

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

EL SUBGERENTE DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN (E) DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por los artículos 13 de la Ley 9ª de 1989, artículo 66 de la Ley 388 de 1997, y las delegadas mediante el Acuerdo 59 del 21 de noviembre de 2023 emitida por la Junta Directiva *"Por la cual se modifica la estructura organizacional de la Empresa de Renovación y desarrollo Urbano de Bogotá D.C y se dictan otras disposiciones"*, la Resolución 181 del 20 de junio de 2024 expedida por el Gerente General *"Por medio de la cual se delegan las competencias en materia de ordenación del gasto, representación legal y se dictan otras disposiciones"* y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N°1 de 1999, establece que *"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" (...). "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, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa(...)"*

Que, el citado artículo ilustra que la propiedad privada es una función social que implica obligaciones y que, como tal, le es inherente una función ecológica, disposición que habilita a las autoridades para imponer limitaciones, cargas y condiciones al ejercicio del derecho de dominio cuando así lo exijan el interés general, la protección del ambiente, el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano planificado.

Que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, impone al Estado el deber de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y a su vez, el artículo 287 ibídem, faculta a las entidades territoriales de plena autonomía para la gestión de sus intereses dentro del límite de la Constitución y la Ley.

Que mediante la Ley 9 de 1989 la cual fue modificada por la Ley 388 de 1997, determinó los procedimientos para llevar a cabo los procesos de adquisición por motivos de utilidad pública.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020 y por el 31 de la Ley 2079 de 2021, declara como motivo de utilidad pública o interés social para efectos de decretar la expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros fines, a la "a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; (...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos"; "(...) f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes"

De acuerdo con los literales a), c) y f) del artículo 58 de dicha ley, se podrá decretar la

FT-63-V7

Fecha: 07/07/2023

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

expropiación y declarar de utilidad pública o interés social para adquirir inmuebles destinados a la: "a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; (...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos"; y "(...) f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes"

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo preceptuado por el artículo 534 del Decreto Distrital 555 de 2021, faculta entre otras a las empresas industriales y comerciales del Distrito Capital, para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública.

Que el artículo 60 de la Ley 388 de 199, establece que toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 introdujo las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria:

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

(...)

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

(...)

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

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

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

(...)

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política y expresa que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando conforme a las reglas señaladas en la misma ley.

Que el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, establece que previo al inicio del proceso de adquisición la respectiva autoridad administrativa competente declara las condiciones de urgencia que autorizan el procedimiento por expropiación por vía administrativa

Que el artículo 65 ídem determina los criterios para declarar condiciones de urgencia, los cuales se referirán exclusivamente a: 1) Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles; 2) El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio; 3) Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, y 4) La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Que los artículos 66 y siguientes de la Ley 388 de 1997 establecen la determinación del carácter administrativo, el cual debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento mediante acto administrativo que se notifica al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera, constituyendo dicho acto la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 ídem.

Que en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el artículo 13 parcial de la Ley 9ª de 1989 establece que en el acto a través del cual se formula la Oferta de Compra debe incluirse las normas que reglamentan la fase de enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual, hace parte integral de la presente oferta el anexo normativo.

Que para constituir el presente acto a través del cual se formula una oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989, modificado parcialmente por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, según los cuales, no será susceptible de recurso o acción contenciosa



RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

administrativa.

Que en desarrollo del artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Distrital mediante el Acuerdo 15 de 1999, asignó la competencia al Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá para declarar la existencia de condiciones de urgencia que autoricen el procedimiento de expropiación por vía administrativa del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles ubicados en el Distrito Capital.

Que mediante Acuerdo Distrital No. 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la fusión por absorción de METROVIVIENDA, empresa creada por el Acuerdo 15 de 1998, en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., constituida en virtud del Acuerdo 33 de 1999, la cual pasó a denominarse EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con NIT 830.144.890-8.

Que el artículo 4° del citado Acuerdo 643 de 2016 estableció, como objeto principal de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C.: *identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá, D.C., y otros lugares distintos al domicilio de la Empresa. Igualmente, en desarrollo de su objeto, se facultó para ejercer actividades de promoción y oferta masiva de suelo, desarrollo de funciones propias de bancos de tierras o bancos inmobiliarios, como también, gestionar, liderar, ejecutar y promover integración inmobiliaria o reajuste de tierras para recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, mediante programas y proyectos de desarrollo y renovación urbana y actuar como prestador de servicios especializados en Colombia y en el exterior, entre otras.*

Que a su turno, el artículo 5° del Acuerdo en cita, determina como funciones de la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., las de: *"1. Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente; (...) 5) Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente" (...).*

Que mediante la Resolución 181 del 20 de junio de 2024, el Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., actuando de conformidad con el artículo 9° de la Ley 489¹ de 1998, el artículo 17 del Acuerdo Distrital 257 de 2006², el artículo 12 del Acuerdo Distrital 643 de 2016³ y el artículo 22 del Acuerdo 01 de 2016, numeral I del Acuerdo 04 de

¹ **ARTÍCULO 9.- Delegación.** Las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política y de conformidad con la presente Ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias.(...)

² **Artículo 17.** Delegación de funciones. Las autoridades administrativas del Distrito Capital podrán delegar el ejercicio de sus funciones a sus colaboradores o a otras autoridades con funciones afines o complementarias, de conformidad con la Constitución Política y la ley, especialmente con la Ley 489 de 1998

³ *"Por el cual se fusiona Metrovivienda en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. - ERU, y se dictan otras disposiciones. Artículo 12. Funciones del Gerente General. El Gerente General cumplirá las siguientes funciones (...)"*



RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

2016, el artículo 22 del Acuerdo 11 de 2017 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y el manual de funciones de la entidad, delegó en la Subgerente de Planeamiento y Estructuración o quien haga sus veces la representación legal para la adquisición predial, así:

"ARTÍCULO OCTAVO: Delegar en el Subgerente de Planeamiento y Estructuración o quien haga sus veces, lo siguiente: (...) 8.2. La representación legal para la adquisición predial; esto incluye la suscripción de todos los documentos soporte de la negociación y titulación de predios, hasta la finalización de la gestión predial, en propiedad de la Empresa, de un tercero o de un Patrimonio Autónomo."

Que, conforme a derecho y tal como ha quedado expresamente citado, según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 son competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles, entre otras, las empresas industriales y comerciales del Estado que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989, condición que acredita la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., para actuar en conforme a derecho.

Que el precitado artículo 59 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo preceptuado en los artículos 511, numeral 10 y 534 del Decreto Distrital 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", establece como instrumento de gestión del suelo tendiente a contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del plan, entre otros, las opciones de adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades de las empresas industriales y comerciales del Distrito Capital, para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública y, tratándose de expropiación, haya precedido el agotamiento de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa.

Que el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece que "(...) Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (...).

Que conforme con el artículo 60 de la Ley 388 de 1997 mencionado anteriormente, las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Que el "Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí – PIR CAP" está asociado al marco estratégico dispuesto en el artículo 14.2 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 "Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá Camina Segura", tiene como objetivo revitalizar zonas de intervención, en su componente público y privado, así como

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de sus pobladores originales, respeta todas las formas de vida, junto al cuidado y mantenimiento del ambiente natural y el construido.

Que con fecha 03 de julio de 2025 fue expedido por el señor Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá, el Decreto Distrital 300 de 2025 *“Por medio del cual se anuncia y se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de predios necesarios para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, destinados a equipamientos localizados en la Estancia, El Espino y Santa Viviana (A) en la localidad de Ciudad Bolívar”, destinados a equipamientos localizados en dichos sectores en la localidad de Ciudad Bolívar”.*

Que el propósito del *Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP*, es garantizar el disfrute de derechos a la población a un instrumento de transporte digno, suficiente y estructurado, en condiciones de una movilidad sostenible, tendiente a mejorar la movilidad, conectividad y calidad de vida de más de 600,000 habitantes en la localidad de Ciudad Bolívar y zonas aledañas de Soacha. Se fortalece sobre una estructura integral de revitalización del entorno del cable aéreo, a través de Nodos Multifuncionales, generadores de nuevos usos y servicios para atender las necesidades de los habitantes del sector, en temas de cultura, salud, educación, atención al adulto mayor, población infantil, actividades deportivas y recreativas.

Que según lo contiene el artículo 3 del Decreto 300 de 2025, se declararon los motivos de utilidad pública y las condiciones de urgencia para expropiar por vía administrativa para las áreas priorizadas del “Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí – PIR CAP”, sobre las cuales se adelantará la ejecución del componente transversal “Nodos de equipamiento para el cuidado”, en La Estancia, El Espino y Santa Viviana (A) en la localidad de Ciudad Bolívar, indicadas en el Anexo No. 4.denominado Base Predial de Equipamiento para el cuidado La Estancia, El Espino y Santa Viviana A ., siendo los predios a adquirir los enlistados en el mencionado anexo.

Que el Decreto Distrital 300 de 2025, consagra que el *“Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí – PIR CAP”* está conformado por intervenciones clasificadas en componentes transversales que articulan el sistema de transporte tipo cable aéreo y el conjunto de proyectos urbanos y ambientales complementarios. Para este caso corresponde a los nodos de equipamiento para el cuidado; los cuales deberán desarrollarse conforme los instrumentos y la normativa definida en el Decreto Distrital 555 de 2021. En iguales condiciones establece que los nodos de equipamiento para el cuidado tienen el objetivo de generar servicios de cuidado y servicios sociales requeridos en los territorios ubicados en el área de influencia del sistema de cable aéreo para la reducción de inequidades, aumentar las garantías de bienestar de la población, y potenciar la operación del sistema de transporte.

Que los nodos de equipamientos se caracterizan por la hibridación y mezcla de servicios sociales y del cuidado de diferentes instituciones del Distrito Capital, en función de ofertar programas, proyectos y servicios favorables para el desarrollo de comunidades y territorios en condición de vulnerabilidad. La formulación, ejecución y operación de los nodos de equipamiento se fundamenta en la implementación de criterios de accesibilidad, disponibilidad,



RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

diversidad, inclusión universal, equidad y seguridad, definidos por el Sistema de cuidado y de servicios sociales de la Estructura Funcional y del Cuidado del Plan de Ordenamiento Territorial – POT.

Que frente al procedimiento para la estimación del precio por la vía de enajenación voluntaria el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 determina que *"El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, **la entidad que cumpla sus funciones**, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995 (...)"*.

Que la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en pronunciamiento del 22 de agosto de 1997, al analizar el alcance del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, aclaró que la "norma atribuye la competencia para realizar el avalúo del inmueble, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la entidad que cumpla sus funciones (para el caso de las oficinas de catastro distritales o municipales) y al perito particular inscrito en una lonja de propiedad raíz o en una asociación de evaluadores, según la escogencia que haga la entidad pública, conforme al Decreto ley 2150 de 1995 (art. 27), al cual de hecho remite expresamente."

Que en tal virtud, el Decreto Distrital 583 de 2011, modificado por el Decreto Distrital 152 de 2018, por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de avalúos comerciales de inmuebles, de que trata el literal e) del artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006, determina que las entidades y organismos del orden distrital podrán solicitar la elaboración de los avalúos comerciales de los inmuebles que se requieran en el cumplimiento de sus objetivos misionales, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC. En dicho sentido, la UAEDC expidió el Informe Técnico de Avalúo comercial No. 2026-100 de fecha 01 de julio de 2026

Que en el marco de la Ley 489 de 1998⁴, las instituciones se deben mutua colaboración y en tal sentido, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, la Caja de la Vivienda Popular – CVP y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, suscribieron el 16 de noviembre de 2023 el Convenio Marco Interadministrativo No. 1152 de 2023, en cuyo objeto se determina: *"Aunar esfuerzos entre LAS PARTES para el desarrollo de acciones, actuaciones administrativas, programas y proyectos que permitan la implementación y gestión del "Proyecto Integral de Revitalización en el Ámbito del Cable Aéreo POTOSÍ - PIR CAP" (...) el mismo tiene como propósito constituirse en el marco de coordinación y articulación de la gestión técnica, jurídica, financiera, social y administrativa requerida para: i) El desarrollo de las obras entorno al proyecto de infraestructura de transporte del cable aéreo y sus estaciones; ii) La formulación, implementación y gestión de equipamientos; iii) El Saneamiento, intervención, dotación, sostenibilidad y aprovechamiento económico del espacio público; y vi) (sic) El desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en el "Proyecto Integral de Revitalización en el Ámbito del Cable Aéreo Potosí- PIR CAP", según las competencias de cada parte. Constituirse en el marco de coordinación y articulación de la gestión técnica, jurídica, financiera, social y administración requerida para: 1) El desarrollo de las obras en torno al proyecto de infraestructura de transporte cable aéreo y sus estaciones.*

⁴ ARTÍCULO 6.- Principio de coordinación. En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

SDHT – IDU 2) La Formulación, implementación y gestión de equipamientos. SDHT-RENOBO 3) El saneamiento, intervención, dotación, sostenibilidad y aprovechamiento económico del espacio público. DADEP 4) El desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda según las competencias de cada parte CVP - RENOBO – SDHT.

Que por virtud de la ya citada declaratoria, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., está autorizada para proceder a la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos e indicadas en el Anexo 4 Base Predial Nodos de equipamiento para el cuidado La Estancia, El Espino y Santa Viviana A en la localidad de Ciudad Bolívar,

Que, de acuerdo con lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmuebles que se requieren para el proyecto comprendido en el **"Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí – PIR CAP"**, se encuentra el inmueble ubicado en la dirección oficial **TV 731 57Y 12 SUR** de Bogotá D.C., identificado con CHIP **AAA0017YSAF**, Cédula Catastral **58S 83 33**, y folio de matrícula inmobiliaria número **50S- 40165347** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur, siendo titular del derecho real de dominio a la fecha, de acuerdo con la anotación 9 del certificado de tradición y libertad, la señora **NOHORA LIGIA NIÑO CARDOZO** quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No. 65.778.699 expedida en Ibagué, fallecida el día veintiocho (28) de octubre de dos mil cuatro (2004) de acuerdo a registro civil de defunción con indicativo serial No. 5231463, quien adquirió el inmueble objeto de estudio por medio de transferencia a título de compraventa a los señores LEOPOLDO RIOS y EXCELINA SANCHEZ DE RIOS por medio de la escritura pública número seiscientos treinta (630) del diecinueve (19) de marzo de dos mil dos (2002) otorgada en la Notaría Cincuenta y seis (56) de Bogotá, debidamente inscrita en la anotación 9 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S- 40165347 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur.

Que, es importante tener en cuenta que, se evidencia que la señora EXCELINA SANCHEZ DE RIOS comparece a la celebración del mencionado acto en calidad de cónyuge del vendedor pero, no es parte compradora en la compraventa inscrita en la anotación No. 6 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria, acorde a estipulaciones de la Escritura pública número mil trescientos setenta y nueve (1379) del veintidós (22) de mayo del año dos mil (2000) otorgada en la Notaría Cincuenta y Seis (56) de Bogotá

Que, a la fecha no se evidencia inscrito en el certificado de tradición y libertad adjudicación en sucesión por liquidación de herencia a favor de los herederos de la causante; por lo tanto, la presente oferta formal de compra deberá ser dirigida a los herederos determinados e indeterminados de la señora NOHORA LIGIA NIÑO CARDOZO, hasta tanto no se surta dicho trámite ante autoridad competente.

Que el predio presenta las siguientes limitaciones y gravámenes:

1. **HIPOTECA** inscrita en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria **50S- 40165347** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur, constituida mediante la Escritura pública número cinco mil ochenta y cinco (5085) del veintiocho (28) de

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993) otorgada en la Notaría Treinta y Siete (37) de Bogotá, por Jimmy Alvaro Peña Urueña a favor de CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA COPPAVI, absorbida por SCOTIABANK COLPATRIA S.A. transformada hoy a su vez en DAVIBANK S.A.

Que, para presentar la oferta de compra, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C., en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Distrital 583 de 2011 *"Por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de avalúos comerciales de inmuebles, de que trata el literal e) del artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006"* y las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"* y la Resolución IGAC 620 de 2008 *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la elaboración del avalúo de que trata el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Dicha entidad presentó el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2026-100 del 01 de julio de 2026

Que, a la fecha el predio presenta diferencias entre la información jurídica, catastral y técnica correspondientes al área de terreno y por ende, debe ser sometido a procedimiento ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de actualización y/o rectificación de cabida y linderos con el fin de que, exista concordancia en la misma para el desarrollo del proyecto PIR CAP; sin embargo, a la fecha teniendo en cuenta la imposibilidad jurídica de adelantar dicho trámite por el titular del derecho del dominio es preciso continuar con el proceso de adquisición predial en los términos descritos en la presente resolución en las condiciones actuales del inmueble, conforme a la información descrita en el registro topográfico realizado por la Dirección Técnica de Gestión Predial de RenoBo

Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el certificado de disponibilidad **presupuestal No. 202605 876 de fecha 06 de mayo de 2026** expedido por la Dirección Financiera a nombre de la Subgerencia de Estructuración y Planeamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

En mérito de lo expuesto, la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C - RenoBo,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN.

En virtud de lo consagrado por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se determina que la adquisición del inmueble referido en el artículo tercero se hará mediante el procedimiento de expropiación administrativa establecido en el artículo 63 y siguientes del capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO SEGUNDO. – OFERTA DE COMPRA. De conformidad con lo establecido en el artículo 66 en concordancia con el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el presente acto

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

administrativo constituye la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria del inmueble objeto de adquisición, para cuyo efecto se cuenta con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución. Si transcurrido dicho plazo, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública, o si suscrito éste el propietario incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, procederá a la expropiación por la vía administrativa.

ARTÍCULO TERCERO. –IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU TITULAR.- De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo tiene por objeto **FORMULAR OFERTA FORMAL DE COMPRA a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la titular del derecho del dominio, la señora **NOHORA LIGIA NIÑO CARDOZO** quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No. **65.778.699** expedida en Ibagué, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa, a favor de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. entidad que opera bajo la marca comercial RenoBo, identificada con NIT 830.144.890-8 del inmueble ubicado en la dirección TV 73I 57Y 12 SUR de la ciudad de BOGOTÁ D.C., identificado con el chip AAA0017YSAF , cédula catastral 58S 83 33 y folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40165347 de la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Bogotá – zona sur, el cual se encuentra debidamente delimitado y alinderado, conforme a registro topográfico No EST53-17_00000 del 26 de febrero de 2026 elaborado por la Dirección Técnica de Gestión Predial de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., cuya copia se anexa como parte integral del presente acto administrativo, con un área de terreno de cincuenta y nueve punto sesenta y seis metros cuadrados (59.66 m2) y área total de construcción de ciento treinta y cuatro punto sesenta y dos metros cuadrados (134,62 m2), la cual es objeto de la presente oferta de compra.

ARTÍCULO CUARTO. - VALOR DE LA OFERTA. El valor de la presente Oferta Formal de Compra que se materializa a través de este acto administrativo y que comprende el valor de terreno y construcción del predio descrito en el artículo tercero, equivale a la suma de **CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$478,009,980. 00 MCTE).**

PARAGRAFO PRIMERO.- Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial N° 2026 - 100 del 01 de julio de 2026, practicado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la Resolución IGAC 620 de 2008 y en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, que da como resultado:

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	59.66	\$4,278,000	\$255,225,480

FT-63-V7

Fecha: 07/07/2023

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
ENRAMADA	M2	8.07	\$175,000	\$1,412,250
CONSTRUCCIÓN UN PISO PLACA	M2	23.68	\$1,184,000	\$28,037,120
CONSTRUCCIÓN TRES PISOS	M2	100.76	\$1,887,000	\$190,134,120
MURO ANTEPECHO CON REJA	M2	8.65	\$282,000	\$2,439,300
PLACA VOLADA	M2	2.11	\$361,000	\$761,710
AVALÚO TOTAL				\$478,009,980

ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO. En caso de que el propietario acepte la presente oferta y suscriba contrato de promesa de compraventa y/o escritura de compraventa elevado a escritura pública conforme lo señala el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C.**, con cargo al el certificado de disponibilidad **presupuestal No. 202605 876 de fecha 06 de mayo de 2026** expedido por la Dirección Financiera a nombre de la Subgerencia de Estructuración y Planeamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C; cancelará el valor antes estipulado en los siguientes términos:

- A) Primer contado:** Un primer contado, equivalente al sesenta por ciento (60%), dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la autorización de pago, previa expedición del Registro Presupuestal correspondiente, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: 1) Firma de la promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado libre de gravámenes y limitaciones al dominio en el que conste la inscripción de la oferta de compra. 3) Presentación de las facturas de servicios públicos cancelados a la fecha, en caso de que el inmueble cuente con ellos. 4) Estado de cuenta del impuesto predial y de valorización de los últimos cinco años. 5) Aportar documentos para creación de terceros 6) Adjudicación en sucesión a favor de herederos
- B) Segundo Contado:** Un segundo contado, equivalente al veinte por ciento (20%), dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la autorización de pago, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: 1) La entrega real y material del inmueble libre, sin contadores o medidores 2) Presentación solicitud y pago de taponamiento por concepto de servicios públicos, en caso de contar con ellos. 3) Certificación de inexistencia de cuentas contrato de servicios públicos en caso de no contar con servicios públicos y 4) Cancelación en el certificado de tradición y libertad de las hipotecas inscritas a favor de la CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA COPRAVI hoy DAVIBANK S.A. registrada en la anotación No. 3 del folio de matrícula inmobiliaria
- C) Tercer Contado:** Un tercer contado o saldo, equivalente al veinte por ciento (20%), dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la autorización de pago, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: 1) Entrega de la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada. 2) Certificado de Tradición y libertad libre de gravámenes y limitaciones 3) paz y salvo de servicios públicos por concepto de servicio y taponamiento.

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

PARAGRAFO PRIMERO. En el evento en que se esté adelantando investigación por uso fraudulento del servicio, corresponde al titular de derechos sobre el predio, sanear la obligación ante la empresa de servicios públicos respectivo y entregar a la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., la certificación del caso.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El incumplimiento de la transferencia del derecho real de dominio y la correlativa entrega material del inmueble por parte del titular del derecho de dominio a **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, dentro del término establecido para tal efecto en el contrato de promesa compraventa elevado a escritura pública o conforme al término que acuerden las partes, dará derecho a La Empresa de Renovación y desarrollo Urbano de Bogotá D.C., a iniciar de inmediato el procedimiento de expropiación administrativa conforme lo dispone el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO. Para los efectos del pago del precio acordado y conforme a la Ley, se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables en la normatividad vigente, si a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO SEXTO. – RESPALDO PRESUPUESTAL. El valor total del precio al que se refieren el Artículo Cuarto de la presente Resolución se encuentra amparado en certificado de disponibilidad presupuestal No. 202605 876 de fecha 06 de mayo de 2026 expedido por la Dirección Financiera a nombre de la Subgerencia de Estructuración y Planeamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE. El inmueble antes descrito, será destinado a la ejecución del proyecto "Proyecto Integral de Revitalización en el Ámbito del Cable Aéreo POTOSÍ - PIR CAP"

ARTÍCULO OCTAVO. - INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, solicítase al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S- 40165347 del inmueble, que se afecta con destino al proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra del (los) inmueble (s) descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Tradición y libertad, el registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre el inmueble objeto de oferta formal de compra. El inmueble así afectado quedará fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción de la oferta formal de compra.

ARTÍCULO NOVENO. - ENTIDAD COMPETENTE PARA LA ADQUISICIÓN. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., será la encargada de la realización de las acciones tendientes a la adquisición del inmueble a que hace referencia la presente resolución, bien sea mediante negociación directa por enajenación voluntaria o expropiación

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

por vía administrativa.

ARTÍCULO DECIMO. -NOTIFICACIÓN Y RECURSOS. La presente resolución se notifica al (los) titular(es) del derecho de propiedad del inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud presentada por el titular del derecho de dominio y/o tercero interesado, para acreditar su calidad, deberá acompañar a la solicitud los documentos idóneos para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO-COMUNICAR. Comuníquese el contenido de la presente Resolución a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la titular del derecho del dominio, la señora NOHORA LIGIA NIÑO CARDOZO** quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No. **65.778.699** expedida en Ibagué, y **DAVIBANK S.A.** en calidad de acreedor hipotecario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lo relacionado con la comunicación de actuaciones administrativas a terceros con interés.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Hacen parte la presente Oferta Formal De Compra que se constituye con este acto administrativo, los siguientes documentos: registro topográfico e informe técnico de avalúo comercial.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., a los cuatro (4) días del mes de Septiembre de 2026

DAVID CARDONA GARCÍA
Subgerente de Planeamiento y Estructuración (E)

Proyectó: Valentina Stahelin Bonilla – Abogada Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial

Revisó: Paula Andrea Rincón González – Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Revisó: Diana Albarracín Bellón- Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial

Revisó: Federico Alfonso Núñez García – Contratista- Dirección Técnica de Gestión Predial
Aprobó: Javier Antonio Villarreal Villaquirán- Director Técnico de Gestión Predial (E)

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

ANEXO NORMATIVO

Que en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el artículo 13 parcial de la Ley 9ª de 1989 establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual, en lo pertinente, a continuación, se transcriben los artículos de la Ley 388 de 1997:

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

(...)

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

(...)

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

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

(...)

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

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

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

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

(...)

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

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

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

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

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

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

- 1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.*
- 2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.*
- 3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.*
- 4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la*

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. (557)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997" de un inmueble, requerido para la ejecución del 'Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP', en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C"

RT EST_53_17-000

entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN No. (557)

“Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997” de un inmueble, requerido para la ejecución del ‘Proyecto Integral de Revitalización en el ámbito del Cable Aéreo Potosí - PIR CAP’, en la localidad de Ciudad Bolívar- Bogotá, D.C”

RT EST_53_17-000

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





REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

Fecha: 2026-09-04T12:23:45-05:00
DAVID CARDONA GARCIA
1152187694
DIRECTOR TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA
DIRECCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANA
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

2026 - 100

RT No EST_53_17-000

DIRECCIÓN INMUEBLE

TV 73I 57Y 12 SUR



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA**

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
- 1.2. RADICACIÓN: 2026 - 4529 del 08 de Enero de 2026
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0017YSAF
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 58S 83 33
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 002418 - LA ESTANCIA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Comercio En Corredor Comercial
- 1.9. FECHA VISITA: 16/01/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: NOHORA LIGIA NIÑO CARDOZO
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 630 Notaría: 56 Fecha: 19/03/2002
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40165347

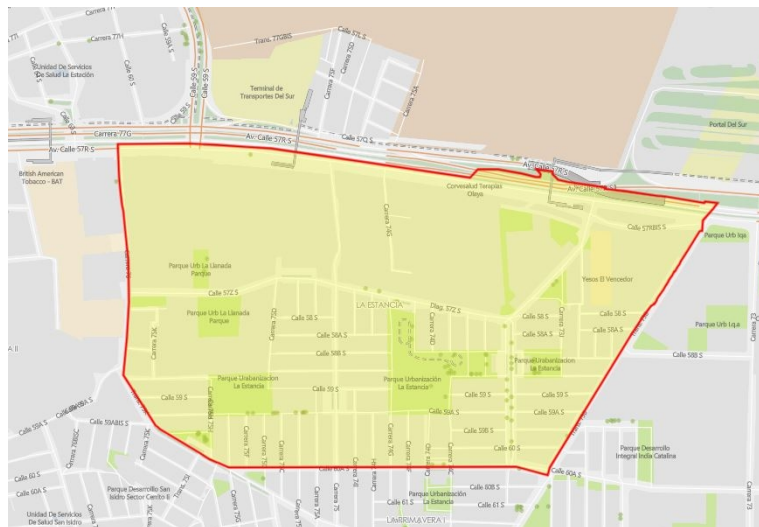
Resolución No. 5538 del 25 de octubre de 2016, expedida por la Caja de la Vivienda Popular, mediante la cual se cedió a título gratuito el inmueble a favor de la señora Flor María González Marín.

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. EST_53_17-000 de 15 DE DICIEMBRE 2025
AREAS	Registro topográfico No. EST_53_17-000 de 15 DE DICIEMBRE 2025
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica, consulta SIIC y visor de imágenes

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



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

4.1. DELIMITACIÓN

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

- Por el norte: La Avenida Calle 57R Sur (Autopista Sur), sectores catastrales Cementerio Jardines del Apogeo (004529) y Andalucía II (004553).
- Por el oriente: La Transversal 73B, sector catastral Galicia (002427).

- Por el occidente La Carrera 76, sector catastral Primavera II (002428).
- Por el sur: La Calle 60A Sur, sector catastral La primavera I (002443).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

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

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

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

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

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

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el centro y norte de la ciudad. Las principales vías de acceso son la Avenida Calle 57 R Sur (Autopista Sur) la cual dispone de cuatro calzadas, cada una con tres carriles que se dirigen en sentido oriente - occidente y viceversa; la Carrera 70C (Avenida Villavicencio), la cual dispone de dos calzadas, cada una con tres carriles que cubren el tránsito vehicular en sentido norte - sur y

viceversa, estos ejes se encuentran en buen estado de conservación, por estas vías circula el transporte público de acceso al sector y permite la comunicación con zonas adyacentes.

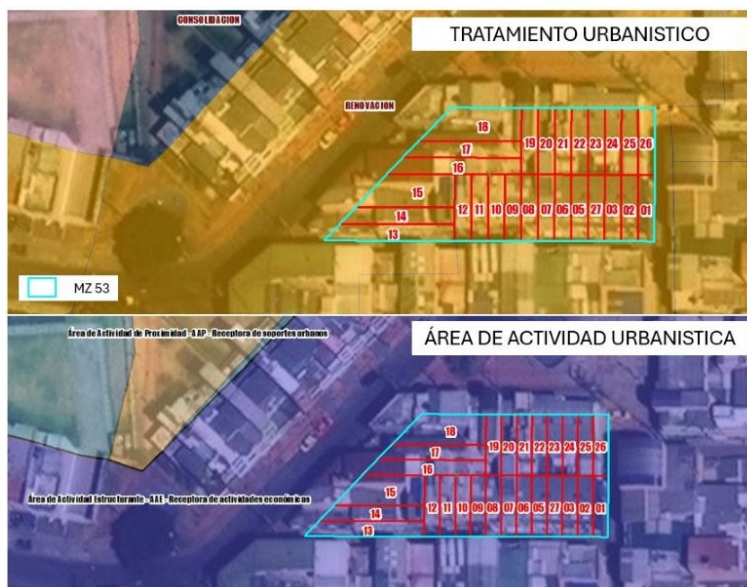
4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	3 ARBORIZADORA
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad Estructurante - AAE - Receptora de actividades económicas
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana
INDICE BASE	1,3
NUMERO DE PISOS	Resultante
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Para predios inscritos en el Tratamiento de Renovación, no aplican áreas de antejardín.



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

5.1. USOS PRINCIPALES

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

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Uso residencial unifamiliar - bifamiliar y multifamiliar - colectiva.
 Comercio y servicios básicos para todos tipos.
 Servicio de oficinas y servicios de hospedaje para todos los tipos.
 Servicios al Automóvil para todos los tipos.
 Servicios Especiales para todos los tipos.
 Servicios Logísticos para todos los tipos.
 Producción Artesanal para todos los tipos.
 Industria Liviana para todos los tipos.
 Industria Mediana para todos los tipos.

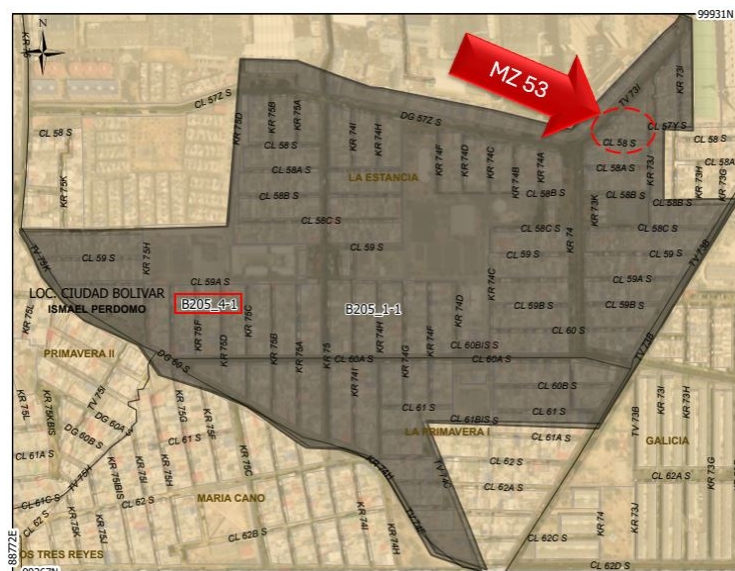
5.3. USOS RESTRINGIDOS

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

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

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo hace parte de la Urbanización La Estancia, según Resolución N°19 del 25 de Febrero de 1980, Plano Urbanístico B205/4-1. Por lo anterior se considera como un predio urbanizado.



Plano urbanístico B205/4-01. Fuente: Sinupot

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

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

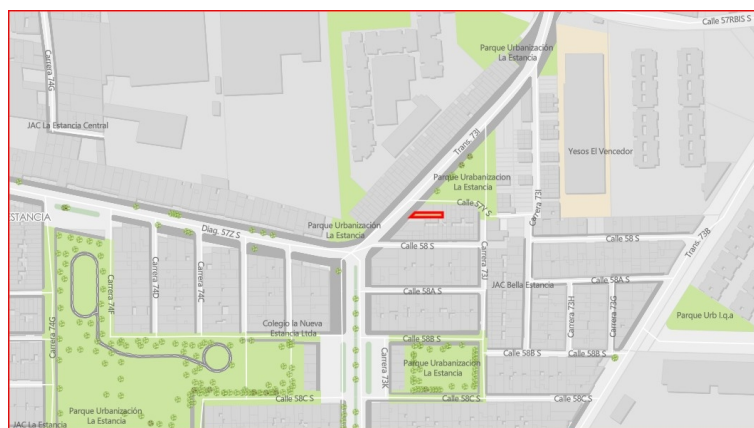
De acuerdo con lo establecido en el plano CU-5 7-Instrumentos de Planificación Complementaria (Artículo 279 del Dcto 555 de 2021), el predio NO se encuentra suscrito en ninguna área de delimitación preliminar de Planes Parciales.

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El inmueble corresponde a un predio de forma irregular, ubicado con disposición medianera en la manzana que lo contiene, presenta frente sobre la Transversal 73i entre la Calle 57Y Sur y la Calle 58 Sur.



Fuente: Sistema integrado de Información - UAECD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

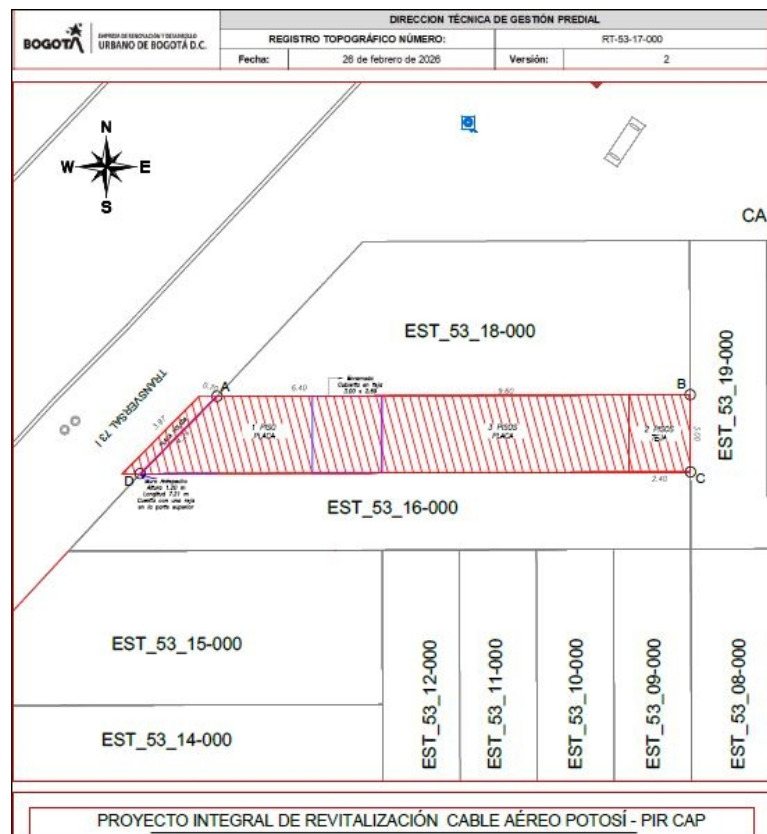
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 100

RT No EST_53_17-000

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

- Norte: En 18,40 metros con predio con referencia RT EST_53_18-000
- Sur: En 21,40 metros con predio con referencia RT EST_53_16-000
- Oriente: En 3,00 metros con predio con referencia RT EST_53_19-000
- Occidente: En 4,24 metros con Transversal 73I

Los linderos son tomados del Registro topográfico suministrado por RENOBO.



Fuente: IDU RT EST_53_17

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

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

Código Postal: 111311



Irregular

6.5. FRENTE

En 4,24 metros

6.6. FONDO

En 19,90 metros en promedio

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 59.66 m²

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El inmueble objeto de estudio cuenta con una edificación de tres (3) pisos de altura, en niveles, destinada a uso residencial, la cual se describe a continuación:

CONSTRUCCION TRES PISOS

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presume superficial, con zapatas corridas y placa de contrapiso de concreto sobre recebo compactado.
ESTRUCTURA	Mampostería estructural con vigas y columnas
CUBIERTA	Teja mixta de fibrocemento y translúcida
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo con recubrimiento en pañete. estuco y pintura y puerta metálica de cuatro hojas.
MUROS	En ladrillo recubiertos con Pañete y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	Cuenta en primer piso con granito, segundo piso en baldosa cerámica y terraza en cemento afinado.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 100

RT No EST_53_17-000

CIELO RASO	Placa con pintura y machimbre en tercer piso.
COCINA	Pisos y muros enchapados en baldosa cerámica, mesón en concreto recubierto en baldosa cerámica con poceta en acero inoxidable, cielo raso en teja con cercha metálica.
BAÑO	PISO 2: con pisos y muros enchapados en tableta de cerámica, cielo raso en pañete y pintura Mobiliario para tres servicios: lavamanos exterior empotrado a la pared, sanitario de línea económica y zona húmeda (ducha). PISO 3: con pisos y muros enchapados en tableta de cerámica, presenta placa entrepiso, con pañete, estuco y pintura. Mobiliario para tres servicios: lavamanos exterior empotrado a la pared,, sanitario de línea económica y zona húmeda (ducha) con puertas en aluminio y acrílico.
PUERTAS INTERNAS	Carpintería en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	En marcos metálicos en lámina doblada y pintada con pintura de esmalte y cristales planos y martillados transparentes.
ENTREPISO	Placa maciza de concreto
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Primer piso: hall, escaleras y sótano Segundo nivel: Comedor, cocina y escaleras Segundo piso: sala y terraza Tercer nivel: escaleras, habitación y baño Tercer piso: Habitación
EDAD (Vetustez)	33 años
REMODELACIONES	Cocina hace 5 años
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

CONSTRUCCION UN PISO PLACA

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presume superficial, con zapatas corridas y placa de contrapiso de concreto sobre recebo compactado.
ESTRUCTURA	Mampostería estructural con vigas y columnas
	placa

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 100

RT No EST_53_17-000

CUBIERTA	
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo con recubrimiento en pañete. estuco y pintura y puerta metálica de cuatro hojas
MUROS	En ladrillo recubiertos con Pañete y pintura
DESCRIPCIÓN PISOS	En baldosa cerámica
CIELO RASO	Placa con pintura
COCINA	No
BAÑO	Dos servicios y orinal, con pisos enchapados en tableta de cerámica y muros en pañete y pintura, presenta placa con pañete y pintura. sanitario de línea económica.
PUERTAS INTERNAS	Carpintería en madera.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERIA	En marcos metálicos en lámina doblada y pintada con pintura de esmalte y cristales planos y martillados transparentes.
ENTREPISO	No aplica
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Local, baño
EDAD (Vetustez)	21 años
REMODELACIONES	No
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

ENRAMADA

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Ciclopea con vigas y columnas
ESTRUCTURA	Madera
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y traslúcida
ACABADOS	
FACHADA	No
MUROS	No

DESCRIPCIÓN PISOS	En cemento afinado
CIELO RASO	Teja
COCINA	No
BAÑO	No
PUERTAS INTERNAS	No
PUERTAS EXTERNAS	No
VENTANERIA	No
ENTREPISO	No
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Espacio abierto
EDAD (Vetustez)	15 años
REMODELACIONES	No
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
ENRAMADA	15	8.07	8.07	0	8.07
CONSTRUCCION UN PISO PLACA	21	23.68	23.68	0	23.68
CONSTRUCCION TRES PISOS	33	100.76	100.76	0	100.76

NOTA: La edad de la construcción del piso placa es adoptada por informacion del propietario.

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
-------------------	---------------	----------

MURO ANTEPECHO CON REJA	M2	8.65
PLACA VOLADA	M2	2.11

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 100

RT No EST_53_17-000

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 y el método de depreciación de Heidecke.

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Con el fin de estructurar una base comparativa asociada a la disponibilidad de inmuebles, que permita generar análisis enfocados a definir el valor de la unidad en estudio dentro de un contexto sectorial, se consolidó un estudio de mercado de inmuebles con características similares dentro del Sector denominado La Estancia, a los que se les descontó el valor de la construcción. A los valores resultantes por m² de terreno se les realizó un análisis, según lo contemplado en el Artículo 11° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC - DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial unitario del terreno del predio objeto de estudio.

Esta herramienta permite realizar análisis valuatorios dentro del método comparativo, a niveles de condiciones propias de las unidades y sobre todo con relación a la disposición de infraestructura y equipamiento colectivo.

El estudio fue realizado sobre el sector catastral La Estancia con base en tres (3) ofertas de inmuebles en venta, cuyas características normativas y de entorno son similares a lo observado en el predio objeto de estudio, por lo tanto, se consideran como datos comparables.

Se realizó la respectiva depuración de las ofertas con el objeto de calcular el valor del terreno para cada uno de los ítems de la muestra. Se verificó que el valor de terreno se halla dentro del rango de \$4,278,451 y \$3,761,299, con un promedio igual a \$4,019,875 y un coeficiente de variación de 6,43% lo que implica que en el sector existe una tendencia de valor.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 100

RT No EST_53_17-000

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - CORREDOR COMERCIAL LA ESTANCIA											
DAT O	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR / BARRIO	TIPO	VALOR OFERTA (\$)	% Neg	VALOR DEPURADO (\$)	Área Terreno (m2)	Área Construcción (m2)	Vlr m2 Construcción	Vlr m2 Terreno
1	AAA0018ARXR	DG 57Z SUR 75 02	LA ESTANCIA	CASA COMERCIAL	\$ 550,000,000.00	1.82%	\$ 540,000,000.00	81.8	137.5	\$ 951,000.00	\$ 4,018,246.09
									71.09	\$ 1,133,000.00	
2	AAA0017YABR	DG 57Z SUR 74H 22	LA ESTANCIA	CASA COMERCIAL	\$ 550,000,000.00	0.00%	\$ 550,000,000.00	79.27	68.69	\$ 1,068,000.00	\$ 3,762,117.83
									72.31	\$ 1,100,000.00	
									79.1	\$ 1,250,000.00	
3	AAA0020NZMS	CL 60A SUR 75B 21	LA PRIMAVERA I	CASA COMERCIAL	\$ 580,000,000.00	6.90%	\$ 540,000,000.00	72.00	63	\$ 927,000.00	\$ 4,279,261.81
									73.8	\$ 1,109,000.00	
									74.45	\$ 1,231,000.00	
										PROMEDIO	\$ 4,019,875.24
										Desviación Estándar	\$ 258,575.84
										Coefficiente de Variación	6.43%
										Coefficiente de Asimetría	0.03
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 4,278,451.08
										LÍMITE INFERIOR	\$ 3,761,299.40
										VALOR ADOPTADO	\$ 4,278,000.00

La oferta 1 con dirección DG 57Z SUR 75 02, corresponde a un predio de tres niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia, de uso comercial y acceso vehicular de tipo zonal. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de terreno de \$4,018,246.

La oferta 2 con dirección DG 57Z SUR 74H 22, corresponde a un predio de tres niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia, de uso comercial y acceso vehicular de tipo zonal. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de terreno de \$3,762,117.

La oferta 3 con dirección CL 60A SUR 75B 21, corresponde a un predio de tres niveles de altura, ubicado en el sector de La Estancia, de uso comercial y acceso vehicular de tipo zonal.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



16



Esta oferta presenta un valor de terreno por metro cuadrado de terreno de \$4,279,261.

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

De esta manera y teniendo en cuenta que las ofertas presentan características de localización cercanas a las del predio objeto de estudio, así como los mismos usos normativos bajo el Decreto Distrital 555 de 2021 y cuentan con áreas de terreno similares, la dinámica económica del sector analizada desde el mercado inmobiliario marca una tendencia clara a predios con usos comerciales, ubicados sobre ejes viales principales, por lo cual la localización específica del predio objeto de estudio con respecto a las ofertas es mejor con respecto a su cercanía a la autopista sur, resulta una variable significativa en la adopción de valores. En consecuencia, se adopta un valor de terreno por metro cuadrado asociado al límite superior del ejercicio estadístico, es decir, \$4,278,000.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

$V_c = \{C_t - D\} + V_t$, en donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción. D = Depreciación V_t = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual

se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera.

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

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad 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)
CONSTRUCCION UN PISO PLACA	23.68	21	100	21.00%	2	14.91%	\$207,547.20	\$1,392,000.00	\$1,184,000.00
CONSTRUCCION TRES PISOS	100.76	33	100	33.00%	2	23.92%	\$593,216.00	\$2,480,000.00	\$1,887,000.00

Cálculo del valor por estado de conservación Heidecke

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
ENRAMADA	M2	2	2.52%	\$4,536.00	\$180,000.00	\$175,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Método de Costo de Reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien

semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido, se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

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

- 1.00 Nuevo, no requiere reparación.
- 2.00 Requiere reparaciones de poca importancia.
- 3.00 Necesita reparaciones sencillas.
- 4.00 Necesita importantes reparaciones.
- 5.00 Para demolición.

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
MURO ANTEPECHO CON REJA	M2	2	2.52%	\$7,282.80	\$289,000.00	\$282,000.00
PLACA VOLADA	M2	2	2.52%	\$9,324.00	\$370,000.00	\$361,000.00

Para las otras construcciones se estimó el presupuesto del costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios del método de Factor de Heidecke por estado de conservación.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

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

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

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

La normatividad urbanística que 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.

Las áreas fueron tomadas del Registro Topográfico suministrado por la Empresa Renobo, como parte de los insumos fundamentales anexos a la radicación de solicitud de avalúo comercial.

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 100

RT No EST_53_17-000

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

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

Código Postal: 111311



21



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: TV 73I 57Y 12 SUR

CHIP: AAA0017YSAF

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	59.66	\$4,278,000	\$255,225,480
ENRAMADA	M2	8.07	\$175,000	\$1,412,250
CONSTRUCCION UN PISO PLACA	M2	23.68	\$1,184,000	\$28,037,120
CONSTRUCCION TRES PISOS	M2	100.76	\$1,887,000	\$190,134,120
MURO ANTEPECHO CON REJA	M2	8.65	\$282,000	\$2,439,300
PLACA VOLADA	M2	2.11	\$361,000	\$761,710
AVALÚO TOTAL				\$478,009,980

SON: CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 01 de Julio de 2026

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 05 de marzo de 2026, por solicitud de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá RENOBO, mediante oficio S 2026002791 (2026ER11371)

Elaboró:

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

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **NELSON JAVIER MORALES MELO**
R.A.A. No. AVAL-80236711

Anexos:

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

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



Acceso Transversal 73I



Acceso Transversal 73I al norte



Acceso Transversal 73I al sur



Fachada

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



Placa nomenclatura



Local



Fachada



Baño local

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



entrada a sótano



Escaleras a segundo nivel



Comedor segundo nivel



Cocina segundo nivel

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



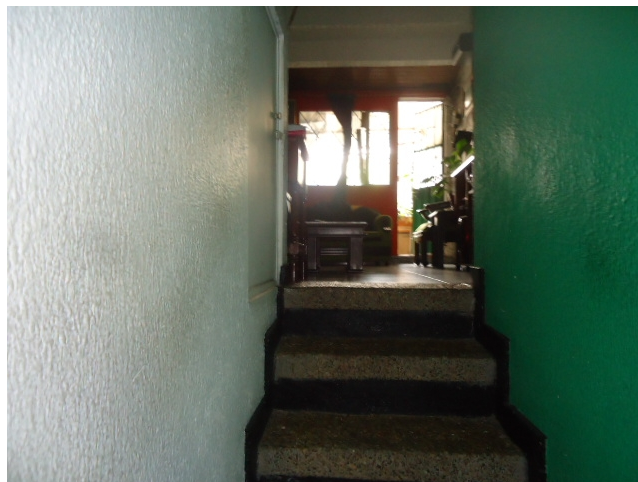
cubierta cocina



Comedor segundo nively hall



Baño segundo nivel



Escaleras a segundo nivel

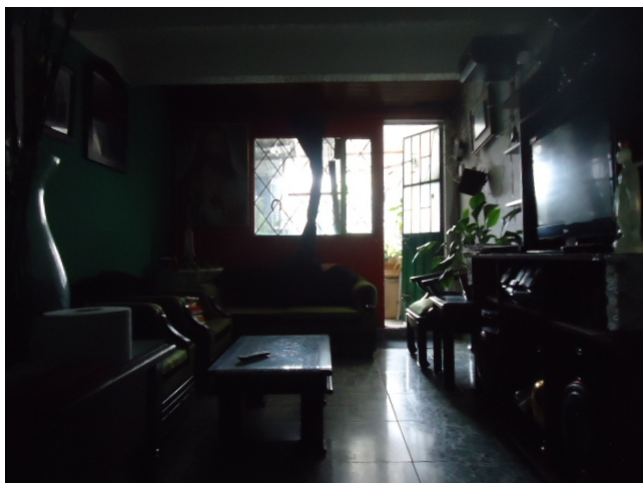
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



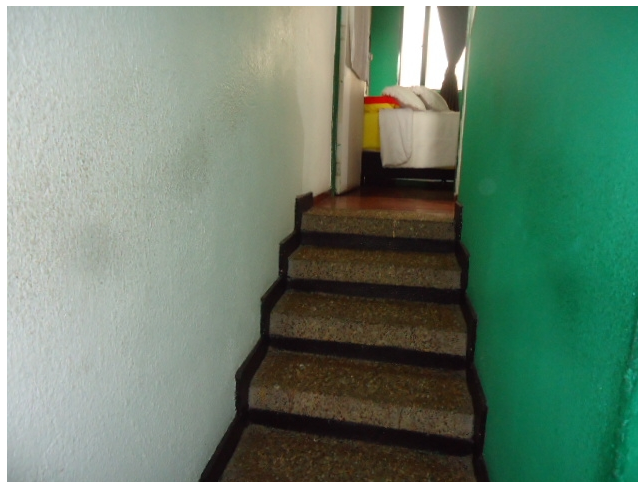
Sala segundo piso



Enramada segundo piso



Hall tercer nivel



Escaleras a tercer piso

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

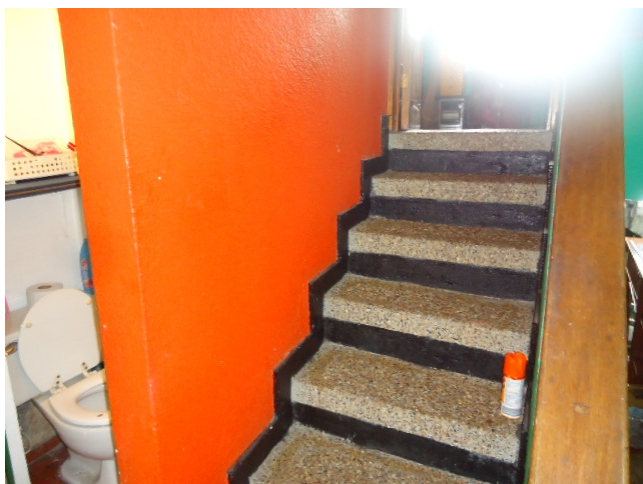
Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



Habitación tercer nivel



Baño tercer nivel



Escaleras a tercer piso



Baño tercer piso

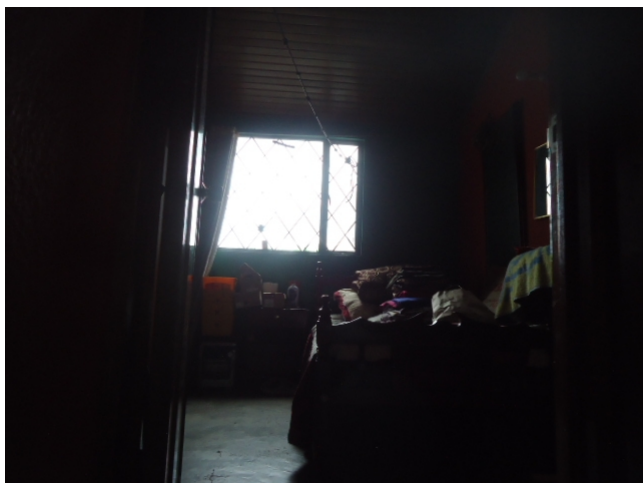
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



Habitación tercer piso



Habitación tercer piso techo machimbre



Vista exterior



muro antepecho

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2026-4529	Nomenclatura: TV 73I 57Y 12 SUR		
Código Sector: 002418531700000000	Barrio: LA ESTANCIA	Fecha Visita: 16-JAN-26	
Número Avalúo: 2026 - 100	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	EST_53_17-000



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

Código Postal: 111311



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - RT N° 53-17-000

Estudio de Mercado

INVESTIGACIÓN DE MERCADO - CORREDOR COMERCIAL LA ESTANCIA																			
DAT O	CHIP	DIRECCIÓN	SECTOR / BARRIO	TIPO	VALOR OFERTA (\$)	% Neg	VALOR DEPURADO (\$)	Área Terreno (m2)	Área Coonstruccio n(m2)	V/m2 Coonstruccion	V/m2 Terreno	V/m2 TOTAL Coonstruccion	FUENTE	TELEFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO	
1	AAA0018ARXR	DG 57Z SUR 75 02	LA ESTANCIA	CASA COMERCIAL	\$ 550,000,000.00	1.82%	*****	81.8	137.5	\$ 351,000.00	\$ 4,018,246.09	\$ 130,762,500.00	CAMPO	3057778526	MARCO ANTONIO	20/01/2026	Espacio 1: la casa tiene un tamaño de 3.25x28 m y está conformado por 3 pisos. espacio 2: en el primer piso cuenta con tres locales comerciales. en el segundo piso cuenta con un apartamento con cocina, baño y un depósito. en el tercer piso cuenta con sala comedor, closet, tres habitaciones, dos baños. La casa cuenta con 2 apartamentos independientes, ambos apartamentos cuentan con 2 habitaciones, un baño, sala comedor y cocina; en el primer piso cuenta con local comercial tipo bodega (2005), altura y media y depósito en segundo piso.		
									71.09	\$ 1,133,000.00									\$ 80,544,370.00
2	AAA001TYABR	DG 57Z SUR 74H 22	LA ESTANCIA	CASA COMERCIAL	\$ 550,000,000.00	0.00%	*****	79.27	68.69	\$ 1,068,000.00	\$ 3,762,117.83	\$ 73,360,920.00	CAMPO	3044447587 3134961558	LEON CARDONA	20/01/2026	Casa de tres pisos con cubierta en placa, cuenta con dos locales en el primer piso y dos apartamentos independientes en el segundo y tercer piso, cuenta con acabados básicos. LAS EDADES DE CONSTRUCCIÓN FUERON SUMINISTRADAS POR EL OFERENTE. PISO 1: 31 AÑOS, PISO 2: 28 AÑOS Y PISO 3: 12 AÑOS. ACTUALMENTE SE ENCUENTRA CON ACUERDO DE VENTA POR UN VALOR DE 550 MILLONES.		
									72.31	\$ 1,100,000.00									\$ 79,541,000.00
									79.1	\$ 1,250,000.00									\$ 38,875,000.00
3	AAA0020NZMS	CL 60A SUR 75B 21	LA PRIMAVERA I	CASA COMERCIAL	\$ 580,000,000.00	6.90%	*****	72.00	63	\$ 927,000.00	\$ 4,279,261.81	\$ 58,401,000.00	CAMPO	3124439941	LEIDY CARRANZA	20/01/2026	Casa de tres pisos con dos locales en el primer piso y dos apartamentos independientes en el segundo y tercer pisos, cuenta con cubierta en teja y acabados sencillos. LAS EDADES DE CONSTRUCCIÓN FUERON SUMINISTRADAS POR EL OFERENTE. PISO 1: 43 AÑOS, PISO 2: 27 AÑOS Y PISO 3: 14 AÑOS.		
									73.8	\$ 1,109,000.00									\$ 81,844,200.00
									74.45	\$ 1,231,000.00									\$ 31,647,350.00

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2026 - 100
RT N° EST_53_17-000

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

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

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2026 - 100
RT N° EST_53_17-000

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO B: PRESUPUESTO DE OTRAS CONSTRUCCIONES

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA			
Placa voladizo			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$	0.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$	0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$	0.00
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$	370,213.31
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$	0.00
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$	0.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$	0.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$	0.00
9	CUBIERTA Y FACHADA	\$	0.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$	0.00
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$	0.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$	0.00
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$	0.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$	0.00
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$	0.00
16	CERRAJERÍA	\$	0.00
17	EXTERIORES	\$	0.00
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE	\$	0.00
19	PERSONAL	\$	0.00
TOTAL COSTO DIRI		\$	370,213.31
COSTO UNITARIO I		\$	370,213.31
COSTO UNITARIO I		\$	0.00
COSTO TOTAL(\$ / m		\$	370,213.31
VALOR UNITARIO ADOPTADO (\$ / m2)		\$	370,000.00

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

Código Postal: 111311



RT 53-17-000 CONSTRUCCION UN PISO PLACA		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 9,033,392
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 9,355,978
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1,234,559
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 36,373,806
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 7,511,133
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 5,699,491
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 10,368,507
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,322,854
9	CUBIERTAS	\$ 15,898,890
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ 4,115,809
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1,690,368
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 427,828
13	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 1,482,094
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 260,675
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 711,024
16	CERRAJERIA	\$ 472,222
17	EXTERIORES	\$ 3,913,149
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1,504,674
19	PERSONAL DE OBRA	\$ 34,809,916
51	COSTO DIRECTO	\$ 146,186,369
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m ²)	\$ 1,392,251
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m ²)(0%)	\$ 0
54	COSTO TOTAL	\$ 1,392,251
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m ²)	\$ 1,392,000

RT 53-17 - CONSTRUCCION 3 PISOS TEJA

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1.00	PRELIMINARES	\$ 2,177,815.50
2.00	CIMENTACIÓN	\$ 9,200,729.74
3.00	CONCRETO	\$ 20,004,467.82
4.00	MAMPOSTERÍA	\$ 69,087,928.09
5.00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6,154,763.05
6.00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 10,977,479.30
7.00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 31,077,714.00
8.00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 2,355,875.00
9.00	CUBIERTA Y FACHADAS	\$ 8,917,924.42
10.00	PISOS Y ACABADOS	\$ 15,016,271.50
11.00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 3,828,738.00
12.00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 1,639,510.00
13.00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 4,815,546.40
14.00	VIDRIOS	\$ 1,333,666.96
15.00	PINTURAS	\$ 14,780,902.16
16.00	CERRAJERIA	\$ 1,279,750.00
17.00	EXTERIORES	\$ 0.00
18.00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE Y PERSONAL	\$ 68,892,194.33
Total presupuesto		\$ 271,541,276.27
M2 costo directo		\$ 2,479,829.01
M2 costo indirecto		\$ 0.00
Valor total m2		\$ 2,479,829.01
Valor total m2 redondeado		\$ 2,480,000.00

RT 53-17-000 MURO ANTEPECHO CON REJA		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 3,073.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ -
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
4	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 27,326.17
5	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 179,302.00
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ -
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONA	\$ -
9	CUBIERTAS	\$ -
10	ENCHAPES Y PISOS	\$ -
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ -
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ -
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 76,812.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ -
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ -
16	CERRAJERÍA	\$ -
17	EXTERIORES	\$ -
18	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2,865.13
19	PERSONAL DE OBRA	\$ -
51	COSTO DIRECTO	\$ 289,378.30
52	COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)	\$ 289,378.30
53	COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)(0%)	\$ -
54	COSTO TOTAL	\$ 289,378.30
55	VALOR TOTAL UNITARIO (\$ / m²)	\$ 289,000



PIN de Validación: b92f0ac5



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b92f0ac5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b92f0ac5



Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Jul 2018

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b92f0ac5



<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
16 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 22A # 72B - 45 T2 APTO 1404

Teléfono: 3102518484

Correo Electrónico: mhdiaz2003@gmail.com

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.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	26 Feb 2026

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 19321561.

El(la) señor(a) MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN de Validación: b92f0ac5



PIN DE VALIDACIÓN

b92f0ac5

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 treinta (30) días del mes de Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



PIN de Validación: b5f20ad8



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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5f20ad8



<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
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mayo 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b5f20ad8



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: AC 53 # 46 - 34 APTO 506

Teléfono: 3114468680

Correo Electrónico: njmoralesm@gmail.com

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

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

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

El(la) señor(a) NELSON JAVIER MORALES MELO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b5f20ad8

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 Junio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

