



STAP

**202632600433291**

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., Abril 06 de 2026

**Señores**

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MYRIAM HERRERA MORENO Q.E.P.D

CL 60 Sur. 74 82  
america2178@hotmail.com  
Bogotá DC

**REF:** NOTIFICACION POR AVISO "RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL" RT 54895

**NOTIFICACIÓN POR AVISO Artículo 69 del C. P. A. C. A.**

NOTIFICACIÓN POR AVISO Artículo 69 del C. P. A. C. A. El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU a través de este aviso notifica los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA MYRIAM HERRERA MORENO Q.E.P.D, el contenido de la Resolución número 612 del 07 de marzo de 2026 “POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54895”, emitida dentro del proceso de adquisición de una zona de terreno que forma parte de un inmueble ubicado en la CL 60 SUR 74 82 de la ciudad de Bogotá D.C.

Esta notificación por aviso de conformidad con el artículo 69 del CPACA, se considera cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la CL 60 SUR 74 82 de la ciudad de Bogotá D.C.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente copia íntegra de la del acto objeto de notificación.

Cordialmente,



**RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA**

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (E)

Firma mecánica generada el 06-04-2026 02:08:43 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 74 Folios/Páginas/Imágenes

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  
**202632600433291**  
Información Pública  
Al responder cite este número

Elaboró: OLIVER FELIPE ESPINOSA ARGOTE-Subdirección Técnica de Adquisición Predial *Oliver Felipe Espinosa A.*  
Revisión Jurídica: **CARLOS ANDRÉS SARRIA CAICEDO.** *CS*

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  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

**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 No. 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 el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las Leyes civiles, señala: *“Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”*. Y más adelante agrega: *“Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa...”*.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
3. Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.
4. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.

5. Que el artículo 59 ibídem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en su inciso 5° establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
7. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibídem, establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.
8. Que conforme al artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.
9. Que el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que *“Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurran treinta (30) días hábiles 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.”*



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

10. 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.
11. 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.
12. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
13. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada Ley 1682 de 2013.
14. 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;(…)”



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

15. 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”.
16. Que de conformidad con el párrafo 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”.*
17. 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 CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
18. Que por el Decreto Distrital No. 587 del 07 de diciembre de 2023, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución de la obra **CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**.
19. Que mediante la Resolución No. 4492 del 20 de septiembre de 2023, se anuncia la puesta en marcha del proyecto, **CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**, expedida por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.
20. Que la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Resolución No 0698 del 25 de abril del 2024, “Por la cual se adopta la delimitación de la Zona de Reserva de Infraestructura del Sistema de Transporte de Pasajeros por Cable Aéreo, para las estaciones Portal Sur, Tres Reyes, Santa Viviana y Potosí, las Pilonas y las Áreas de Oportunidad en la Zona Norte de Ciudad Bolívar y se dictan otras disposiciones” definió el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto denominado **CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**.



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

21. Que el inmueble ubicado en la **CL 60 SUR 74 82**, de la Ciudad de Bogotá D.C con un área de terreno de **72.00 M2** y un área de construcción así: **CONSTRUCCIÓN UN PISO DE (56.28 M2), UN PISO PLACA DE (1.23 M2), UN PISO TEJA DOS ALTURAS DE (14.49 M2)**, identificado con cédula catastral **60S 74H 28**, CHIP **AAA0017XDTO** y matrícula inmobiliaria **50S-00627317**, es requerido para el desarrollo de la obra **CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ** cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores **MERCEDES HERRERA MORENO**, identificado con **Cédula de Ciudadanía No. 51.577.264** y **MYRIAM HERRERA MORENO** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 51.577.265**.
22. Que de acuerdo con el registro civil de defunción con indicativo serial número 09752435 la señora **MYRIAM HERRERA MORENO** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 51.577.265 falleció el 23 de febrero de 2019, por lo que la oferta será notificada a los herederos determinados y/o indeterminados tal como lo regula el artículo 10 de la ley 1882 de 2018 que modifica el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014.
23. Que las razones consignadas anteriormente se adecuan a las exigencias contenidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que permiten al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, adelantar los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto denominado **CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**.
24. 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.
25. 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



STAP  
202632600006126  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

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 acompañará un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.*

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

**Inciso 3o.** *Modificado por el artículo 34 de la Ley 3a de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.*



STAP  
202632600006126  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

*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.**

**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:*



STAP  
202632600006126  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

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

...  
**Artículo 59. Entidades competentes.** El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:  
Además de lo dispuesto en otras Leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

**Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.** El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:  
Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

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

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

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

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

...  
**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



STAP  
202632600006126  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

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 63°.-** 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 64°.-** Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

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

...

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

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

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

**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.



STAP  
202632600006126  
Información Pública

## RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

### CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895

54895

**Parágrafo 1º.-** 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 2º.-** 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 68º.-** Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

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

**Artículo 69º.-** 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 70º.-** 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



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

*ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.*

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

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

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

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

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

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

*1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.*

*2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.*

*3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.*

*4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.*

*5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un*



STAP  
202632600006126  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

*lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**LEY 1682 DE 2013**  
**(noviembre 22)**

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

**DECRETA:**  
**(...)**



STAP  
202632600006126  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

**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.

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

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



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

integridad para recuperar la confianza ciudadana y el respeto por lo público. "En el IDU los recursos públicos se respetan y se invierten con transparencia".

28. Que, el Director General del IDU expidió la Resolución No. 2384 del 5 de junio de 2023 "POR LA CUAL SE DETERMINAN ROLES Y RESPONSABILIDADES PARA LA IMPLEMENTACIÓN, MANTENIMIENTO, MEJORA, DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO -SARLAFT IDU."
29. Que, la Directora General (E) del IDU expidió la Resolución No. 4349 del 12 de septiembre de 2023 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL MANUAL DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO, SG - SARLAFT, DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU"
30. Que, una vez aplicados en el caso concreto los procedimientos internos atinentes con el Subsistema de Gestión de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, SG-SARLAFT, en lo relacionado con la gestión predial, se pudo determinar que las personas a las que se les formula la presente oferta de compra, no se encuentran incluidas en una lista vinculante o restrictiva relacionada con Lavado de Activos, sus delitos fuente o Financiación del Terrorismo.
31. En caso que, en cualquier momento posterior a la expedición de la presente oferta de compra, se advierta, mediante las consultas regulares a SARLAFT que 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.
32. 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** según Certificado de Disponibilidad Presupuestal **No. 1594** del



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

**03/02/2026** expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU.

33. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Determinar la adquisición del inmueble ubicado en la **CL 60 SUR 74 82**, de la Ciudad de Bogotá D.C con un área de terreno de **72.00 M2** y un área de construcción así: **CONSTRUCCIÓN UN PISO DE (56.28 M2), UN PISO PLACA DE (1.23 M2), UN PISO TEJA DOS ALTURAS DE (14.49 M2)**, identificado con cédula catastral **60S 74H 28**, CHIP **AAA0017XDTO** y matrícula inmobiliaria **50S-00627317**, todo de acuerdo **al Registro Topográfico No 54895** de fecha **julio de 2024**, 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 CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**

**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 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.



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

**ARTÍCULO TERCERO:** La presente oferta de compra se dirige a los señores **MERCEDES HERRERA MORENO** identificada con Cédula de Ciudadanía No. **51.577.264 con un porcentaje del 50%** y **MYRIAM HERRERA MORENO** identificada con Cédula de Ciudadanía No. **51.577.265 con un porcentaje del 50%** del derecho real de dominio y propiedad del inmueble descrito en el artículo primero.

**ARTÍCULO CUARTO:** El valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$266.576.793) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$253.571.850) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **TRECE MILLONES CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$13.004.943) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Para dar cumplimiento artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 ibídem y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa fotocopia del **INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No. 2025-340 de 08/01/2026, RT 54895** elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO:** El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a cancelar el precio antes estipulado, así: En caso que los actuales propietarias, una vez notificadas del presente acto administrativo acepten el precio indemnizatorio y suscriba promesa de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el pago se efectuará previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es) y autorización expresa y escrita del IDU por la suma de indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$266.576.793) MONEDA CORRIENTE** pago que se realizará en la forma y términos previstos en la promesa de compraventa respectiva, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radique(n) la(s) orden(es) de pago en la **Subdirección Técnica**



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

de Tesorería y Recaudo que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del Instituto de Desarrollo Urbano, siempre que los propietarios cumplan las siguientes condiciones: **1)** Legalización de la correspondiente promesa de compraventa, **2)** Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra; en el evento de que existan gravámenes y/o limitaciones al dominio estos deberán levantarse previo al trámite de este pago. **3)** Verificación del estado de cuenta por la contribución de valorización y el estado de cuenta del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años. **4)** La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición al IDU. **5)** La transferencia del derecho de dominio por parte de las PROPIETARIAS al IDU o de la Posesión quieta, pacífica, regular e inscrita. En todo caso, el desembolso de este porcentaje únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra se encuentra libre de condiciones resolutorias, vicios, gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Para la transferencia del derecho de dominio se requiere la entrega material del inmueble, la cual se llevará a cabo por parte de las PROPIETARIAS al IDU, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa, en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

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

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



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

**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 SEXTO:** Continuar con el proceso de adquisición predial con la titular del derecho real de dominio del inmueble objeto de la presente oferta, debido a no se encuentra incluida 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 las titulares del derecho de dominio del inmueble objeto de la presente oferta, sus mandatarios legítimamente acreditados, 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 SÉPTIMO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES:** El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU**, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal **No.1594 del 03/02/2026**, expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU.

**ARTÍCULO OCTAVO:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-00627317**.



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026**  
**“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO**  
**AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ**  
**REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

**ARTÍCULO NOVENO: NOTIFICAR** la presente resolución a las titulares del derecho de propiedad, poseedor regular inscrito o heredero determinado o indeterminado, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 e inciso 4º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Dada en Bogotá D.C., en Marzo 07 de 2026.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



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

Firma mecánica generada el 07-03-2026 09:20:05 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

**REVISIONES Y APROBACIONES EN EL SISTEMA DE PREDIOS:**

Proyectó: **OLIVER FELIPE ESPINOSA ARGOTE**

Revisión Jurídica: **CARLOS ANDRÉS SARRIA CAICEDO**

Revisión Técnica: **EDGAR MAURICIO FORERO MANRIQUE**

Revisión **EDUAR FERNANDO CÉSPEDES HUERTAS**. Revisó Financiera: **JORGE ENRIQUE POVEDA JULIO** – SGSV

Revisión Área Avalúos: **NÉSTOR ANDRÉS VILLALOBOS CARO**

Revisión Área Económica: **LILIANA ROCÍO ALVARADO ACOSTA**

Revisión: Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama. P.E. – DTPD  
RT 54895



STAP  
**202632600006126**  
Información Pública

**RESOLUCIÓN NÚMERO 612 DE 2026  
“POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO  
AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**

**CABLE AÉREO CIUDAD BOLÍVAR ZONA NORTE - CABLE AÉREO POTOSÍ  
REGISTRO TOPOGRÁFICO 54895**

54895

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 Díaz 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			
				
<b>Firma del evaluador que aprueba el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo</b>	<b>Firma del evaluador que practica el control de calidad y funge como apoyo a la supervisión al contrato interadministrativo</b>			
Empresa contratista que practica el informe técnico de avalúo comercial:	UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRICTAL			
Contrato Interadministrativo:	1526-2022			
Número de consecutivo de avalúo y/o R.T:	2025-340/ RT 54895			
Acta de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	101			
Fecha de la mesa técnica de aprobación de avalúo:	22/01/2026			
Fecha de aprobación de avalúo:	22/01/2026			
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 diagnóstico, previa revisión de la siguiente información documental y demás requeridos.				
<i>Marque con una x según lo solicitado en el informe técnico del avalúo</i>				
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		

<b>FORMATO</b>									
LISTA DE CHEQUEO PARA VERIFICACION DE AVALUOS									
<b>CÓDIGO</b>	<b>PROCESO</b>	<b>VERSIÓN</b>							
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	Limites superior e inferior	x							
22	Dotación de infraestructura de servicios	x							
23	Características agrológicas del suelo, ( en caso de que el inmueble este en suelo rural)		x						
24	Estratificación	x							
25	Sistema constructivo de la estructura del inmueble	x							
26	Especificaciones de la construcción por la calidad y característica de los materiales.	x							
27	Descripción de la construcción por sus espacios ( número de alcobas, baños, patios, entre otros)	x							
28	Estado de conservación y mantenimiento.	x							
29	Edad aproximada de la construcción. ( tiempo de construido)	x							
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						
<b>DIAGNÓSTICO</b>									
<p>Número de radicación del avalúo: <u>202652600017392</u></p> <p>Fecha solicitud revisión: _____</p> <p>Fecha solicitud impugnación: _____</p> <p>Fecha recibo impugnación: _____</p>									
Resultado final de la verificación:		<table border="1"> <tr> <td><b>Avalúo APROBADO</b></td> <td>SI</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>x</td> <td></td> </tr> </table>		<b>Avalúo APROBADO</b>	SI	NO		x	
<b>Avalúo APROBADO</b>	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	
<b>INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO</b> www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		<b>Radicado No:</b>  <b>202652600017392</b>	
<b>Fecha de Radicado:</b>	08-01-2026	<b>Canal de Recepción</b>	Virtual - Formulario WEB
<b>Remitente:</b>	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	<b>Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)</b>	8999990619
<b>Dirección:</b>	KR 30 25 90	<b>Teléfono / Celular:</b>	6012347600 / 6012347600
<b>Departamento:</b>	Bogotá DC	<b>Municipio:</b>	Bogotá
<b>Correo electrónico:</b>	avaluoscomerciales@catastratobogota.gov.co	<b>No Contrato / Convenio:</b>	
<b>Asunto:</b>	2026EE10 INFORME AVALUO 2025 340 RT 54895		
<b>Anexos:</b>	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C.,

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 02-01-2026 17:02:37

Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE10 Fol:1 Anex:1

**ORIGEN:** SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

**DESTINO:** INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

**ASUNTO:** Respuesta Solicitud de Avaluo RT: 54895 Rad.UAEC.D. . Proyecto Project

**OBS:** Rad.202532601250451 Se anexa 1 carpeta - Avaluo 2025-340

**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 a solicitud elaboración de Avalúo Comercial

Referencia: Proyecto Proyectos IDU Contrato 1526-2022

Respetada Doctora Collazos:

En atención al asunto de la referencia y en cumplimiento al Contrato 1526-2022 celebrado entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y el(la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), atentamente remitimos el avalúo comercial relacionado a continuación:

RT	N° AVALÚO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ER
54895	2025-340	2025-1405086	CL 60 SUR 74 82	2025ER23562

Esperamos haber resuelto su solicitud. Cordialmente,

ELBA NAYIBE  
NÚÑEZ  
ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA  
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS  
Fecha: 2026.01.07 22:25:24 -05'00'

**ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS**

**Subgerente Información Económica**

Anexo: 1 CARPETA

Elaboró: Andrea Jara Cubillos

Revisó: Nelson Javier Morales Melo

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

Código Postal: 111311



GDOC-07-FR-01  
V.1

**2025 - 340**

**RT No 54895**

**DIRECCIÓN INMUEBLE**

**CL 60 SUR 74 82**



**ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial  
**Catastro Distrital**

**BOGOTÁ, D.C.**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2025 - 1405086 del 27 de Noviembre de 2025
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0017XDTO
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 60S 74H 28
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 002418 - LA ESTANCIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 05/12/2025

### 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S00627317

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

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.

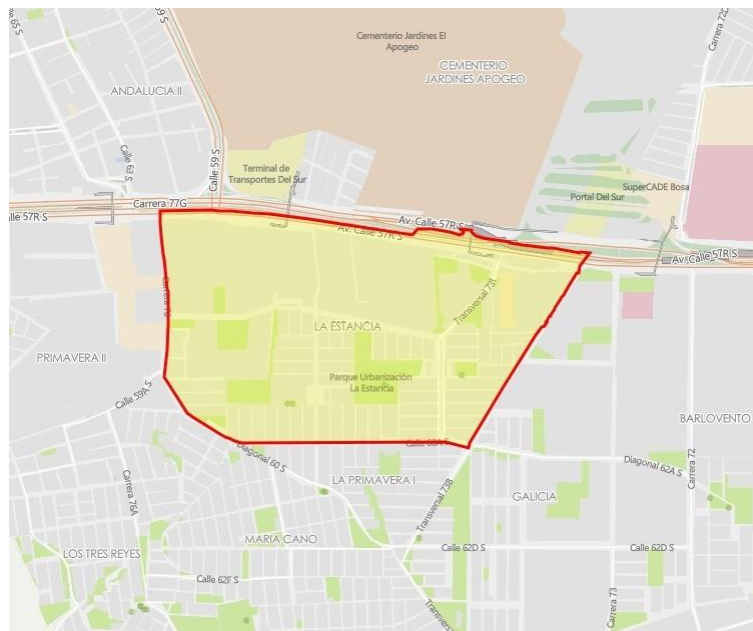
## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

### 3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54895 de fecha Julio de 2024
AREAS	Registro topográfico No. 54895 de fecha Julio de 2024
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y consulta SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 1405086

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Sector Catastral La Estancia (002418). Fuente: Sistema de Información Catastral UAECD

#### 4.1. DELIMITACIÓN

El sector catastral La Estancia (002418), se ubica en la localidad 19 - Ciudad Bolívar, de Bogotá D.C., limita con:

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

Código Postal: 111311



3



- Por el norte: La Avenida Calle 57R Sur (Autopista Sur), sectores catastrales Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y Andalucía II (004553).
- Por el oriente: La Transversal 73B, sector catastral Galicia (002427).
- Por el occidente La Carrera 76, sector catastral Primavera II (002428).
- Por el sur: La Calle 60A Sur, sector catastral La primavera I (002443).

#### 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por ser una zona de actividad mixta, residencial e industrial, con presencia puntual de comercio desarrollado principalmente sobre el eje de tránsito del servicio público de transporte, como la Avenida Calle 57 R Sur, la Carrera 76 y la Carrera 76A. Hay presencia de predios con usos dotacionales en sus alrededores, como el Cementerio del Apogeo, el Terminal de transporte del Sur, el Portal Sur de Transmilenio. El sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción y urbanización, con edificaciones de 1, 2, 3 y hasta 4 pisos de altura. Algunas zonas con desarrollos residenciales en propiedad horizontal en edificios de apartamentos hasta 6 pisos de altura.

#### 4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector e intermediaciones se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en lotes existentes por autoconstrucción y algunos proyectos de vivienda en urbanización de Vivienda de Interés Social y No VIS.

#### 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

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son: la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) en buen estado de conservación, la cual dispone de cuatro calzadas, cada una con tres carriles



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

que se dirigen en sentido oriente - occidente y viceversa; la Carrera 71B (Avenida Ciudad de Cali) en buen estado de conservación, la cual dispone de cuatro calzadas, cada una con seccionas de tres y cuatro carriles de las cuales dos se dirigen en sentido norte - sur y viceversa y la Calle 59 Sur en buen estado de conservación, la cual dispone de dos calzadas cada una con un carril en sentido oriente - occidente y viceversa. Por estas vías circula el transporte público de acceso al sector y salida a los alrededores.

### 4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, con 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	3 ARBORIZADORA
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad de Proximidad -AAP - Receptora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Para predios inscritos en el Tratamiento de Renovación, no aplica antejardín.

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

Código Postal: 111311



5

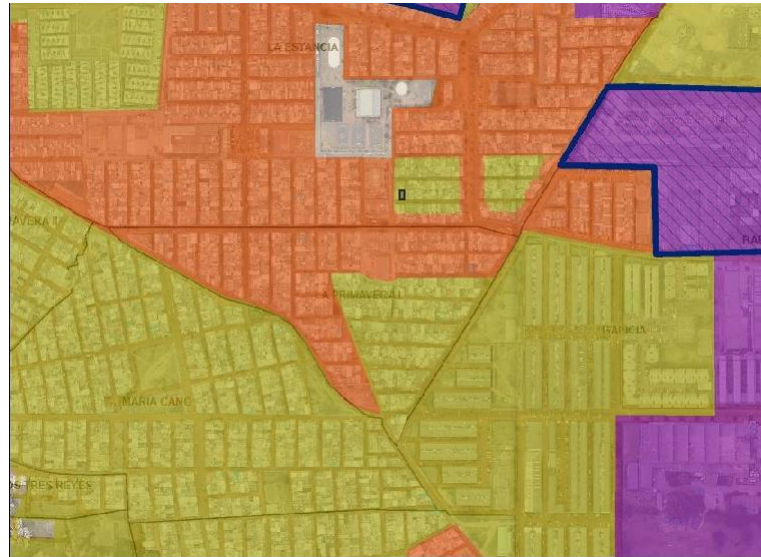




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895



*Tratamiento y Área de Actividad. Fuente: Cartografía oficial del Decreto 555 de 2021.*

### 5.1. USOS PRINCIPALES

En virtud de lo establecido en el Artículo 243. del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad de Proximidad, en la cual se establecen como usos principales Unifamiliar - Bifamiliar, Multifamiliar, colectiva y habitacionales con servicios.

### 5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Uso residencial unifamiliar - bifamiliar y multifamiliar - colectiva.  
Comercio y servicios básicos para todos tipos.  
Servicio de oficinas y servicios de hospedaje para todos los tipos.

### 5.3. USOS RESTRINGIDOS

En virtud de lo establecido en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Usos del suelo permitidos por área de actividad, el predio motivo de avalúo se encuentra localizado en Área de Actividad de proximidad, en la cual se encuentra restringidos los usos de:  
Servicios al Automóvil para todos los tipos.  
Servicios Especiales para todos los tipos.  
Servicios Logísticos para todos los tipos.

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

Código Postal: 111311



6





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

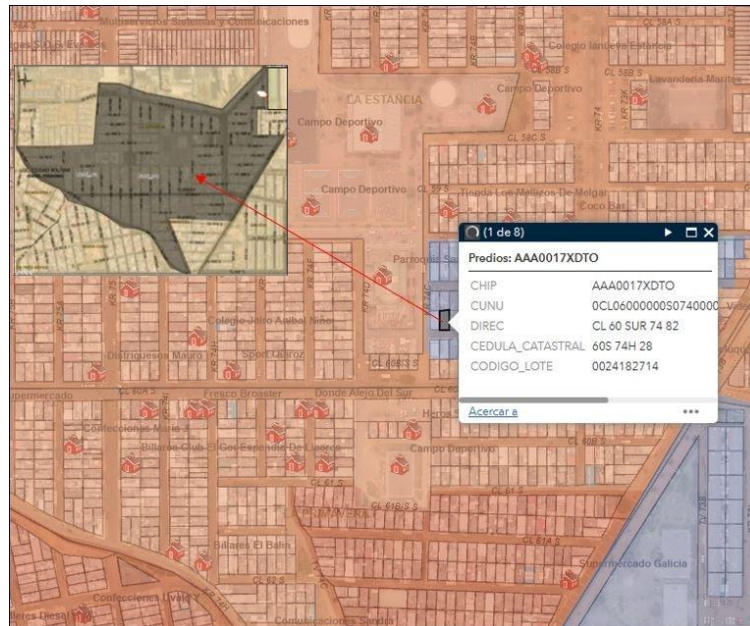
RT No 54895

Producción Artesanal para todos los tipos.  
Industria Liviana para todos los tipos.  
Industria Mediana para todos los tipos.

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 23 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los artículos 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

### 5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo hace parte de la Urbanización La Estancia, según Resolución N°19 del 26 de Febrero de 1980, Plano Urbanístico B205/4-1. Por lo anterior se considera como un predio urbanizado.



Plano Urbanístico B205/4-1. Fuente: Consulta SINUPOT.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



7





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.5 Reservas de la estructura funcional y del cuidado, el predio NO se encuentra sobre un área de Reserva Vial.

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

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-5.7-Instrumentos de Planificación Complementaria (Artículo 279 del Decreto 555 de 2021), el predio NO se encuentra suscrito en ninguna área de delimitación preliminar de Planes Parciales.

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

## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 6.1. UBICACIÓN

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en disposición medianera dentro de la manzana catastral que lo contiene, cuenta con frente sobre la Calle 60 Sur entre la carrera 74 y la Carrera 74C.

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

Código Postal: 111311



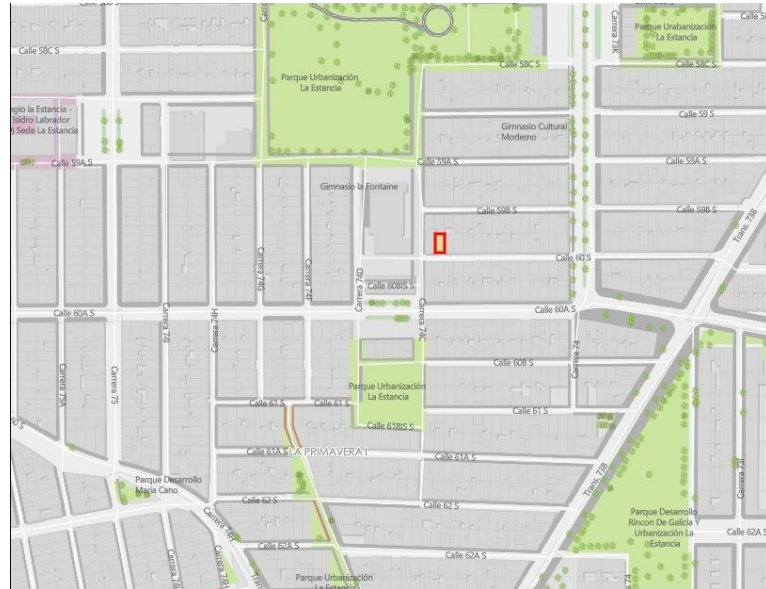
8





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340 RT No 54895



Fuente: Visor Cartografico UAECD

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

- Norte: En 6,00 metros con propiedad particular.
- Sur: En 6,00 metros con Calle 60 Sur
- Oriente: En 12,00 metros con el predio del RT 54894
- Occidente: En 12,00 metros con el predio del RT 54896

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

Código Postal: 111311

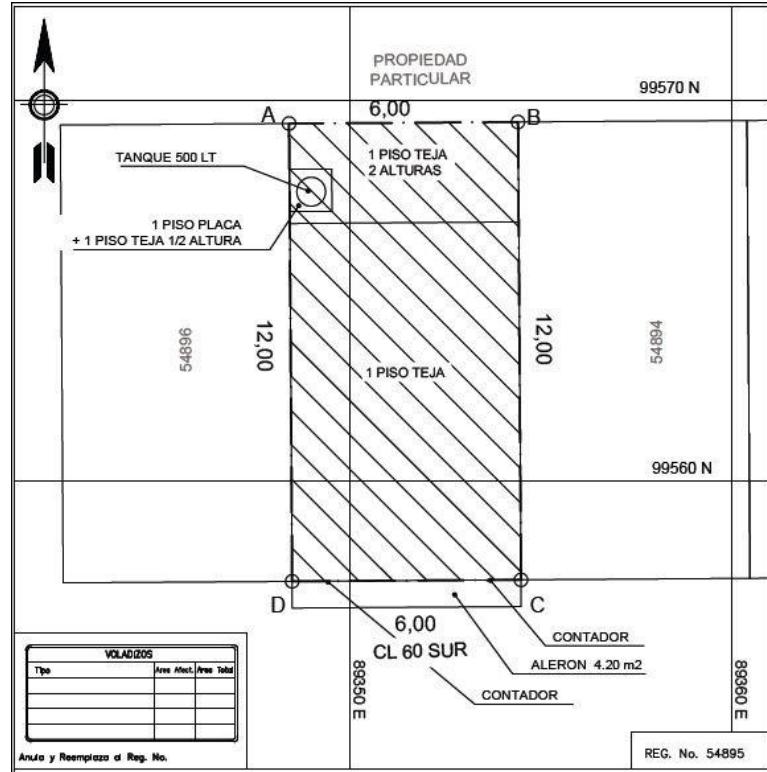




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895



Fuente: RT 54895 IDU

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Rectangular

6.5. FRENTE

En 6,00 metros

6.6. FONDO

En 12,00 metros

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 - 340

RT No 54895

### 6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	72.00
SOBRANTE	0.00
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>72.00</b>

### 6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

## 7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

### 7.1. DESCRIPCIÓN

El inmueble objeto de estudio, corresponde a una edificación de un (1) piso de altura, destinada a uso residencial, la cual se describe a continuación:

#### CONSTRUCCION UN PISO

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Superficial, con zapatas, ciclópeo y vigas de amarre aparentemente
ESTRUCTURA	Mampostería con vigas y columnas.
CUBIERTA	En teja de asbesto cemento y plástica sobre perfil metálico.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañete y pintura
MUROS	Ladrillo con recubrimiento en pañete. estuco y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	Enchape en tableta cerámica
CIELO RASO	Machimbre
COCINA	Pisos y muros en tableta cerámica, cielo raso en machimbre, mesón en dos niveles en concreto con enchape en cerámica, poceta en acero inoxidable.
BAÑO	Pisos y muros en enchape total, tres servicios, mobiliario de línea con accesorios, cortina en área de ducha, cielo raso en machimbre.
	Carpintería en madera

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



11





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

PUERTAS INTERNAS	
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica. con ornamentación en frío.
VENTANERÍA	Carpintería en madera y metálicas en exteriores
ENTREPISO	No
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Sala comedor, pasillo, habitación, estudio, baño, cocina, patio cubierto, cuarto de herramientas.
EDAD (Vetustez)	41 años
REMODELACIONES	No
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

### UN PISO TEJA DOS ALTURAS

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Aprantemente ciclópea
ESTRUCTURA	Mampostería
CUBIERTA	Teja translúcida sobre cercha metálica.
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	No
MUROS	No
DESCRIPCIÓN PISOS	En baldosa cerámica
CIELO RASO	Teja translúcida
COCINA	No
BAÑO	No
PUERTAS INTERNAS	No
PUERTAS EXTERNAS	Metálicas
VENTANERÍA	No
ENTREPISO	No
CONSERVACIÓN	Buena

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

DISTRIBUCIÓN	Un espacio
EDAD (Vetustez)	15 años
REMODELACIONES	No
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

### UN PISO PLACA

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
<b>ESTRUCTURA</b>	
CIMENTACIÓN	Aparentemente ciclópea
ESTRUCTURA	Mampostería con vigas y columnas
CUBIERTA	Placa en concreto
<b>ACABADOS</b>	
FACHADA	Pañete y pintura
MUROS	Pañete y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	Baldosa cerámica.
CIELO RASO	Placa
COCINA	No
BAÑO	No
PUERTAS INTERNAS	No
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERÍA	No
ENTREPISO	No
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Un espacio
EDAD (Vetustez)	15 años
REMODELACIONES	No
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

### 7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



13





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCION UN PISO	41	56.28	56.28	0	56.28
UN PISO PLACA	15	1.23	1.23	0	1.23
UN PISO TEJA DOS ALTURAS	15	14.49	14.49	0	14.49

NOTA: El ITEM Alerón que figura en el RT 54895 esta incluido dentro de la tipología de la construcción que lo contiene.

### 7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

### 7.4. OTROS

No aplica

## 8. MÉTODO DE AVALÚO

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

### 8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

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

Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



14





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

### 8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Método de Costo de Reposición: 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. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

### 8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 9. AVALÚO

### 9.1. VALOR DEL TERRENO

#### URBANO NO PROTEGIDO

Se realizó un estudio de mercado con predios en oferta de similares características físicas localizadas en el sector catastral y en sectores aledaños, a los que se les descontó el valor de la construcción. A los valores resultantes por m<sup>2</sup> de terreno se les realizó un análisis, según lo contemplado en el Artículo 11° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC - DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial unitario del terreno del predio objeto de estudio.

El estudio fue realizado sobre el sector catastral La Estancia, en donde se encontraron cuatro (4) ofertas de predios en venta, cuyas características similares al predio objeto de estudio, hace que sean comparables.

Se realizó la respectiva depuración de las ofertas con el objeto de calcular el valor del terreno para cada uno de los ítems de la muestra. Se verificó que el valor de terreno se halla dentro del rango de \$2,761,863 y \$2,466,074, con un promedio igual a \$2,613,968 y un coeficiente de



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT No 54895

variación de 5,66% lo que implica que en el sector existe una tendencia de valor.

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
CL 59A SUR 74 34	\$370,000,000.00	\$360,000,000.00	2.70%	147.60	\$950,000.00	72.00	\$2,414,383.33
				18.00	\$550,000.00		
				58.80	\$613,000.00		
CL 58B SUR 73H 09	\$395,000,000.00	\$375,000,000.00	5.06%	65.75	\$920,000.00	72.00	\$2,721,197.22
				69.35	\$1,126,000.00		
				70.55	\$574,000.00		
CL 58C SUR 73G 10	\$400,000,000.00	\$375,000,000.00	6.25%	133.20	\$829,000.00	72.00	\$2,730,933.33
				75.00	\$906,000.00		
KR 74I 59A 45 SUR	\$450,000,000.00	\$420,000,000.00	6.67%	213.20	\$854,000.00	72.00	\$2,589,359.44
				62.19	\$828,000.00		

<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,613,968.33</b>
<b>DESVIACION ESTANDAR</b>	<b>\$147,894.80</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>5.66%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$2,761,863.13</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>\$2,466,073.53</b>
<b>COEFICIENTE DE ASIMETRIA</b>	<b>1.35</b>

La oferta 1 con dirección CL 59 A SUR 74 34, corresponde a un predio de tres niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$2,414,383.

La oferta 2 con dirección CL 58B SUR 73H 09, corresponde a un predio de tres niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$2,721,197.

La oferta 3 con dirección CL 58C SUR 73G 10, corresponde a un predio de tres niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$2,730,933.

La oferta 4 con dirección KR 74I 59A 45 SUR, corresponde a un predio de cuatro niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$2,589,359.

Como se puede observar, el mercado inmobiliario no marca una diferencia en el sector con respecto a la ubicación, lo anterior permite concluir que el sector de La Estancia es homogéneo en cuanto a los valores de terreno de predios con uso principal de vivienda y que cuentan con acceso vehicular por ejes viales de tipo interno.

16

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 - 340

RT No 54895

De esta manera y teniendo en cuenta que las ofertas presentan características de localización semejantes a las del predio objeto de estudio, así como los mismos usos normativos bajo el Decreto Distrital 555 de 2021 y aunque cuentan con áreas de terreno mayores, la dinámica económica del sector analizada desde el mercado inmobiliario, marca una tendencia clara a predios con usos residenciales, ubicados sobre ejes viales internos, por lo cual el área de terreno resulta una variable no significativa en la adopción de valores. En consecuencia, se adopta un valor de terreno por metro cuadrado asociado al promedio del ejercicio estadístico, es decir, \$2,614,000.

### 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.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

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

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

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 - 340

RT No 54895

### 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)
CONSTRUCCION UN PISO	56.28	41	100	41.00%	2	30.71%	\$466,484.90	\$1,519,000.00	\$1,053,000.00
UN PISO PLACA	1.23	15	100	15.00%	2	10.93%	\$43,392.10	\$397,000.00	\$354,000.00
UN PISO TEJA DOS ALTURAS	14.49	15	70	21.43%	2	15.21%	\$70,118.10	\$461,000.00	\$391,000.00

### 9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

En la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico, que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

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

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

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

18

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 - 340

RT No 54895

Las áreas fueron tomadas del Registro Topográfico suministrado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

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

Los datos de área y características propias de los inmuebles que hacen parte de las ofertas utilizadas para este avalúo, corresponden a las aportadas por el oferente del inmueble.

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

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

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

Código Postal: 111311



19





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340**

**RT No 54895**

**11. RESULTADO DEL AVALÚO**

Dirección: CL 60 SUR 74 82

CHIP: AAA0017XDTO

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	72.00	\$2,614,000	\$188,208,000
CONSTRUCCION UN PISO	M2	56.28	\$1,053,000	\$59,262,840
UN PISO PLACA	M2	1.23	\$354,000	\$435,420
UN PISO TEJA DOS ALTURAS	M2	14.49	\$391,000	\$5,665,590
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>\$253,571,850</b>

**SON:** DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

**FECHA:** 23 de Diciembre de 2025

Elaboró:

MANUEL  
HUMBERTO DIAZ  
GONZALEZ

Firmado digitalmente  
por MANUEL HUMBERTO  
DIAZ GONZALEZ  
Fecha: 2026.01.02  
14:16:06 -05'00'

**MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ**  
PROFESIONAL AVALUADOR  
R.A.A. No. AVAL-19321561

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**

R.A.A. No. AVAL-80236711

8ef6e7c4-e425-4019-a323-94da5829db7d  
Firmado digitalmente por  
8ef6e7c4-e425-4019-a323-94da5829db7d  
Fecha: 2026.01.03 17:33:20  
-05'00'

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

<b>Radicación:</b> 2025-1405086	<b>Nomenclatura:</b> CL 60 SUR 74 82	
<b>Código Sector:</b> 002418271400000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 05-DEC-25
<b>Número Avalúo:</b> 2025 - 340	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54895



Acceso Calle 60 Sur Al Occidente



Acceso Calle 60 Sur Al Oeiente



Fachada



Placa nomenclatura

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

<b>Radicación:</b> 2025-1405086	<b>Nomenclatura:</b> CL 60 SUR 74 82		
<b>Código Sector:</b> 002418271400000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 05-DEC-25	
<b>Número Avalúo:</b> 2025 - 340	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b>	54895



Alerón



Sala comedor



cielo raso



Habitación

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

<b>Radicación:</b> 2025-1405086	<b>Nomenclatura:</b> CL 60 SUR 74 82	
<b>Código Sector:</b> 002418271400000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 05-DEC-25
<b>Número Avalúo:</b> 2025 - 340	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54895



Habitación



Habitación



pasillo



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

<b>Radicación:</b> 2025-1405086	<b>Nomenclatura:</b> CL 60 SUR 74 82	
<b>Código Sector:</b> 002418271400000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 05-DEC-25
<b>Número Avalúo:</b> 2025 - 340	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b> 54895



Cocina



Zona de ropas



construcción piso placa



patio cubierto

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 - 340  
RT N° 54895

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

<b>Radicación:</b> 2025-1405086	<b>Nomenclatura:</b> CL 60 SUR 74 82		
<b>Código Sector:</b> 002418271400000000	<b>Barrio:</b> LA ESTANCIA	<b>Fecha Visita:</b> 05-DEC-25	
<b>Número Avalúo:</b> 2025 - 340	<b>Tipo Avalúo:</b> ADQUISICIÓN TOTAL	<b>RT:</b>	54895



cubierta piso teja 2H

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 - 340

RT N° 54895

### Estudio de Mercado

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR INICIAL	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCION		VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	FOTOGRAFIAS
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2						
1	CASA	CL 59A SUR 74 34	\$ 370,000,000	2.70%	\$ 360,000,000	72	\$ 2,414,383.33	147.60	\$ 950,000	\$ 140,220,000	EN CASA INMOBILIARIA	3006923467	30-JUL-25	Casa de 3 pisos, distribuida así: Primer piso adecuación para depósito de almacenamiento y taller, segundo piso apartamento y tercer piso con habitación, zona de lavado y terraza cubierta.	
								18.00	\$ 550,000	\$ 9,900,000					
								58.80	\$ 613,000	\$ 36,044,400					
2	CASA	CL 58B SUR 73H 09	\$ 395,000,000	5.06%	\$ 375,000,000	72	\$ 2,721,197.22	65.75	\$ 920,000	\$ 60,490,000	ANGIE MONTAÑEZ	3114504242	30-JUL-25	Casa de 3 pisos, en el piso 1 cuenta con sala comedor, cocina, 1 habitación, 1 baño y patio de ropas, entrada Independiente, piso 2 con sala Comedor, cocina, 3 habitaciones, 2 baños, zona de lavandería, terraza, entrada Independiente por el Garaje y el piso 3 tiene zona de lavandería cubierta.	
								69.35	\$ 1,126,000	\$ 78,088,100					
								70.55	\$ 574,000	\$ 40,495,700					
3	CASA	CL 58C SUR 73G 10	\$ 400,000,000	6.25%	\$ 375,000,000	72	\$ 2,730,933.33	133.20	\$ 829,000	\$ 110,422,800	OSCAR GORDILLO	3202914640	30-JUL-25	Casa de 3 niveles, en el primer nivel cuenta con 1 garaje y 1 apartamento, de dos alcobas, cocina, sala comedor y un baño, segundo nivel con dos apartamentos cada uno con 1 alcoba, cocina, sala comedor y baño. El tercer nivel cuenta con dos apartamentos cada uno con 1 alcoba, cocina, sala comedor y baño.	
								75.00	\$ 906,000	\$ 67,950,000					
4	CASA	KR 74I 59A 45 SUR	\$ 450,000,000	6.67%	\$ 420,000,000	72	\$ 2,589,359.44	213.20	\$ 854,000	\$ 182,072,800	ANA RIVERA	3118835297	30-JUL-25	Casa de 3 pisos con terraza adicional, distribuida en dos habitaciones, cocina, patio de ropas, depósito, sala, baño y garaje en el primer piso, tres habitaciones, cocina, baño, sala y comedor en el segundo piso, tres habitaciones, cocina, baño, sala, y comedor en el tercer piso, finalmente terraza cubierta, adaptación de lavadora, lavadero y baño, en el cuarto piso.	

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 - 340**  
**RT N° 54895**

**ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

**ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN**

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9,033,392.17
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 9,340,945.83
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2,070,046.87
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 21,434,940.50
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 12,644,506.53
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 5,199,491.40
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 10,368,506.75
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,810,941.00
9	CUBIERTA	\$ 18,204,317.25
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 9,806,145.14
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 6,230,476.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 6,616,679.88
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2,014,388.30
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 349,001.40
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2,458,693.16
16	CERRAJERÍA	\$ 669,010.00
17	EXTERIORES	\$ 4,541,000.79
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 1,937,837.70
19	PERSONAL	\$ 34,809,916.09
COSTO DIRECTO		\$ 159,540,236.76
COSTO UNITARIO I		\$ 1,519,430.83
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,519,430.83
<b>VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)</b>		<b>\$ 1,519,000.00</b>

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

Código Postal: 111311



Construcción Armazón: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Pañetado. Pisos baldosa cerámica, Cubierta: Fibrocemento-zinc.

<b>Presupuesto de Obra por Capítulos</b>		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 441,900
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 1,479,207
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 208,970
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1,379,305
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 1,166,453
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 312,889
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 1,096,744
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 1,988,111
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 750,700
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 381,169
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 171,552
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 434,269
16	CERRAJERIA	\$ 124,215
17	EXTERIORES	\$ 0
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 261,350
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 1,338,843
51	COSTO DIRECTO	\$ 11,535,677
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )	\$ 461,427
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 461,427
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m <sup>2</sup> )	<b>\$ 461,000</b>

Almacén: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Pañetado, Cubierta: placa.

<b>Presupuesto de Obra por Capítulos</b>		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 176,760
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 349,834
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 350,940
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 1,132,246
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 419,511
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 0
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 493,693
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0
9	CUBIERTAS	\$ 0
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 298,630
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 0
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 0
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 171,552
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 0
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 66,334
16	CERRAJERIA	\$ 124,215
17	EXTERIORES	\$ 0
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 65,389
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 321,322
51	COSTO DIRECTO	\$ 3,970,425
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )	\$ 397,043
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m <sup>2</sup> )(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 397,043
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m <sup>2</sup> )	<b>\$ 397,000</b>



PIN de Validación: b9530b22



<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) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19321561, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-19321561.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ 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  
**16 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  
**16 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  
**19 Jul 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b9530b22



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**19 Jul 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**19 Jul 2018**

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  
**16 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  
**16 Mar 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b9530b22



### Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

#### Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción  
**19 Jul 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 10 Semovientes y Animales

#### Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
**19 Jul 2018**

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  
**19 Jul 2018**

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  
**19 Jul 2018**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b9530b22



## 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  
**16 Mar 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 22A # 72B - 45 T2 APTO 1404  
Teléfono: 3102518484  
Correo Electrónico: [mhdiaz2003@gmail.com](mailto:mhdiaz2003@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) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19321561.**

**El(la) señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ 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**

**b9530b22**



PIN de Validación: b9530b22



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: ab580a50



## 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) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80236711, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80236711.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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  
**16 Mayo 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  
**16 Mayo 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  
**16 Mayo 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab580a50



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**16 Mayo 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  
**16 Mayo 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  
**16 Mayo 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  
**16 Mayo 2017**

Régimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ab580a50



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506  
Teléfono: 3114468680  
Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

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

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

**Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80236711.**

**El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO 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**

**ab580a50**

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 - 340**

**RT N° 54895**

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

**Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN**

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 60 SUR 74 82	CHIP	AAA0017XDTO
Registro Topográfico	54895	Código Sector	002418 27 14 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S00627317
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$9,900,811
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,680,632
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$1,423,500
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			\$13,004,943
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$13,004,943
SON: TRECE MILLONES CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/CTE.			
OBSERVACIONES:			

*Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.*

**FECHA:** 26 de Diciembre de 2025

Elaboró:

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

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-80236711

Firmado digitalmente por  
8ef6e7c4-e425-4019-  
a323-94da5829db7d  
Fecha: 2026.01.03 17:32:38  
+0500

**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 - 340**

**RT N° 54895**

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL**

**LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$253,571,850
<b>TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)</b>	<b>\$253,571,850</b>
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$13,004,943
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$13,004,943</b>
<b>TOTAL AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>\$266,576,793</b>
SON: DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

**FECHA:** 26 de Diciembre de 2025

**ELBA NAYIBE  
NÚÑEZ  
ARCINIEGAS**

Firmado digitalmente por  
ELBA NAYIBE NÚÑEZ  
ARCINIEGAS  
Fecha: 2026.01.07 22:24:57  
-05'00'

**ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS**  
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

**NELSON JAVIER MORALES MELO**

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-80236711

Firmado digitalmente por  
8ef6e7c4-e425-4019-8ef6e7c4-e425-4019-  
a323-94da5829db7d a323-94da5829db7d  
Fecha: 2026.01.03 17:32:55  
-05'00'

*NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 11 y el Anexo 1 del informe tecnico 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 - 340

RT N° 54895

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895
Avalúo Comercial	\$253,571,850		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$760,716
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$144,536
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			\$41,700
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$153,600	\$153,600
Gastos Escrituración			\$1,251,920
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,877,880
Total Gastos de Escrituración			\$1,877,880
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	1.076%		\$2,728,433
Sistematización y Conservación documental	2%		\$54,569
Porcentaje a aplicar	150%		\$4,174,503
Total Gastos Registro			\$4,174,503
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$2,535,719
Porcentaje a aplicar	150%		\$3,803,578
Costos Administrativos	150%	\$29,900	\$44,850
Total Gastos Beneficencia			\$3,848,428
<b>TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO</b>			<b>\$9,900,811</b>

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 - 340

RT N° 54895

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PUBLICOS</b>				<b>\$1,680,632</b>

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), copia de los recibos públicos aportados por el IDU solicitud inicial.

**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 - 340**

**RT N° 54895**

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

**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	1	\$1,423,500	\$1,423,500
<b>TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO</b>				<b>\$1,423,500</b>

Fuente: Solicitud de tasación de Lucro y daño emergente anexa por el IDU (capítulo 3), copia de los recibos públicos aportados por el IDU solicitud inicial.

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	0	\$0
<b>TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL</b>				<b>\$0</b>

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340**

**RT N° 54895**

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

**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
<b>TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES</b>				<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

GASTOS POR OTROS CONCEPTOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
Otros		\$0
<b>TOTAL GASTOS POR OTROS CONCEPTOS</b>		<b>\$0</b>

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340**

**RT N° 54895**

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

**ANEXO D: LUCRO CESANTE**

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07  
V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340**

**RT N° 54895**

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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
<b>TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTROS CONCEPTOS</b>			<b>\$0</b>

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 - 340

RT N° 54895

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT N° 54895

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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

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

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

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

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

La entidad 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 - 340

RT N° 54895

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 340

RT N° 54895

Dirección	CL 60 SUR 74 82		
CHIP	AAA0017XDTO	Registro Topográfico	54895

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

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

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

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

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

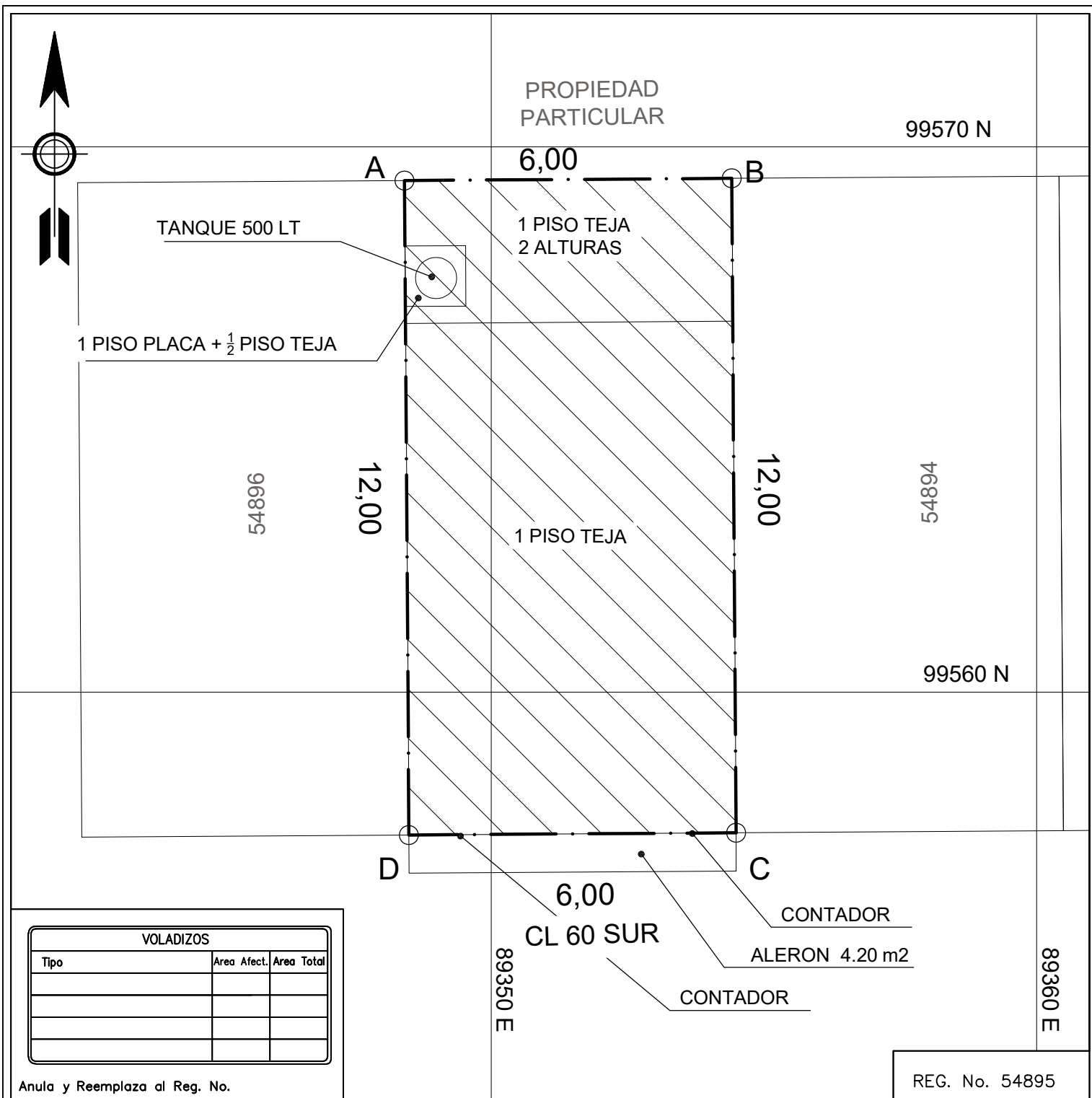
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total

Anula y Reemplaza al Reg. No.

REG. No. 54895

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

OBRA: CABLE NORTE CIUDAD BOLIVAR

Dirección CL 60 SUR 74 82 Propietario MERCEDES HERRERA MORENO Y OTRA

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
1 PISO TEJA	56,28	56,28
1 PISO TEJA 2 ALTURAS	14,49	14,49
1 PISO PLACA + 1/2 PISO TEJA	1,23	1,23
<b>TOTAL ADQUISICIÓN</b>		<b>72,00</b>
<b>SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)</b>		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	72,00	
TOTAL (A-B-C-D-A)		72,00
SOBRANTE ( )		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAA0017XDTO
Código de Sector	002418 27 14 000 00000
Cedula Catastral	60S 74H 28
Matricula Inmobiliaria	50S-00627317

CUADRO DE COORDENADAS RESERVA VIAL			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	99569.38	89348.41	
B	99569.42	89354.41	6.00
C	99557.42	89354.49	12.00
D	99557.38	89348.49	6.00
A	99569.38	89348.41	12.00

Dibu jó: Arq. Ana Rosa Arbeláez Barrero

Escala 1 : 100  
 Fecha Julio 2024

Revisó: Ing. Edgar Mauricio Forero Manrique

Motivo: Concesión de Correo/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2025

Fecha Pre-Admisión: 17/04/2026 07:37:22



RA559548189CO

Centro Operativo: IH.IDU

Orden de servicio: 18231703

Remitente

Nombre/ Razón Social: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-IDU - Instituto De Desarrollo Urbano  
 Dirección: Calle 22 # 8 - 27 NIT/C.C/T.I.: 899999081  
 Referencia: 202632600433291 Teléfono: calle 22 6 27 Código Postal: 110311498  
 Ciudad: BOGOTA D.C. Depto: BOGOTA D.C. Código Operativo: 1111762

Causal Devoluciones:

<input type="checkbox"/> RE	Rehusado	<input type="checkbox"/> C1	<input type="checkbox"/> C2	Cerrado
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> N1	<input type="checkbox"/> N2	No contactado
<input type="checkbox"/> NS	No reside	<input type="checkbox"/> FA		Fallecido
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC		Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM		Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/>	Dirección errada			

Destinatario

Nombre/ Razón Social: MYRIAM HERRERA MORENO  
 Dirección: CL 60 Sur. 74 82  
 Tel: Código Postal: 111921425 Código Operativo: 1111566  
 Ciudad: BOGOTA D.C. Depto: BOGOTA D.C.

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

*Mercedes Herrera*  
 Tel: 51577264

Valores

Peso Físico(grs): 200  
 Peso Volumétrico(grs): 0  
 Peso Facturado(grs): 200  
 Valor Declarado: \$0  
 Valor Flete: \$10.250  
 Costo de manejo: \$0  
 Valor Total: \$0 COP

Dice Contener : INFORMACION PUBLICA

Observaciones del cliente :

Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er

dd/mm/aaaa

2do

dd/mm/aaaa



11117621111566RA559548189CO

1111  
566

1111  
IH.IDU  
762  
CENTRO A