RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

EL SUBGERENTE DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.,

En ejercicio de las facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 66 de la Ley 388 de 1997; las delegadas mediante el Acuerdo 59 del 21 de noviembre de 2023, expedido por la Junta Directiva, "*Por el 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 21 de noviembre 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*"; la Resolución 636 del 13 de octubre de 2026, *"Por la cual se hace un nombramiento ordinario"* y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, consagra: "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 (...)".

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 superior 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, así como la obligación de regular la utilización del suelo en defensa del interés colectivo.

Que, en armonía con los mandatos constitucionales señalados, los instrumentos de planeación territorial constituyen mecanismos legítimos para concretar la función social y ecológica de la propiedad, asegurar la distribución equitativa de cargas y beneficios, garantizar la provisión de espacio público, equipamientos e infraestructuras y materializar el principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana, 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 de acuerdo con el literal a) y b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles mediante expropiación, cuando su destinación está prevista para:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

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 se 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 9º 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 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 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 mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Edén – El Descanso", ubicado en la Localidad de Bosa, acto expedido en el marco de las disposiciones previstas en el Decreto Distrital 190 de 2004, por medio del cual se compilaron los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, correspondientes al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., con el objeto de establecer las condiciones para el desarrollo de áreas clasificadas como suelo de expansión urbana y definir, bajo el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos, infraestructuras y el potencial edificatorio de las áreas privadas comprendidas en su ámbito de aplicación.

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., derogando los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como las disposiciones que los desarrollaban y complementaban, sin perjuicio de la vigencia de los instrumentos de planeación adoptados con fundamento en dichas normas, conforme al régimen de transición aplicable.

Que la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 046 de 2022, "Por medio del cual se adoptan medidas administrativas para el cumplimiento de las acciones acordadas en el Acta de Protocolización de la Consulta Previa del Plan Parcial 'Edén – El Descanso' y se cumple una decisión judicial", con el propósito de garantizar el cumplimiento integral de los compromisos derivados del Acta de Consulta Previa suscrita el 29 de mayo de 2019 con las autoridades del Cabildo, así como de dar cumplimiento a la sentencia proferida el 4 de agosto de 2016 por el Consejo de Estado.

Que mediante el Decreto Distrital 521 de 2023 se adoptó la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "Edén – El Descanso", estableciendo su ejecución a través de Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión y Áreas de Manejo Diferenciado, con el fin de viabilizar su implementación progresiva y garantizar su articulación con las condiciones urbanísticas, sociales, culturales y ambientales del territorio.

Que conforme al artículo 7 del acto administrativo que adopta la modificación del Plan Parcial, sus objetivos generales consisten en: (i) construir sobre lo existente, reconociendo y valorando los elementos de carácter cultural y étnico, la estructura ecológica principal y los sistemas urbanos; y (ii) contextualizar y adaptar los elementos y sistemas estructurantes a la nueva realidad urbana, en función del enfoque diferencial de los lugares, la ocupación del suelo, la gestión del riesgo y la integración funcional del ámbito del Plan con el entorno urbano circundante y la escala de ciudad.

Que, de acuerdo con la información suministrada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio SDHT 2-2020-50168 del 30 de diciembre de 2020 (radicado SDP No. 1-2020-65118 del 31 de diciembre de 2020), dentro de la delimitación del Plan Parcial "Edén – El Descanso" se identificaron nueve (9) polígonos de monitoreo susceptibles de desarrollo y enajenación ilegal o

informal correspondientes a los números 112A, 112B, 112C, 112D, 147, 147A, 201, 201A y 202 los cuales presentan un alto grado de consolidación.

Que, en atención a las condiciones actuales de ocupación, caracterizadas por un incremento progresivo y continuado, resulta necesario que la Administración Distrital adopte medidas efectivas de control urbano y ejerza las acciones policivas a que haya lugar, con el fin de contener, prevenir y evitar nuevas ocupaciones ilegales, garantizando así la correcta ejecución del instrumento de planeación y el cumplimiento de las acciones para la habilitación, gestión y adquisición de suelo a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Que mediante la Resolución No. 2016 del 23 de octubre de 2023 se anunció el proyecto "*Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE", localizado dentro del ámbito del Plan Parcial "Edén – El Descanso*", en aplicación de lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias, con el propósito de adelantar las actuaciones tendientes a la adquisición de los inmuebles requeridos para su ejecución.

Que, posteriormente, mediante el Decreto Distrital 012 del 16 de enero de 2025, se declararon las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, en los términos previstos en los literales a) y b) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, para la adquisición, por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa, de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles incluidos en la Actuación o Gestión 1 – Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE del Plan Parcial "Edén – El Descanso", adoptado mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 y modificado por el Decreto Distrital 521 de 2023.

Que, en consecuencia, las actuaciones administrativas orientadas a la gestión, habilitación y adquisición de suelo, la adopción de medidas de control urbano y la declaratoria de condiciones de urgencia para efectos de adelantar el procedimiento por expropiación por vía administrativa encuentran fundamento directo en la Constitución Política, en las conferidas por la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, instrumentos jurídicos idóneos y necesarios para asegurar la ejecución integral del Plan Parcial "Edén – El Descanso", la protección del espacio público, la prevención de ocupaciones irregulares y la garantía del desarrollo urbano ordenado conforme a los fines esenciales del Estado.

Que mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la 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 en adelante se denominará corno Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, que opera bajo la marca comercial RenoBo.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, que entre sus funciones está encargada de: i) 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; u) 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; iii) Adquirir a cualquier título derechos reales de bienes inmuebles o garantías inmobiliarias, usando los mecanismos contemplados en la Ley para entidades de su naturaleza, entre otras.

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

Que conforme a lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmuebles que se requiere para el Plan Parcial de Desarrollo "Edén - El Descanso", se encuentra un predio ubicado en la localidad de Bosa, denominado SANTA TERESA, identificado con la cédula catastral N°BS 43622, matrícula inmobiliaria N°50S-40201525 y CHIP AAA0140EKLF cuyos titulares del derecho de dominio es el señor NEUTA CHIGUASAQUE JOSE RAÚL quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía N°19.318.958.

Que el derecho de dominio del inmueble fue adquirido por el señor NEUTA CHIGUASAQUE JOSE RAUL por COMPRAVENTA realizada al señor NEUTA NEUTA ABEL mediante la Escritura Pública N°3793 del 21 de noviembre de 2008 otorgada por la Notaría 68 de Bogotá D.C, inscrita en la anotación número 02 del 28 de noviembre de 2008 bajo el radicado 2008-50S-6-111889 de la matrícula inmobiliaria 50S-40201525.

Que, conforme al contenido en el Certificado de Tradición, el predio objeto del presente acto no registra gravámenes, medidas, afectaciones y/o limitaciones al dominio.

Que, para presentar las ofertas de compra, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C en cumplimiento del Decreto 583 del 2011[1] y las disposiciones que regulan la materia valuadora, en especial a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1420 de 1998 compilado en el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Información Estadística 1170 de 2015 y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008[2] expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la elaboración del Informe Técnico Avalúo Comercial del que trata el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Resolución No. 941 del 31 de julio de 2026, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, y en atención a que el trámite correspondiente al avalúo comercial objeto del presente acto se inició con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha resolución, según consta en la solicitud formulada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C. - RenoBo), mediante Oficio No. S2026003528 del 22 de junio de 2026, resulta aplicable el régimen de transición allí previsto. En consecuencia, el referido avalúo se rige por las disposiciones de la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, en los términos establecidos por la norma de transición y hasta la culminación del trámite correspondiente.

Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutiva se encuentran amparado en el presupuesto de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°202609 1268 de fecha 15 de septiembre de 2026.

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:

[1] Derogado y compilado por el art. 519. Decreto Único Sectorial 645 de 2025.
[2] Resolución 941 del 31 de julio de 2026 "Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones. Deroga la Resolución 620 de 2008. y los incisos 1.2 y 3 del artículo 14 de la Resolución 898 de 2014."

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

ARTÍCULO PRIMERO. - DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN. En virtud de lo consagrado por los artículos 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 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 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, 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**, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa, a favor de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con NIT 830.144.890-8 , La presente oferta de compra se dirige al señor NEUTA CHIGUASAQUE JOSE RAUL quien en vida se identificaba con cédula de ciudadanía N°19.318.958, titular del derecho de dominio sobre un predio ubicado La localidad de Bosa, denominado **SANTA TERESA, identificado con la cédula catastral N°BS 43622, matrícula inmobiliaria N°50S-40201525 y CHIP AAA0140EKLF**, conforme al Registro Topográfico número **RT ED00-008_0000** de junio de 2026 elaborado por la Dirección Técnica de Gestión Predial de RenoBo, cuya copia se anexa, donde aparece debidamente delimitado y alinderado, con un área de terreno de **NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE COMA DIEZ METROS CUADRADOS (949,10 m²)**, objeto de la presente oferta.

ARTÍCULO CUARTO. - VALOR DE LA OFERTA. El valor que presenta la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C – RenoBo, de acuerdo con el Informe Técnico Avalúo Comercial No. 2026-351 del 31 de julio de 2026 elaborado por La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital es de **SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. ($759.280.000).**

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA DE TERRENO	M2	949.10	$800.000	$759.280.000
AVALÚO TOTAL				**$759.280.000**

PARÁGRAFO PRIMERO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9º de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2026-351 del 31 de julio de 2026 elaborado por La Unidad Administrativa Especial – Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el pago del precio acordado se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables en la normatividad vigente.

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO. En caso de que el actual propietario acepte la presente oferta y suscriba contrato de promesa de compraventa y/o contrato 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.,** 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) Legalización de la promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de tradición actualizado libre de gravámenes, afectaciones medidas y/o 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.

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.

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 actualizado libre de gravámenes, afectaciones medidas y/o limitaciones al dominio 3) paz y salvo de servicios públicos por concepto de servicio y taponamiento.

ARTÍCULO SEXTO. — RESPALDO PRESUPUESTAL: El valor total del precio al que se refieren el Artículo Cuarto de la presente Resolución, se encuentran amparado en el presupuesto de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°**202609 1268** de fecha 15 de septiembre de 2026.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble antes descrito, será destinado a la ejecución del Plan Parcial "Edén – El Descanso"

ARTÍCULO OCTAVO. - INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria N°50S-40201525 del inmueble que se afecta con destino al proyecto Plan Parcial "Edén – El Descanso" y que se describe en el artículo tercero de la presente resolución.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra del inmueble descrito en el artículo tercero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Tradición, el mismo no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio

sobre aquellos. El inmueble así afectado quedará fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra.

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

ARTÍCULO DÉCIMO. - NOTIFICACIÓN Y RECURSOS-: La presente resolución se notifica a la titular del derecho de propiedad del inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 67 y SS del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la ley 9 de 1989 y 75 el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud presentada por el titular del derecho de dominio, deberá estar acompañada de los documentos que sean idóneos para acreditar lo solicitado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., a los veintiseis (26) días del mes de Octubre de 2026

DAVID CARDONA GARCÍA
Subgerente de Planeamiento y Estructuración

Proyectó: Brenda Del Río González -Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Revisión Técnica: Natalia Trujillo Ángulo -Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Revisión Financiera: Cristian Sánchez Castrillón -Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Aprobó: María Alejandra Gómez Bohorquez - Directora Técnica de Gestión Predial

ANEXO NORMATIVO

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

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.

(...)

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.

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

(...)

***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.*

(...)

***Artículo 66º**.- 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 adelantarlo, 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 67º**.- 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 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 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.

RESOLUCIÓN No. (684)

"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 Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED00-008_0000

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 ejecutoría 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 inexequible mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

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

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

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

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

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

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

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

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