



STAP

202532601132541

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., Octubre 20 de 2025

Señor(a)

JOSE IGNACIO TOVAR quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía 6.981 y Herederos Determinados e Indeterminados; ISABEL RANGEL DE TOVAR quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía número 20.260.732 y Herederos Determinados e Indeterminados.
KR 3 C Este. 40 A 24 Sur.

Bogotá - Bogotá DC

REF: Notificación por aviso de la Resolución 2331 De Fecha 02 De octubre De 2025 Por La Cual se Ordena Una Expropiación Por Vía Administrativa del proyecto Cable aéreo San Cristóbal RT 54302A.

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarle mediante el presente AVISO la **RESOLUCIÓN 2331 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025 POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA DEL PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL, REGISTRO TOPOGRAFICO 54302A**, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 3 C ESTE 40 A 24 SUR**, de la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40650451**, correspondiente al Registro Topográfico No. **54302A**.

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

Se anexa al presente aviso copia íntegra de la **RESOLUCIÓN 2331 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DE 2025 POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA DEL PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL**,

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

202532601132541

Información Pública

Al responder cite este número

REGISTRO TOPOGRAFICO 54302A copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2023-344 y copia del Registro Topográfico No. 54302A.

Cordialmente,



RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA

Subdirector Técnico de Adquisición Predial (e)

Firma mecánica generada el 20-10-2025 10:20:28 AM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 75 Folios

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

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

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

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

2



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

La DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en ejercicio de las competencias conferidas mediante Resolución 306 del 16 de febrero de 2024, conforme al Acta de Posesión 34 de 19 de febrero de 2024, facultada para la adquisición de predios destinados a la ejecución de obras públicas mediante el literal c del artículo 17 del Acuerdo 004 de 2025 proferido por el Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano, establecimiento público del Orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1972, en concordancia con 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 No. 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 capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

3. 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.
4. Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Distrital de Bogotá D.C., mediante Acuerdo 15 de 1999, facultó al Alcalde Mayor para declarar las condiciones de urgencia, que autorizan la Expropiación Administrativa.
5. Que el 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”*.
6. 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.
7. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C., aprobó el Acuerdo 761 del 11 de

2



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

junio de 2020 *“Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas y el plan plurianual de Inversiones para Bogotá D.C. 2020–2024”, “Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, el cual se encuentra estructurado en 5 propósitos y 30 logros de ciudad con metas trazadoras que se orientan al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS en el 2030 y que se ejecutan a través de los programas generales y estratégicos y de metas estratégicas y sectoriales en el presente cuatrienio. Uno de los propósitos corresponde a Hacer de Bogotá - Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible, que busca la promoción de modos sostenibles de transporte, el mejoramiento de los tiempos y de la experiencia del desplazamiento, teniendo a la red de metro regional, de buses y a la red de ciclorutas como ejes articuladores de la movilidad tanto de la ciudad como de la región.*

8. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C., mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1.997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
9. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con 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, la Ley 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada Ley 1682 de 2013.
10. Que el Acuerdo 761 del 11 de junio de 2020, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital, *“Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, incluyendo la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal**, en concordancia con*

3



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

11. Que mediante el Decreto Distrital No. 692 del 31 de diciembre de 2013, expedido por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., se declaró la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, para ejecución del citado proyecto, tal y como lo dispone el artículo 1° del mismo, así:

- “*Artículo 1º.- Condiciones de Urgencia. De conformidad con los numerales 2 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, se declara la existencia de especiales condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales, por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto Cable Aéreo San Cristóbal, que de manera preliminar se indican en la Resolución 598 del 26 de diciembre de 2013, “Por medio de la cual se anuncia el Proyecto Cable Aéreo San Cristóbal, en la Ciudad de Bogotá. D. C.”, y sus planos anexos, documentos que forman parte integral del presente Decreto.*
- Esta declaratoria surte los efectos consagrados en los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997 para permitir que el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** adelante los trámites de expropiación administrativa.
- **Parágrafo primero:** El **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** determinará mediante decisión motivada, la adquisición de los predios que se requieran e iniciará los trámites correspondientes para adelantar la expropiación administrativa, conforme al procedimiento contenido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo

4



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

establecido en las Leyes 1682 de 2013, 1742 de 2014 y 1882 de 2018.

- **Parágrafo segundo:** Efectuado el registro de la decisión en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** podrá exigir la entrega material de los inmuebles conforme lo señalado en el numeral 3 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, parágrafo del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 11 de la Ley 1882 de 2018.
- 12. Que mediante el Decreto Distrital No. 368 del 08 de octubre de 2021, expedido por la Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C., se modifican los Decretos Distritales 598 y 692 de 2013 sobre el anuncio de proyecto y declaratoria de condiciones de urgencia para la adquisición de predios en relación con el proyecto **Cable Aéreo San Cristóbal**.
- 13. Que el artículo 7º del Decreto Distrital 368 de 2021, modificado por el Decreto Distrital 214 de 2022 y el Decreto 297 del 22 de julio de 2020, establece:
 - “Artículo 1º Modifíquese el artículo 7º del Decreto Distrital 368 de 2021, que a su vez fue modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 214 de 2022, el cual quedará así:

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



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

14. Que declaradas las condiciones de urgencia y con base en lo previsto en el artículo 59 de la ley 388 de 1997, el instituto de desarrollo urbano identificado con el NIT-899.999.081-6, establecimiento público del orden distrital, creado por el acuerdo 19 de 1.972 del concejo de Bogotá, encargado de ejecutar las obras viales, de desarrollo urbano y de espacio público para la capital, es competente para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 63 de la ley 388 de 1.997, dentro de los cuales se encuentra el inmueble ubicado en la **KR 3 C ESTE 40 A 24 SUR** de la ciudad de Bogotá D.C., cuenta con un área de con un área de 100 M2 de terreno y un área de construcción así: CONSTRUCCIÓN PISO 2 46.30 M2 y CONSTRUCCIÓN PISO 1 100.00 M2, identificado con la cédula catastral No. **US 41S T4E 9**, CHIP No. **AAA0003MNXR** y matrícula inmobiliaria No. **050S40650451**, todo de acuerdo **al Registro Topográfico No 54302A** de fecha **12/2023**, elaborado por el componente técnico de la Dirección Técnica de Predios, y en concordancia a la Certificación de Cabida y Linderos No. EA8F70A26621 de fecha 28 de febrero de 2024, con destino a la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal**.
15. Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de las Resoluciones No. 2195 del 22/12/2021 y la No. 741 del 12/05/2022 definieron el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto denominado **Cable Aéreo San Cristóbal**.
16. Que, en virtud de dicha competencia, y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, expidió la **Resolución Número 280 del 13 de febrero de 2024, “POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL”**, quedando el valor del precio indemnizatorio en **DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TRECE**

6



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

PESOS (\$216.442.813) MONEDA CORRIENTE, el citado valor comprende: **A) El valor de DOSCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS. (\$207,431,200) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. **B) El valor de NUEVE MILLONES ONCE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS. (\$9.011.613) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Daño Emergente y se dirigió a los señores **JOSE IGNACIO TOVAR** Identificado con **Cédula de Ciudadanía No. 6981 Q.E.P.D.**, e **ISABEL RANGEL DE TOVAR** identificada con **Cédula de Ciudadanía No. 20.260.732 Q.E.P.D**, la cual fue notificada por aviso cuya publicación en página web se realizó el 31/07/2024 y se desfijo el 6/08/2024 quedando notificada el 8/08/2024.

17. Que el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, expidió **Resolución Número 2999 del 13 de diciembre de 2024, “POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 280 13 DE FEBRERO DE 2024 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54302”**, en la cual se Modifican los Artículos Tercero y Sexto de la Resolución No. 280 del 13 de febrero 2024, notificada el 5 de febrero de 2025 de manera presencial.
18. Que en la Oferta de Compra No. 280 del 13 de febrero del 2024, en la **Cláusula SEGUNDA.** - indica que: (...) *“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*



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

con Nit número 899.999.081-6, procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la citada Ley 388 de 1997” (...).

19. Que mediante la ley 1682 de 2013 “*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*” a través de los artículos 23 y 37, se estableció que el valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.
20. Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución No. 898, reglamentó la ley 1682 de 2013, en lo que refiere a los parámetros que deben aplicarse en la realización de los avalúos requeridos, dentro del proceso de adquisición predial.
21. Que la Resolución No. 1044 del 29 de septiembre de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi modificó parcialmente y adicionó la Resolución 898 del 19 de agosto de 2014, en el sentido de efectuar los ajustes tendientes a garantizar el cumplimiento del procedimiento en ella establecido.
22. Que en virtud de la presente expropiación respecto de la indemnización por concepto de daño emergente por la suma de **NUEVE MILLONES ONCE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS (\$9.011.613) MONEDA CORRIENTE**, se descontarán los siguientes factores: **A)** Del factor de gastos de Escrituración y Taponamientos de servicios públicos, predio adquirir por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, se descontará la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA**

8



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

PESOS (\$2.219.990) MONEDA CORRIENTE. Lo anterior de conformidad con el informe de reconocimiento económico **RT 54302A**, elaborado por el grupo económico de la **Dirección Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** el día **16 de abril de 2025** y el Informe Técnico Avalúo Comercial **No. 2023-344** del 29 de diciembre de 2023, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

23. Que una vez realizadas las anteriores deducciones el valor a pagar por indemnización de Daño Emergente es el valor de **SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$6.791.623) MONEDA CORRIENTE**, de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT 54302A, elaborado por el grupo económico de la **Dirección Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** el día **16 de abril de 2025** y el Informe Técnico Avalúo Comercial **No. 2022-344** del 29 de diciembre de 2023, complementado por el Informe Técnico del 05 de octubre de 2023, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.
24. Que el valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución es de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$214.222.823) MONEDA CORRIENTE**, el cual corresponde así: **A).** El valor de **DOSCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS. (\$207,431,200) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. Y **B).** El valor de **SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$6.791.623) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de daño Emergente, de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT No. 54302A.



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

25. Que sobre el inmueble objeto de expropiación no existen gravámenes y/o limitaciones al dominio registradas en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40650451**, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur.
26. Que la Superintendencia de Notariado y Registro emitió la Instrucción Administrativa Número 10 del 18 de abril de 2018, mediante la cual indica los lineamientos establecidos, para la validación de los documentos radicados por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** con ocasión del proceso de adquisición de bienes inmuebles para desarrollo vial, para lo cual se deja constancia que no obstante el objeto de la presente resolución su descripción no constituye declaración de la construcción que actualmente se encuentran en el predio, construcción que será demolida, atendiendo los motivos de utilidad pública y destinación específica para la realización de las obras de infraestructura vial del Distrito Capital.

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

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO. - Ordenar la expropiación por vía administrativa a favor del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** identificado con el NIT - 899.999.081-6, respecto del inmueble ubicado en la **KR 3 C ESTE 40 A 24 SUR** de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de **100 M2** de terreno y un área de construcción así: CONSTRUCCIÓN PISO 2 46.30 M2 y CONSTRUCCIÓN PISO 1 100.00 M2, identificado con la cédula catastral No. **US 41S T4E 9**, CHIP No. **AAA0003MNXR** y matrícula inmobiliaria No. **50S-40650451**, todo de acuerdo al **Registro Topográfico** No **54302A** de fecha **12/2023** elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, y en concordancia a la



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

Certificación de Cabida y Linderos No. EA8F70A26621 de fecha 28 de febrero de 2024 con destino a la obra: **Cable Aéreo San Cristóbal**; y que mediante Resolución Numero 3076 de 2024, *“Por medio de la cual se aclara la Resolución No. 2999 del 13 de diciembre de 2024 POR LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 280 13 DE FEBRERO DE 2024 POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL RT 54302”*, se dirigió a los señores JOSE IGNACIO TOVAR quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía número 6.981 Q.E.P.D. y/o herederos determinados e indeterminados, e ISABEL RANGEL DE TOVAR quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía número 20.260.732 Q.E.P.D. y/o herederos determinados e indeterminados, en su calidad de titulares del derecho de dominio del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: Que en cumplimiento a los lineamientos señalados en la Instrucción Administrativa Número 10 del 18 de Abril de 2018 ,emitida por la Superintendencia De Notariado y Registro ,para la validación de los documentos radicados por Instituto de Desarrollo Urbano IDU ,con ocasión del proceso de adquisición de bienes inmuebles para el desarrollo vial en la presente Resolución con relación al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50S-40650451** y RT 54302A de la Dirección Técnica de Predios se deja constancia que:

- La identificación del inmueble como jurídicamente obra en su antecedente registral de la escritura número 87 del 15 - 01 de 1965 de la Notaria 5 de Bogotá, la cual es, cabida y linderos: LOTE DE TERRENO CON 10 METROS DE FRENTE, POR 10 METROS DE FONDO QUE HACE PARTE DE OTRO MAYOR EXTENSION DISTINGUIDO CON EL NUMERO 3 C 08 E DE LA CALLE 41 S. QUE SE DISTINGUE EN EL PALNO PARA EFECTOS DE SU MATRICULA CON LA LETRA "C" Y QUE HIZO PARTE A SU VEZ DEL TERRENO DENOMINADO SANTA ANA, FORMADO POR LAS PARCELA 299 Y 309 DEL BLOQUE NUMERO 18 DE LA PARCELACION " LA VICTORIA "

11



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

SITUADO EN LA ZONA DE USME DEL D.E. DE BOGOTÁ, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS. NORTE. EN EXTENSION DE 10.00 METROS, CON EL LOTE B DE LA MISMA URBANIZACION SUR, EN EXTENSION DE 10 METROS, CON PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDRO O SEA CON EL LOTE "D". ORIENTE EN 10.00 METROS, CON PROPIEDAD DE ANDRES RODRIGUEZ. OCCIDENTE EN 10.00 METROS CON LA CARRERA 3 C.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DEL OBJETO, los siguientes linderos específicos, así:

POR EL NORTE: Del punto A al punto B en línea recta y distancia de 10,00 metros lindando con RT 54303.

POR EL ORIENTE: Del punto B al punto C en línea recta y distancia de 10,00 metros lindando con propiedad particular.

POR EL SUR: Del punto C al punto D en línea recta y distancia de 10,00 metros con RT 54301.

POR EL OCCIDENTE: Del punto A al punto B en línea recta y distancia de 10,00 metros lindando con KR 3C ESTE y cierra.



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

La tradición del derecho lo adquirieron los señores **JOSE IGNACIO TOVAR cedula de ciudadanía número 6.981 Q.E.P.D.** y/o herederos determinados e indeterminados, e **ISABEL RANGEL DE TOVAR** quien en vida se identificaba con **cedula de ciudadanía número 20.260.732 Q.E.P.D** y/o herederos determinados e indeterminados, mediante acto de Compraventa al Señor **GALLEGO ROMERO PABLO E**, otorgada mediante escritura pública No. 244 del 25 de enero del 1966 en la Notaria 5ª del Circulo de Bogotá, conforme a lo registrado en la anotación No. 1 del folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40650451 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

ARTÍCULO SEGUNDO. - VALOR DEL PRECIO INDEMNIZATORIO. - El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución es de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$214.222.823) MONEDA CORRIENTE**, el cual corresponde así: **A).** El valor de **DOSCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS (\$207,431,200) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. **Y B).** El valor de **SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$6.791.623) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de daño Emergente, de conformidad con el informe de reconocimiento económico RT No. 54302A, elaborado por el grupo económico de la **DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS** del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** el día **16 de abril de 2025** y el Informe Técnico Avalúo Comercial **No. 2022-344** del 29 de diciembre de 2023, complementado por el Informe Técnico del 05 de octubre de 2023, elaborado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos del cálculo del impuesto de Registro (Beneficencia) y derechos de Registro se establece que el valor del precio

13



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

indemnizatorio del inmueble objeto de expropiación es la suma de **DOSCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS. (\$207,431,200) MONEDA CORRIENTE** por concepto de avalúo comercial terreno y construcción, el anterior valor será el único que se deberá tener en cuenta para todos los efectos derivados o inherentes a los costos del impuesto de registro (beneficencia) y derechos de Registro.

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

PARÁGRAFO CUARTO: Que la presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio: *“En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”*, teniendo en cuenta que los predios adquiridos por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial lo que implica un cambio en la naturaleza del mismo que pasa de ser un inmueble con vocación de domicilio para convertirse en un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos los señores, **JOSE IGNACIO TOVAR con cedula de ciudadanía número 6.981**

14



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

Q.E.P.D. y/o Herederos Determinados e Indeterminados, e ISABEL RANGEL DE TOVAR con cedula de ciudadanía número 20.260.732 Q.E.P.D y/o Herederos Determinados e Indeterminados.

ARTICULO TERCERO. - FORMA DE PAGO.- El trámite de pago se efectuará por la **Tesorería del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, previa autorización expresa y escrita de la **Dirección Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, una vez ésta radique la orden de pago así: el Valor de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$214.222.823) MONEDA CORRIENTE**, a los señores, **JOSE IGNACIO TOVAR con cedula de ciudadanía número 6.981 Q.E.P.D. y/o Herederos Determinados e Indeterminados** en porcentaje del (50%), e **ISABEL RANGEL DE TOVAR con cedula de ciudadanía número 20.260.732 Q.E.P.D y/o Herederos Determinados e Indeterminados** en porcentaje del restante (50%), por parte de **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos tramites financieros.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el desembolso de la suma de dinero correspondiente al único contado, se deberá verificar el estado de cuenta por la contribución de valorización; en caso de existir saldo alguno por este concepto,

15



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

se dará aplicación a la compensación consagrada en los artículos 1714 y 1715 del código civil colombiano.

PARÁGRAFO TERCERO: De igual manera dada la procedencia de la expropiación administrativa se descontará de la indemnización por Daño emergente, el valor corresponde a impuesto de registro (beneficencia) predio adquirir por **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, cuyo pago **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** efectuará directamente a las entidades correspondientes.

ARTÍCULO CUARTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES. - El valor del presente contrato se ampara mediante el presupuesto **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**, con cargo a los Certificados de Registro Presupuestal No. 6019 del 23 de diciembre de 2024, expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**.

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

ARTICULO SEXTO. - SOLICITUD CANCELACION OFERTA. - GRAVÁMENES LIMITACIONES AL DOMINIO, INSCRIPCIONES Y MEDIDAS CAUTELARES: Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 68 núm. 4 de la ley 388 de 1997, se solicita se cancele la inscripción de la Resolución No. **280 del 2024-02-13** por la cual se formuló una oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición predial, inscrita en la anotación No. 03, así como también la inscripción de la Resolución de Aclaración No. **2999 del 2024-12-13** por la cual se formuló una oferta de compra y se dio inicio al proceso de adquisición predial (Aclaración), inscrita en la anotación No. 04 del folio de matrícula **50S- 40650451**.

16



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

ARTICULO SEPTIMO. - ORDEN DE INSCRIPCION. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 núm. 4 de la ley 388 de 1997, ORDENASE al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona SUR, inscribir la presente Resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-40650451**, con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio en cabeza del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** identificado con el NIT-899.999.081-6.

ARTÍCULO OCTAVO. - SERVICIOS PÚBLICOS. - Que la presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la ley 142 de 1994 que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio: *“En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio”*, teniendo en cuenta que los predios adquiridos por el el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** por motivos de utilidad pública e interés social son destinados exclusivamente a la construcción de obras de infraestructura vial lo que implica un cambio en la naturaleza del mismo que pasa de ser un inmueble con vocación de domicilio para convertirse en un bien de uso público dejando por ello de ser destinatario de servicios públicos domiciliarios, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos de los señores **JOSE IGNACIO TOVAR cedula de ciudadanía número 6.981 Q.E.P.D. y/o Herederos Determinados e Indeterminados**, e **ISABEL RANGEL DE TOVAR** quien en vida se identificaba con **cedula de ciudadanía número 20.260.732 Q.E.P.D y/o Herederos Determinados e Indeterminados**.



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

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

ARTÍCULO NOVENO. - Notifíquese la presente resolución de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a los titulares inscritos los señores, **JOSE IGNACIO TOVAR cedula de ciudadanía número 6.981 Q.E.P.D. y/o Herederos Determinados e Indeterminados**, e **ISABEL RANGEL DE TOVAR** quien en vida se identificaba con **cedula de ciudadanía número 20.260.732 Q.E.P.D y/o Herederos Determinados e Indeterminados**, haciéndole saber que contra la presente resolución solo procede el recurso de reposición, el cual puede interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO. – COMUNICAR. - la presente Resolución a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP, a la Empresa de Energía Codensa S.A. ESP., a la Empresa Vanti S.A. ESP., y la Empresa Limpieza Metropolitana S.A.ESP.

Dada en Bogotá D.C. a los ~{CO-FECHA-DOC-RES}.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A



ADRIANA DEL PILAR COLLAZOS SÁENZ

Director Técnico de Predios

Firma mecánica generada el 02-10-2025 07:26:33 AM autorizada mediante
Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Aprobó: RODRIGO ANDRES MOSCOSO VALDERRAMA-Subdirección Técnica de Adquisición Predial
Elaboró: ANALDI YESID AGUILLON AMADO-Subdirección Técnica de Adquisición Predial

REVISIONES Y APROBACIONES

Proyecto: Analdi Yesid Aguillon Amado - Gestor Jurídico DTPD

Revisión Jurídica: Chris Ibagón - Articuladora Jurídica DTPD

VoBo: Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama – STAP (E)

Revisión Técnica: Edgar Mauricio Forero - Articulador Técnico DTPD

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

Revisión Financiera: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Articulador Financiero DTPD

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



STAP
202532600023316
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 2331 DE 2025
“POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA
ADMINISTRATIVA. PROYECTO CABLE AÉREO SAN CRISTÓBAL - RT
54302A.”

54302A

Bogotá, D.C,

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

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

HORA DE LA NOTIFICACIÓN:

El Notificador,

Nombre:

C.C.

T.P.



STAP

202532601090161

Información Pública

Al responder cite este número

Bogotá D.C., Octubre 08 de 2025

Señor(a)

JOSE IGNACIO TOVAR quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía 6.981 y Herederos Determinados e Indeterminados; ISABEL RANGEL DE TOVAR quien en vida se identificaba con cedula de ciudadanía número 20.260.732 y Herederos Determinados e Indeterminados.
KR 3 C Este. 40 A 24 Sur.

Bogotá - Bogotá DC

REF: Oficio De Citación Para Notificación De La Resolución No. 2331 De Fecha 02 De octubre De 2025 Por La Cual se Ordena Una Expropiación Por Vía Administrativa del proyecto Cable aéreo San Cristóbal RT 54302A.

Respetados:

De conformidad con lo estipulado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos presentarse personalmente o por medio de apoderado, a las oficinas de la Dirección Técnica De Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –IDU- ubicado en la calle 22 No. 6 - 27, de lunes a viernes en horario de 7:00 am a 4:30 pm, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la *Resolución No. 2331 De Fecha 02 De octubre De 2025 Por La Cual se Ordena Una Expropiación Por Vía Administrativa del proyecto Cable aéreo San Cristóbal RT 54302A*, emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la KR 3 C ESTE 40 A 24 SUR, de la ciudad de Bogotá D.C., e identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40650451, correspondiente al Registro Topográfico No. 54302A.

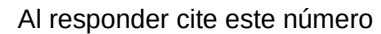
Para la presentación a la diligencia de notificación personal, se le solicita identificarse con Cédula de Ciudadanía original. En caso de apoderado, el poder debe contar con nota de presentación personal.

Te invitamos a hacer uso del formulario de Radicación Web

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

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

1





Constancia de publicación de citación para notificación en la página Web del Instituto De Desarrollo Urbano RT 54302.



Expropiación administrativa Gestión predial

2025

Oficio De Citación Para Notificación De La Resolución No. 2391 De Fecha 02 De octubre De 2025 Por La Cual se Ordena Una Expropiación Por Vía Administrativa del proyecto Cable aéreo San Cristóbal RT 54302A.

- [Ver resolución](#)

Resolución 2390 del 07/10/2025. "Por la cual se ordena una expropiación administrativa" cable aéreo ciudad bolívar registro topográfico 54827, con el fin de notificar a los herederos determinados e indeterminados del señor

- [Ver resolución](#)

Notificación por Aviso Resolución No 1953 de 2025 "por la cual se declara la pérdida de la fuerza ejecutoria de la oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial" cable aéreo ciudad bolívar

[Ver anexo](#)

- [Ver anexo](#)
- [Ver anexo](#)

Notificación por aviso Resolución No 2191 de 2025 "por la cual se modifica la resolución de expropiación por vía administrativa"

Hora Legal Colombiana INM

HORA LEGAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

15:52:46

hora legal colombiana

SITE - SI = TIEMPO UNIVERSAL COORDINADO GUSTAVO S. HORAS

FECHA:
AÑO MES DÍA
2025-10-09

JUEVES, 9 DE OCTUBRE DE 2025

Mostrar 25 Registros

Buscar:

Icono	Número Radicado	Dependencia	Fecha	Destinatario	Correo	Dirección	Departamento	Municipio	Tipo de Despacho	Número Planilla	Número Guía	Tipo Devolución	Observaciones
	202532601090161	528-Subdirección Técnica de Recursos Físicos	08/10/2025 08:09:53 PM	JOSE IGNACIO TOVAR		KR 3 C Este. 40 A 24 Sur.	Bogotá DC	Bogotá	Urbano	18008339		Devuelto	No fue posible la entrega física al destinatario principal dirigido a Jose Ignacio Tovar "Demolido". Es importante indicar que los pruebas de entrega las puede consultar por la pestaña "Documentos"

Mostrando registros del 1 al 1 de un total de 1 registros

Anterior 1 Siguiente

FORMATO			
RADICACIÓN WEB			
CÓDIGO	PROCESO	VERSIÓN	
FO-DO-42	Gestión Documental	1	
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 - 27 Tel.: 3386660		Radicado No:  202352602350422	
Fecha de Radicado:	29-12-2023	Canal de Recepción	Virtual - Formulario WEB
Remitente:	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL	Documento No.: (cc, ce, nit, pass.)	8999990619
Dirección:	KR 30 25 90	Teléfono / Celular:	6012347600 / 3143815811
Departamento:	Bogotá DC	Municipio:	Bogotá
Correo electrónico:	avaluoscomercales@catastratobogota.gov.co	No Contrato / Convenio:	
Asunto:	2023EE92081 REVISION AV 2023 344 RT 54302A		
Anexos:	Hay 3 archivo(s) anexos a parte del radicado principal		

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 27-12-2023 15:04:23

Al Contestar Cite Este Nr.:2023EE92081 Fol:1 Anex:1

ORIGEN: SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

DESTINO: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)

ASUNTO: Respuesta Revisión de Avalúo: 2023-344 Rad.UAEC.D. 2023ER39621

OBS: Rad. 202332502272861

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

Asunto: Respuesta Solicitud de Revisión de Avalúo Comercial 2023–344 RT 54302A
Radicado Cliente 202332502272861
Radicado UAEC.D 2023ER39621

Referencia: Proyecto Proyectos IDU – Contrato 1526–2022

Respetado(a) Doctor(a):

Una vez revisadas las observaciones presentadas al avalúo comercial N  2023–344 del predio identificado con RT 54302A, esta Subgerencia se permite dar respuesta a las observaciones planteadas en el oficio de referencia.

EN REFERENCIA A LA SOLICITUD DE REVISIÓN DEL RT 54302A

SOLICITUD 1

Corrección técnica de fondo. �reas terreno, construcción y anexos	Con la presente comunicación se solicita comedidamente el ajuste del avalúo comercial 2023–0344 RT54302, a las nuevas cantidades de terreno y construcción del RT adjunto, toda vez que si bien fue empleado el avalúo en el proceso de adquisición, las áreas de terreno y construcción fueron ajustadas a la escritura. Para lo anterior los valores unitarios deben conservarse en el calculo citado.
---	--

RESPUESTA 1. Se realizan los ajustes conforme al RT suministrado.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Código Postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



El avalúo se modifica conforme a las especificaciones anteriores.

Cordialmente,



Firmado
digitalmente por

LUZ STELLA
BARÓN CALDERÓN

Subgerente Información Económica

lbaron@catastrobogota.gov.co

Elaboró: JUAN SEBASTIAN PULIDO AVILA

Revisó: MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Anexo: 1 Carpeta

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Código Postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2023 - 344

RT No 54302A

DIRECCIÓN INMUEBLE

KR 3C ESTE 40A 24 SUR



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.



1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU)
- 1.2. RADICACIÓN: 2023 - 595797 del 05 de Julio de 2023
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0003MNXR
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: US 41S T4E 9
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 001310 - LA VICTORIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 13/07/2023

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-40650451

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

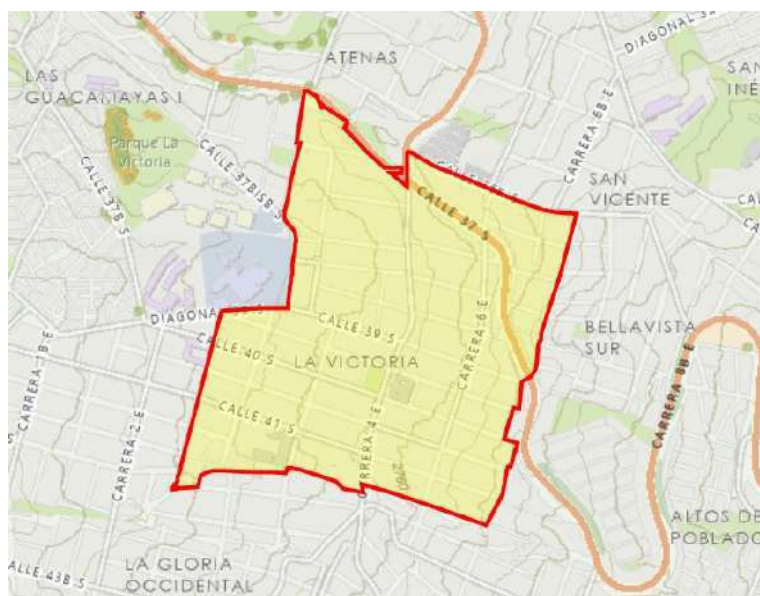
Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. 54302A de diciembre de 2023
AREAS	Registro topográfico No. 54302A de diciembre de 2023
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica de julio 13 de 2023 y SIIC
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2023 - 595797 de junio de 2023

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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

4.1. DELIMITACIÓN

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

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

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00131020, a la cual se le asignó el estrato dos (2), mediante el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019 y es el

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

4.5. VÍAS DE ACCESO

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

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

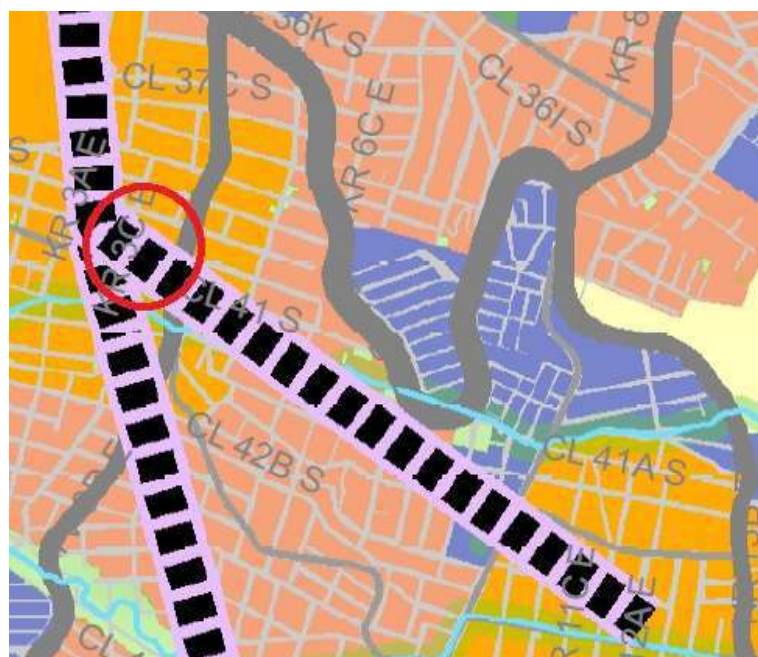
El sector dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos, cuenta con acometidas de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de telefonía, gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	No se exige



Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

5.1. USOS PRINCIPALES

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

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos 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.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

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

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

De acuerdo con lo establecido en el plano CU-4.4.1- Sistema de movilidad-Red del sistema

de transporte público de pasajeros urbano, regional y regional (Artículo 92. Sistema de Movilidad- Dcto 555 de 2021), el predio no encuentra en un área de integración multimodal.

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se ubica en la localidad San Cristóbal de disposición medianera dentro de la manzana y se localiza sobre la KR 3C ESTE, éste predio se identifica con la dirección: KR 3 C ESTE No. 40A - 24 SUR.



Fuente: Visor Geográfico Catastral

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

- Norte: En 10,00 metros con RT 54303.
- Sur: En 10,00 metros con RT 54301.
- Oriente: En 10,00 metros con propiedad particular.
- Occidente: En 10,00 metros con KR 3C ESTE

Los linderos del predio son los mismos descritos anteriormente.



Fuente: RT 54302A

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

10,00 metros.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

6.6. FONDO

10,00 metros.

6.7. ÁREA TERRENO

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

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Construcción de dos pisos con las siguientes características:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Aparentemente zapatas y vigas de amarre.
ESTRUCTURA	Ladrillo.
CUBIERTA	Teja.
ACABADOS	
FACHADA	Sencilla, pañetada, estucada y pintada, con ventanas y puertas metálicas con reja.
MUROS	Estucados, pañetados y pintados.
DESCRIPCIÓN PISOS	Piso 1 en Baldosa común, cemento y piso 2 en madera.
CIELO RASO	En listón de machimbre, una habitación en lámina de cartón.
COCINA	Mediana, con mesón en concreto enchapado, mueble en la pared, y enchape en parte de la pared.
BAÑO	Sencillo, enchapado en baldosa, con los servicios de ducha y letrina y lavamanos separados.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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

PUERTAS INTERNAS	Madera y metálicas.
PUERTAS EXTERNAS	Metálica.
VENTANERÍA	Metálica con vidrio incoloro y reja.
ENTREPISO	Placa.
CONSERVACIÓN	Regular
DISTRIBUCIÓN	Piso 1 Circulación 3 habitaciones sin acceso, 1 habitación con acceso, 1 espacio para ducha, 1 baño (videl y lavamanos) y cocina. Piso 2: 2 habitaciones, terraza con cubierta y una habitación con con videl.
EDAD (Vetustez)	48 años para el piso 1 y 11 años para el piso2.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	ÁREA RESERVA VIAL	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 2	11	46.3	46.3	0	46.3
CONSTRUCCIÓN PISO 1	48	100	100	0	100

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Para la definición del valor del terreno del predio objeto de avalúo, se aplicó un estudio de mercado cumpliendo con las disposiciones de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Aplicando lo dispuesto por los artículos número 1 y número 10, se consolidó una muestra de tres (3) predios que se ofertan para la venta; a cada uno de estos predios se les calculó el valor de la construcción mediante el método de costo de reposición depreciado, como se indica en los artículos número 3 y número 13 de la resolución, posteriormente se descontó el valor de la

construcción al valor total del inmueble, este resultado se divide en el área total del terreno para así definir el valor por metro cuadrado por cada uno de los predios. Las ofertas consultadas se muestran a continuación:

DATA	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MANZANA	CODIGO_PREDIO	NORMA	CHP	DIRECCIÓN	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO
1	001310	34	06	MEJORAMIENTO INTEGRAL Área de Actividades Estructurante AAE - Receptora de vivienda de interés social	AAA0003NFAW	CL 370 SUR 6B 18 ESTE	LA VICTORIA	CASA	\$ 210.000.000	2,38%	\$ 205.000.000	70,00	\$ 1.445.993
2	001310	02	09	RENOVACION URBANA Área de Actividades Estructurante AAE - Receptora de actividades económicas	AAA0003LMVFP	KR 3A ESTE 37B 10 SUR	LA VICTORIA	CASA	\$ 580.000.000	5,17%	\$ 550.000.000	181,00	\$ 1.400.200
3	001305	72	27	MEJORAMIENTO INTEGRAL Área de Actividades Estructurante AAE - Receptora de vivienda de interés social	AAA0002VWVR	KR 3A ESTE 31D 72 SUR	ATENAS	CASA	\$ 370.000.000	6,78%	\$ 345.000.000	130,80	\$ 1.455.014
PROMEDIO													\$ 1.433.736
DESVIACIÓN ESTÁNDAR													\$ 29.391
COEFICIENTE DE VARIACIÓN													2,05%
LÍMITE SUPERIOR													\$ 1.463.127
LÍMITE INFERIOR													\$ 1.404.344
VALOR PROPUESTO													\$ 1.434.000

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

Del análisis estadístico del mercado inmobiliario de venta se evidenciaron valores oscilan entre \$1.404.344 y \$1.463.127 por metro cuadrado, promedio de \$1.433.736/m², con una desviación estándar de \$29.391 y un coeficiente de variación de 2.05%, el cual es estadísticamente representativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 la Resolución 620 de 2008 del IGAC; se adopta el valor promedio redondeado, es decir \$1.434.000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN PISO 2	46.30	11	70	15.71%	3	25.54%	\$145,578.00	\$570,000.00	\$424,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 1	100.00	48	70	68.57%	3	65.44%	\$840,904.00	\$1,285,000.00	\$444,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



En cuanto a la construcción:

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

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

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

En general:

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

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

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



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: KR 3C ESTE 40A 24 SUR

CHIP: AAA0003MNXR


ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	100.00	\$1,434,000	\$143,400,000
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M2	46.30	\$424,000	\$19,631,200
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	100.00	\$444,000	\$44,400,000
AVALÚO TOTAL				\$207,431,200

SON: DOSCIENTOS SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

FECHA: 21 de Diciembre de 2023

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 20 de septiembre de 2023, por solicitud del Instituto de Desarrollo Urbano, mediante oficio DTDP 20233252272861 (2023ER3962).

Elaboró:


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

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

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

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-595797	Nomenclatura: KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
Código Sector: 001310201000000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 13-JUL-23	
Número Avalúo: 2023 - 344	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54302A



Entorno



Entorno



Fachada



Cocina

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

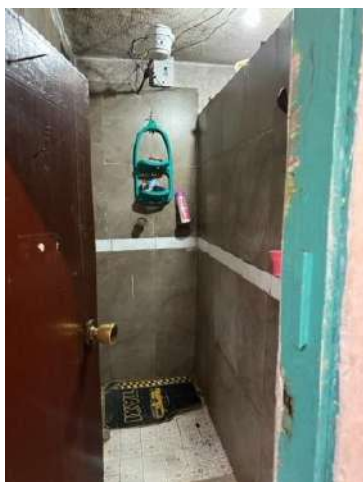
Radicación: 2023-595797	Nomenclatura: KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
Código Sector: 001310201000000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 13-JUL-23	
Número Avalúo: 2023 - 344	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54302A



Cocina



Hall



Baño



Escaleras Piso 2

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-595797	Nomenclatura: KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
Código Sector: 001310201000000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 13-JUL-23	
Número Avalúo: 2023 - 344	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54302A



Vista General



Bodega Espacio bajo escalera



Area libre cubierta



Habitación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-595797	Nomenclatura: KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
Código Sector: 001310201000000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 13-JUL-23	
Número Avalúo: 2023 - 344	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54302A



Baño sin uso



Circulación



Vista General



Habitación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2023-595797	Nomenclatura: KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
Código Sector: 001310201000000000	Barrio: LA VICTORIA	Fecha Visita: 13-JUL-23	
Número Avalúo: 2023 - 344	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	54302A



Patio cubierto



Baño



Vista General Terraza



Habitación

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital




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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° - 2023-344

RT N° 54302

Estudio de Mercado

ENT	CODIGO_BARRIO	CODIGO_MUNICIPIO	CODIGO_PSEDO	NOMBRE	CHP	DIRECCION	SECTOR	TIPO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO MP	VALOR MP TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR MP CONDET	TELEFONO	HOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	001310	34	08	MEJORAMIENTO INTEGRAL Área de Actividad Estructurante AAE - Receptora de vivienda de interés social	AAA0003NFAW	CL 370 SUR 85 18 ESTE	LA VICTORIA	CASA	\$ 210.000.000	2,38%	\$ 258.000.000	70,00	\$ 1.445.868	144,34	\$ 719.000	6019613365	Luis Rafael	jul-23	CASA DE 2 NIVELES, UBICADA EN EL BARRIO LA VICTORIA, 1 NIVEL ANTEJARDIN, 3 ALCOBAS, BAÑO, COCINA SEMIINTEGRAL, ZONA DE LAVANDERIA, PISOS EN BALDOSA, 2 NIVEL, SALA, COMEDOR, 3 ALCOBAS, COCINA SEMIINTEGRAL, ZONA DE LAVANDERIA, PISOS EN CERAMICA, SERVICIOS AGUA, LUZ.	
2	001310	02	09	RENOVACION URBANA Área de Actividad Estructurante AAE - Receptora de actividades económicas	AAA0003LMAW	KR 3A ESTE 375 18 SUR	LA VICTORIA	CASA	\$ 580.000.000	8,17%	\$ 588.000.000	161,00	\$ 1.400.260	420,87	\$ 771.000	6019613365	Luis Rafael	jul-23	1 NIVEL, Local comercial con baño, peraje, al fondo, 2 apartamentos cada uno con: sala comedor, 2 alcobas, cocina, baño, patio de ropas, pisos tableta, 2 NIVEL, 2 apartamentos independientes cada uno con sala comedor, 2 alcobas, cocina baño cocina, zona de ropas, pisos tableta, 3 NIVEL, Apartamiento con sala comedor, alcoba, cocina, baño, pisos tableta, servicios agua, luz, gas, estrato 2, frente al hospital de la victoria.	
3	001305	72	27	MEJORAMIENTO INTEGRAL Área de Actividad Estructurante AAE - Receptora de vivienda de interés social	AAA0002YWXW	KR 3A ESTE 310 72 SUR	ATENAS	CASA	\$ 370.000.000	8,76%	\$ 345.000.000	130,80	\$ 1.455.014	203,80	\$ 758.000	3163487792	Irene Beltrán	jul-23	Corresponde a una casa de 3 pisos, cuenta con 2 garajes, 2 apartamentos por piso, 1 balcón y un patio de luz	
													PROMEDIO	\$ 1.433.736						
													DESVIACION ESTANDAR	\$ 29.391						
													COEFICIENTE DE VARIACION	2,38%						
													LIMITE SUPERIOR	\$ 1.463.127						
													LIMITE INFERIOR	\$ 1.404.344						
													VALOR PROPUESTO	\$ 1.434.000						

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111811

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN
ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Piso 2, Armazón en mampostería y cubierta en zinc		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 970,062.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 3,390,457.59
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 2,205,589.20
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 6,074,747.71
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 709,206.60
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,542,016.02
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 5,564,418.42
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,320,273.25
9	CUBIERTA	\$ 6,053,674.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 1,768,395.27
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 855,940.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 527,424.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,063,441.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 261,152.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 96,510.00
16	CERRAJERÍA	\$ 233,272.00
17	EXTERIORES	\$ 0.00
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 719,490.56
19	PERSONAL	\$ 0.00
COSTO DIRECTO		\$ 35,356,069.62
COSTO UNITARIO I		\$ 570,259.19
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 570,259.19
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 570,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Construcción Vivienda NPH. Tipo 3. Armazón: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Pañetado. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 7,800,115.21
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 7,647,054.49
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 15,543,138.68
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 13,141,258.37
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1,575,349.05
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,488,513.50
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 8,785,297.25
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 2,431,159.88
9	CUBIERTA	\$ 14,723,612.75
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 7,932,216.24
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 5,415,788.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 4,481,639.68
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,584,451.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 326,388.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 2,056,285.74
16	CERRAJERÍA	\$ 524,922.00
17	EXTERIORES	\$ 4,136,660.55
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 1,776,765.60
19	PERSONAL	\$ 30,564,072.50
COSTO DIRECTO		\$ 134,934,688.48
COSTO UNITARIO I		\$ 1,285,092.27
COSTO UNITARIO II		\$ 0.00
COSTO TOTAL		\$ 1,285,092.27
VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m2)		\$ 1,285,000.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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





PIN de Validación: a65009fb



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a65009fb



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a65009fb



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



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
06 Dic 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CL 166 55D 15 BLOQUE 19 APTO 201

Teléfono: 3102706875

Correo Electrónico: ing_juanse@outlook.es

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

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

Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

a65009fb



PIN de Validación: a65009fb



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



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: b7b30abe



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7b30abe



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7b30abe



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: TV. 74 # 11A-15 TO 2-1004

Teléfono: 3158266694

Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b7b30abe

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bd810b18



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd810b18



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bd810b18



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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



PIN de Validación: bd810b18



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



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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bd810b18

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR	CHIP	AAA0003MNXR
Registro Topográfico	54302A	Código Sector	001310 20 10 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	50S-40650451
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$7,687,080
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$1,324,533
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$9,011,613
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			\$9,011,613
SON: <u>NUEVE MILLONES ONCE MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS M/CTE.</u>			
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 20 de septiembre de 2023 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, por cambio de RT, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTDP 20233250227861, radicado UAECD (2022ER39621).			

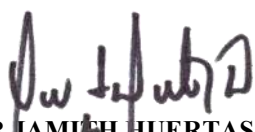
Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, 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: 27 de Diciembre de 2023

Elaboró:



Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ


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

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$207,431,200
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$207,431,200
DAÑO EMERGENTE	\$9,011,613
LUCRO CESANTE	\$0
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$9,011,613
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$216,442,813
SON: DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe, anula y reemplaza el Avalúo de Indemnización elaborado el 20 de septiembre de 2023 y reemplaza el Resumen del Avalúo Comercial, por cambio de RT, según solicitud realizada por el IDU mediante oficio DTD 20233250227861, radicado UAEC (2022ER39621).	

FECHA: 27 de Diciembre de 2023



Firmado digitalmente

por LUZ STELLA
BARÓN CALDERÓN
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONOMICA

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ



MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A
Avalúo Comercial	\$207,431,200		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$622,294
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$118,236
Copias (19 páginas)	12	\$4,600	\$55,200
IVA Copias (19%)	19%		\$10,488
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$131,376
Recaudo a Terceros			\$36,100
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$134,500	\$134,500
Gastos Escrituración			\$1,042,505
Porcentaje a aplicar	150%		\$1,563,758
Total Gastos de Escrituración			\$1,563,758
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.937%		\$1,943,630
Sistematización y Conservación documental	2%		\$38,873
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,973,754
Total Gastos Registro			\$2,973,754
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficiencia (1,0%)	1%		\$2,074,312
Porcentaje a aplicar	150%		\$3,111,468
Costos Administrativos	150%	\$25,400	\$38,100
Total Gastos Beneficencia			\$3,149,568
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$7,687,080

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

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$213,521	\$213,521
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$527,012	\$527,012
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$584,000	\$584,000
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$1,324,533

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

Nota:

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616		\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$0

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (dias)	Subtotal
Impuesto Predial	\$0	\$0	0	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50% del Impuesto Predial.

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

Fuente:

Nota:

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

Dirección	KR 3C ESTE 40A 24 SUR		
CHIP	AAA0003MNXR	Registro Topográfico	54302A

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

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

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

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

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



KR 3C ESTE

98235 E

54303

94935 N

98250 E

LINEA FUTURO PARAMENTO

A

B

10.00

10.00

1 PISO TEJA

1 PISO PLACA

1 PISO TEJA

2 PISOS TEJA

10.00

PROPIEDAD PARTICULAR

10.00

C

94920 N

54301

PREDIO SE AJUSTA DE ACUERDO A LOS LINDEROS DE LA ESCRITURA 244 DEL 25 DE ENERO DE 1966

VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total

Anula y Reemplaza al Reg. No. 54302

REG. No. 54302A

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

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

Dirección KR 3C ESTE 40A 24 SUR Propietario ISABEL RANGEL DE TOVAR Y OTRO

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m²)	TOTAL (m²)
2 PISOS TEJA	46,30	46,30
1 PISO TEJA	45,00	45,00
1 PISO PLACA	8,70	8,70
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	100,00	
TOTAL (A-B-C-D-A)		100,00
SOBRANTE ()		

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHIP	AAA0003MNXR
Código de Sector	001310201000000000
Cedula Catastral	US 41S T4E 9
Matricula Inmobiliaria	50S-40650451

CUADRO COORDENADAS RESERVA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	94934.57	98233.69	
B	94931.46	98243.12	10.00
C	94921.83	98239.92	10.00
D	94924.91	98230.57	10.00
A	94934.57	98233.69	10.00

Escala 1 : 150

Fecha Diciembre 2023

Dibujó: Cristian Bolivar Gomez

Levantó: DTDP

Revisó: Ing. Mario Esteban Granja