

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

LA SUBGERENTE DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN 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

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_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.

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_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 administrativa.

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

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 RENOVACIÓN 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 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

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 (...)*”

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

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 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.

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

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 los predios para adquirir por 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, 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.

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

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 - UAECD. En dicho sentido, la UAECD expidió el Informe **Técnico de Avalúo comercial No. 2026-231 de fecha 10 de junio 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. 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*

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.

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

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 **TRANSVERSAL 75 L # 75 C 17 SUR** de Bogotá D.C., identificado con CHIP **AAA0147NNOE**, Cédula Catastral **204121051700000000** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S- 40721440**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur, siendo titulares del pleno derecho real de dominio, de acuerdo a la anotación 1 del certificado de tradición y libertad, el señor LEONEL MORENO CHIQUIZA, identificado con la cédula de ciudadanía 7.792.916 y la señora LUZ NEYDA PÉREZ AGUIRRE identificada con la cédula de ciudadanía 30.971.966

Que, acorde a información reportada por la Registraduría Nacional del Estado Civil, el documento del señor LEONEL MORENO CHIQUIZA, identificado con la cédula de ciudadanía 7.792.916 se encuentra cancelado por muerte, acorde a registro civil de defunción con indicativo serial No. 10109530 del 16 de junio de 2020, fallecido el 09 de junio de 2020; lo cual representa una sucesión ilíquida sobre el inmueble e imposibilita ejercer el pleno derecho del dominio a los herederos determinados e indeterminados hasta que no se adelanten los trámites correspondientes a la adjudicación en liquidación de herencia del causante.

Que, revisada la tradición del inmueble se evidenció que el citado predio, fue adquirido por el señor el señor Leonel Moreno Chiquiza, y la señora Luz Neyda Pérez Aguirre, mediante cesión a título gratuito de bienes fiscales de unidad básica de interés social – Desarrollo Incompleto Santa Viviana realizada por la Caja de Vivienda Popular identificada con Nit No. 899.999.074-4, por medio de la Resolución No. 4550 del 2 de septiembre de 2016 de la Caja de Vivienda Popular, inscrita en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50S- 40721440 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.

Que el predio presenta la siguiente limitación al dominio:

1. **CONSTITUCION DE PATRIMONIO DE FAMILIA** a favor de Leonel Moreno Chiquiza, y la señora Luz Neyda Pérez Aguirre y de sus hijos menores actuales y de los que llegaren a tener constituido mediante la Resolución No. 4550 del 2 de septiembre de 2016 de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá, inscrita en la anotación 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S- 40721440**.
2. **CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA** de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá D.C. Leonel Moreno Chiquiza, y la señora Luz Neyda Pérez Aguirre, constituida mediante la Resolución No. 4550 del 2 de septiembre de 2016 de la Caja de Vivienda

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

Popular de Bogotá, inscrita en la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40721440**.

3. **PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA “ART. 21 LEY 1537 DE 202 QUE MODIFICÓ EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991”** de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá D.C. para el señor Leonel Moreno Chiquiza, y la señora Luz Neyda Pérez Aguirre, constituida mediante la Resolución No. 4550 del 2 de septiembre de 2016 de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá, inscrita en la anotación 4 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40721440**.

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. 2026-231 de 10/06/2026**.

Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto de la vigencia fiscal de 2026 (Servicios prestados a las empresas y servicios de producción-vigencia), con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. **202606-903** de fecha 19 de junio 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:

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 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

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

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 la señora Luz Neyda Pérez Aguirre identificada con la cédula de ciudadanía 30.971.966 y los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de señor Leonel Moreno Chiquiza quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía 7.792.916, en su calidad de propietarios, 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** del inmueble ubicado en la dirección **TRANSVERSAL 75 L # 75 C 17 SUR** de Bogotá D.C., identificado con CHIP **AAA0147NNOE**, Cédula Catastral **204121051700000000** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S- 40721440**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur, el cual se encuentra debidamente delimitado y alinderado, conforme a registro topográfico No **RT _VIV_ 05_17_000 del 16 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 setenta punto noventa y siete metros cuadrados (70,97M2) y área total de construcción de setenta punto noventa y siete metros cuadrados (70.97 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 **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$125.262.050 MCTE).**

PARÁGRAFO.- 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 No 2026-231 del 10 (diez) de junio del dos mil veintiséis (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	70.97	\$912.000	\$64.724.640
CONSTRUCCIÓN PISO 1 Y 2	M2	70.97	\$853.000	\$60.537.410
AVALÚO TOTAL				\$125.262.050

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 RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.,** cancelará el valor antes estipulado en los siguientes términos:

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

- 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 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 de los últimos cinco años 5) Paz y salvo de valorización para trámite notarial.
- 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 4) Cancelación de patrimonio de familia, condición resolutoria expresa, prohibición de transferencia inscritas en las anotaciones 2,3 y 4 respectivamente del folio de matrícula inmobiliaria **50S- 40721440**.
- 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.

PARÁGRAFO 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 RENOVACIÓN 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 el presupuesto

RESOLUCION No. ((404)

"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"

VIV_05_17-000

de la vigencia fiscal 2026 (servicios prestados a las empresas y servicios de producción – vigencia), con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. **202606-903** de fecha 19 de junio de 2026.

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-40721440** 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 tercero 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 voluntaria por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa.

ARTÍCULO DÉCIMO. -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.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- COMUNICACIÓN. COMUNICAR el contenido de la presente Resolución, a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor Leonel Moreno Chiquiza quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía 7.792.916 y a la CAJA DE VIVIENDA POPULAR, en virtud de la CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA y a la PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA, 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 SEGUNDO.- OTRAS DISPOSICIONES. Hacen parte la presente Oferta

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

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

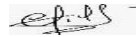
Dada en la ciudad de Bogotá D. C., a los veinticuatro (24) días del mes de Julio de 2026

**Claudia Patricia
Silva Yepes**

Firmado digitalmente por
Claudia Patricia Silva Yepes
Fecha: 2026.07.24 18:06:14
-05'00'

CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES
Subgerente de Planeamiento y Estructuración

Proyectó: Claudia Cecilia Vargas López – Abogada Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial



Revisó: Paula Andrea Rincón González - Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial



Revisó: Diana Rocio Albarracin Bellon - Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial



Aprobó: Valentina Díaz- Directora Técnica de Gestión Predial (E)



ANEXO NORMATIVO

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_17-000

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.

(...)

RESOLUCION No. ((404)

“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”

VIV_05_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.*

(...)

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 adelantarlos, mediante acto*

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

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

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

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

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

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

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

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

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

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

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

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

RESOLUCION No. ((404))

“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”

VIV_05_17-000

precio indemnizatorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

2026 - 231

RT No VIV_05_17-000

DIRECCIÓN INMUEBLE

TV 75L 75C 17 SUR MJ

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 - 541218 del 07 de Abril de 2026
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Total
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
- 1.5. CHIP: AAA0147NNOE
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 204121051700000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 002442 - SANTA VIVIANA
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.9. FECHA VISITA: 15/04/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: LEONEL MORENO CHIQUIZA
LUZ NEYDA PEREZ AGUIRRE
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No Aplica
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40721440

De conformidad con la consulta VUR del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40721440, el título de propiedad se otorgó a través de cesión a título gratuito de bienes fiscales por parte de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá D.C. mediante Resolución 4550 del 02 de septiembre de 2016.

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

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. VIV_05_17-000 del 16 de febrero de 2026.
AREAS	Registro topográfico No. VIV_05_17-000 del 16 de febrero de 2026.
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica y SIIC.
AVALUO DE INDEMNIZACION	No aplica.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Localización del Sector Catastral (002442) Santa Viviana. Fuente: <http://sigc.catastrobogota.gov.co/>

4.1. DELIMITACIÓN

El sector Santa Viviana (002442), se ubica en la localidad 19 (Ciudad Bolívar), al sur de la ciudad de Bogotá D.C y se encuentra delimitado por:

- Por el norte: Con la calle 69B sur y la diagonal 74 sur, que lo separa de los sectores catastrales Santo Domingo (002426), Sierra Morena (002440) y San Antonio del Mirador (002451).

- Por el oriente: Con la transversal 74 Bis y la calle 75C sur, que lo separa del sector catastral Sierra Morena (002440).
- Por el occidente Con la diagonal 75F sur y la carrera 75G, que lo separa del límite con el Municipio de Soacha.
- Por el sur: Con la calle 76 sur, que lo separa del sector catastral Caracoli (002445).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo se caracteriza por ser una zona de actividad residencial edificada por autoconstrucción, con viviendas de 1 a 3 pisos, con presencia puntual de comercio, desarrollado principalmente sobre el eje vehicular que permite el tránsito regular del servicio público de transporte, adicionalmente, se observa la presencia de equipamientos dotacionales como el Centro Educativo Sierra Morena y el Colegio Cristiano El Pacto.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector de Santa Viviana y zonas adyacentes, en la actualidad se observa una actividad edificadora moderada, representada por proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes; principalmente ampliaciones en altura.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El sector y el predio objeto de estudio tiene asignado el estrato socioeconómico 1 en atención al Decreto 532 de 2025 "Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación socioeconómica urbana de Bogotá D.C., para los inmuebles con uso residencial de la ciudad y se dictan otras disposiciones", se aclara que el estrato socioeconómico 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

El sector de Santa Viviana, en general, presenta condiciones de accesibilidad limitadas, determinadas por una red vial conformada por un único eje de acceso principal -Calle 75D Sur-, también identificado como la Diagonal 75D Sur; vía pavimentada con una calzada, de dos carriles con tránsito mixto, que permite la circulación en doble sentido de automotores particulares y del sistema de transporte masivo, favoreciendo la conexión del

sector con zonas adyacentes que comunican con la red vial de mayor jerarquía de la ciudad como la Av. Calle 68 Sur (Av. Villavicencio).

En cuanto a las vías internas se resalta que estas son de una calzada, con circulación en dos sentidos, las cuales se encuentran pavimentadas, sin embargo, la zona que comprende la Transversal 75H hasta la Transversal 76 entre las Diagonales 75D Sur y 75C Sur dispone de vías sin pavimentar con estados de conservación muy deficientes. El predio objeto de estudio presenta frente sobre la Transversal 75L, vía sin pavimentar y en mal estado de conservación, condiciones que no permiten el tránsito adecuado de vehículos.

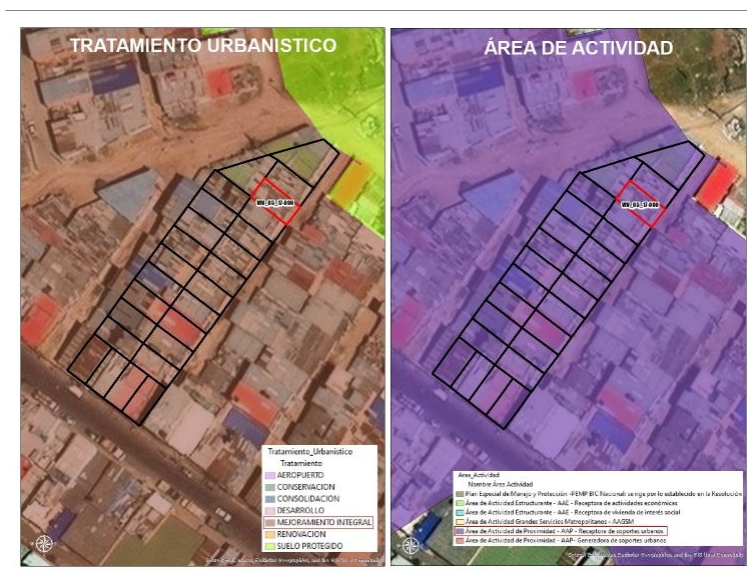
4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL	3 ARBORIZADORA
ÁREA ACTIVIDAD	Área de actividad de Proximidad -AAP - Receptora de soportes urbanos
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento Integral
INDICE BASE	En el artículo 338 se establecen las condiciones volumétricas a considerar para la definición las alturas máximas.
NUMERO DE PISOS	3
TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN	Continua
ANTEJARDÍN	Según el plano CU-5.5 Dimensionamiento de antejardines, no aplica área mínima de antejardines.



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

5.1. USOS PRINCIPALES

Uso residencial unifamiliar - bifamiliar y multifamiliar - colectiva.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y servicios básicos para todos tipos.

Servicio de oficinas y servicios de hospedaje para todos los tipos.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

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.

Industria Pesada para todos los tipos.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

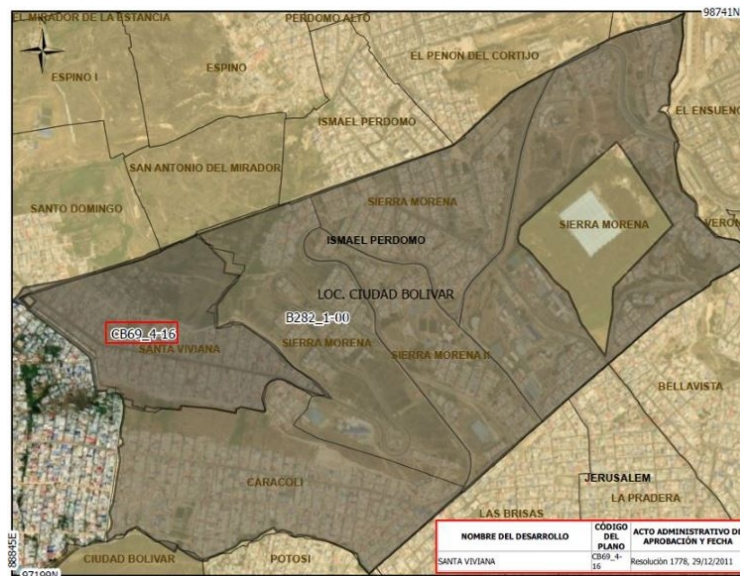
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 231

RT No VIV_05_17-000

Nota: Cada uso mencionado anteriormente deberá desarrollarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el Artículo 243 del Decreto 555 de 2021. Así mismo, estarán supeditados a la implementación de acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU) y medioambientales (MA) establecidos para cada uso y las cuales se definen en los Artículos: 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU). Adicionalmente para la implementación o reconocimiento de los usos dotacional y comercio y servicios, se deberá declarar el nivel de impacto ambiental según sea el caso en las categorías de Bajo (BIA) y Alto (AIA) impacto ambiental.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El inmueble hace parte del plano aprobado CB69/4-16, del desarrollo Santa Viviana - Resolución de legalización N°1778 del 29/12/2011 -. Por lo anterior, el predio se tipifica como un Lote Urbanizado.



Desarrollo Santa Viviana - Plano CB69_4-16 - RES. 1778 DEL 29/12/2011. 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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



Movilidad- Decreto 555 de 2021), el predio NO encuentra en un área de integración multimodal.

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

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

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

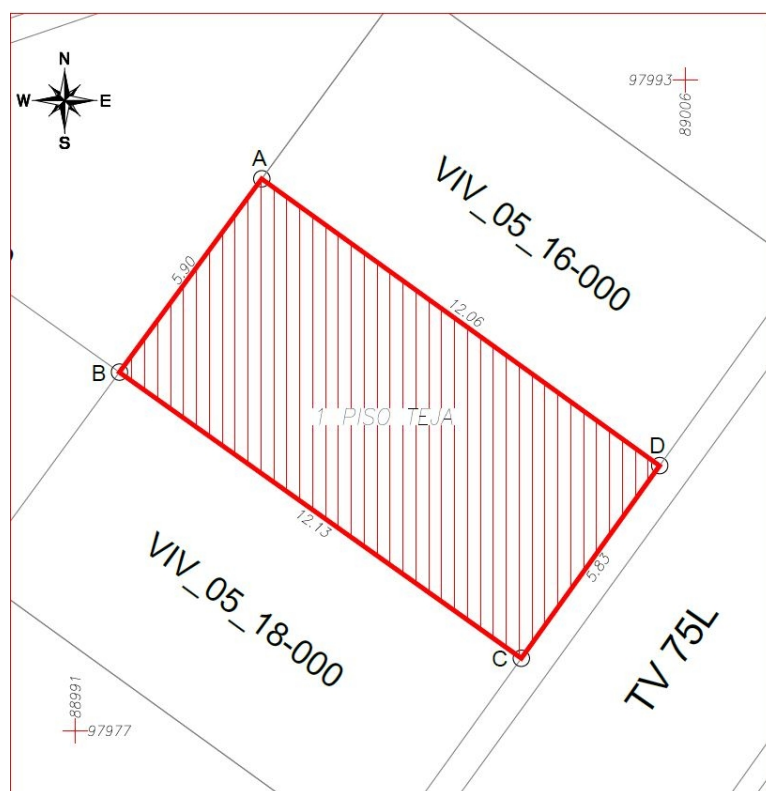
El predio motivo de avalúo se encuentra localizado en disposición medianera dentro de la manzana catastral que lo contiene, cuenta con frente sobre la Transversal 75L entre la Diagonal 75C Sur y la Diagonal 75D Sur.



Ubicación del predio objeto de estudio. Fuente: Sistema de Información Geografica Catastral

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

- Norte: En 12,06 metros con el predio identificado como RT VIV_05_16-000.
- Sur: En 12,13 metros con el predio identificado como RT VIV_05_18-000.
- Oriente: En 5,83 metros con la Transversal 75L.
- Occidente: En 5,90 metros con el predio identificado como RT VIV_05_14-000.



Linderos del predio objeto de estudio. Fuente: Registro Topográfico suministrado por la empresa Renobo.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía inclinada

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

5,83 metros sobre la Transversal 75L.

6.6. FONDO

12,095 metros en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 70.97 m²

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

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

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

El inmueble cuenta con una construcción de un (1) piso de altura, destinada a uso residencial, la cual se describe a continuación:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Se presume superficial, con placa de contrapiso de concreto sobre recebo compactado.
ESTRUCTURA	Sistema de muros de carga con columnas de apoyo sin confinamiento.
CUBIERTA	Tejas de zinc, soportadas en estructura de madera (listones redondos).
ACABADOS	
FACHADA	Sencilla en un plano con ladrillo a la vista y acabados parciales finales en pintura de exteriores.
MUROS	Presenta ladrillo a la vista con algunas dependencias con pañete, estuco y acabado final en pintura.
DESCRIPCIÓN PISOS	En general, cuenta con enchape en tableta cerámica y algunos espacios con cemento afinado sin acabados.
CIELO RASO	No tiene.
COCINA	Cuenta con pisos y muros a 3/4 de altura enchapados en tableta cerámica, sin cielo raso, tiene cubierta en teja de zinc. Cuenta con mesón de doble

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 231

RT No VIV_05_17-000

	nivel, estructura en concreto con enchape en tableta cerámica y poceta en acero inoxidable.
BAÑO	Cuenta con pisos y muros enchapados en tableta cerámica, sin cielo raso (cubierta). Cuenta con mobiliario para dos servicios: Sanitario de línea ahorradora y zona húmeda (ducha) con división.
PUERTAS INTERNAS	Carpintería de madera.
PUERTAS EXTERNAS	Carpintería metálica.
VENTANERÍA	En la fachada tiene cristales planos con marcos metálicos en lámina.
ENTREPISO	No tiene.
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	La unidad de construcción tiene un (1) piso de altura y se distribuye así: Cuatro (4) habitaciones, baño, cocina, sala comedor, hall y zona de ropas.
EDAD (Vetustez)	27 años.
REMODELACIONES	No aplica.
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
CONSTRUCCIÓN	27	70.97	70.97	0	70.97

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la 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 del 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 y el método de depreciación de Fitto y Corvini.

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

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

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 Santo Domingo y Santa Viviana.

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 los sectores Santa Viviana y Santo Domingo, en donde se encontraron cuatro (4) ofertas de predios en venta, con las características descritas a continuación:

La oferta 1 con dirección CL 68 BIS SUR 77A 23, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santo Domingo, sobre la Calle 68 BIS SUR, vía pavimentada. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$1.062.444.

La oferta 2 con dirección KR 77A 67 02 SUR, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santo Domingo, sobre la Carrera 77A, vía pavimentada. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$947.900.

La oferta 3 con dirección CL 69 SUR 76B 51, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santo Domingo, sobre la Calle 69 sur, vía sin pavimentar. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$954.852.

La oferta 4 con dirección KR 75 75D 14 SUR, corresponde a un predio ubicado en el sector de Santa Viviana, sobre la Carrera 75, vía pavimentada. Esta oferta presenta un valor de terreno por metro de terreno cuadrado de \$925.111.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 231

RT No VIV_05_17-000

DIRECCIÓN	Valor pedido	% Neg	Valor negociado	Área terreno (M ²)	Valor Terreno (\$/M ²)	Área Construcción (M ²)	Valor Construcción (M ²)
CL 68 BIS SUR 77A 23	\$ 150.000.000	6,67%	\$ 140.000.000	72,00	\$ 1.062.444	72,00	\$ 882.000
KR 77A 67 02 SUR	\$ 180.000.000	0,00%	\$ 180.000.000	72,00	\$ 947.900	155,21	\$ 720.000
CL 69 SUR 76B 51	\$ 150.000.000	10,00%	\$ 135.000.000	72,90	\$ 954.852	72,90	\$ 897.000
KR 75 75D 14 SUR MJ 1	\$ 180.000.000	5,56%	\$ 170.000.000	72,00	\$ 925.111	72,00	\$ 1.436.000

PROMEDIO	\$ 972.577
DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 61.244
COEFICIENTE VARIACIÓN	6,30%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.033.820
LIMITE INFERIOR	\$ 911.333
VALOR ADOPTADO	\$ 912.000

Como se puede observar, los valores de terreno convergen a una cifra cercana a \$973.000 por metro cuadrado, sin embargo, aunque los datos analizados, se encuentran ubicados con frente a vías pavimentadas y sin pavimentar, condición de acceso similar al predio objeto de avalúo, es importante mencionar que, existe un aspecto de entorno y localización relevante en la adopción del valor de terreno, que supone una desventaja comparativa por parte del predio objeto de estudio respecto a las ofertas registradas, la cual, se refiere a la posibilidad del tránsito de vehículos, que debido al mal estado de conservación de la vía de acceso al predio en estudio, no se puede realizar de manera segura.

Por lo anterior, se adopta para el predio objeto de estudio, un valor cercano al límite inferior del ejercicio estadístico presentado, es decir, \$912.000 por metro cuadrado, el cual responde a la dinámica de mercado inmobiliario observado en el sector de Santa Viviana, en donde, es posible identificar la tendencia de valores para inmuebles ubicados sobre vías internas que no cuentan con actividad comercial y desarrollan usos residenciales netos.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



14



al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

en donde:

V_c = Valor comercial

C_t = Costo total de la construcción.

D = Depreciación

V_t = Valor del terreno.

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

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

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

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

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCION	ÁREA CONST. (m2)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m2)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m2)	VALOR ADOPTADO (\$/m2)
CONSTRUCCIÓN	70.97	27	70	38.57%	2	28.58%	\$341,245.20	\$1,194,000.00	\$853,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

El presente informe no constituye un estudio jurídico de títulos.

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

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

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

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

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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2026 - 231

RT No VIV_05_17-000

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.

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



11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: TV 75L 75C 17 SUR MJ

CHIP: AAA0147NNOE

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	70.97	\$912,000	\$64,724,640
CONSTRUCCIÓN	M2	70.97	\$853,000	\$60,537,410
AVALÚO TOTAL				\$125,262,050

SON: CIENTO VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 10 de Junio de 2026

OBSERVACIONES: El presente informe aclara y reemplaza el informe del 06 de mayo de 2026, por solicitud de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - RENOB, mediante oficio S2026003052 (2026ER12111).

Elaboró:



Firmado digitalmente
por JOHN EDWIN
SUAREZ MEJIA

JOHN EDWIN SUAREZ MEJIA
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. 1016034477



Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

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

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: 2026-541218		Nomenclatura: TV 75L 75C 17 SUR MJ	
Código Sector: 002442051700100000		Barrio: SANTA VIVIANA	Fecha Visita: 15-APR-26
Número Avalúo: 2026 - 231	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: VIV_05_17-000



Entorno Transversal 75L al sur



Entorno Transversal 75L al norte



Fachada



Zona de ropas

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación:	2026-541218	Nomenclatura: TV 75L 75C 17 SUR MJ		
Código Sector:	002442051700100000	Barrio: SANTA VIVIANA		Fecha Visita: 15-APR-26
Número Avalúo:	2026 - 231	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL		RT: VIV_05_17-000



Habitación



Hall



Habitación



Habitación

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

Código Postal: 111311

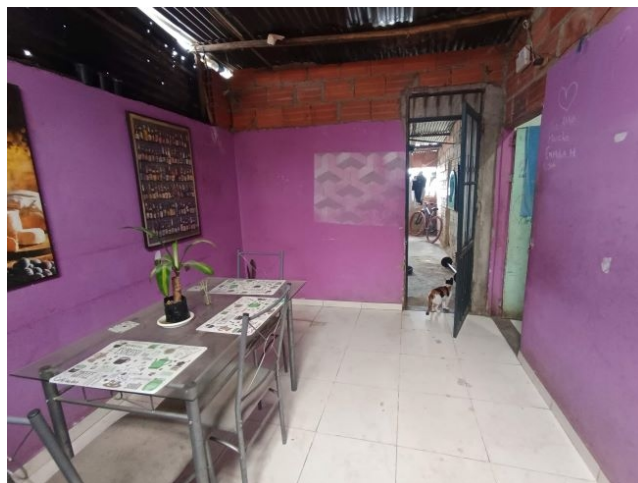


ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

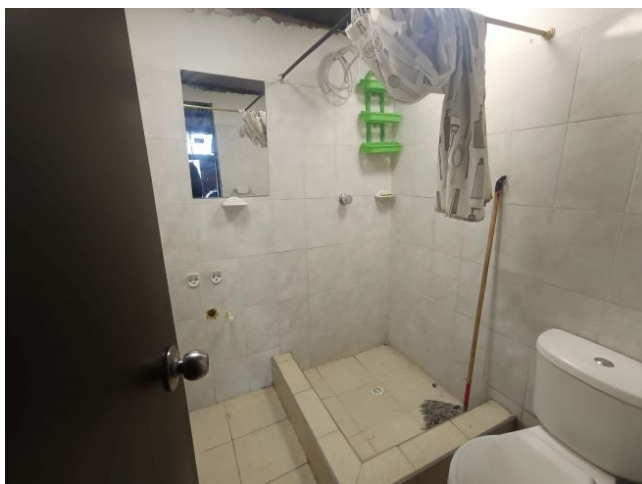
Radicación: 2026-541218	Nomenclatura: TV 75L 75C 17 SUR MJ		
Código Sector: 002442051700100000	Barrio: SANTA VIVIANA	Fecha Visita: 15-APR-26	
Número Avalúo: 2026 - 231	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN TOTAL	RT:	VIV_05_17-000



Cocina



Comedor



Baño

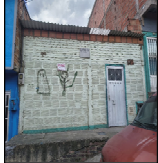


Habitación

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

Código Postal: 111311



DIRECCIÓN	SECTOR / BARRIO	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA TERRENO M²	VALOR M² TERRENO	ÁREA CONST M²	VALOR M² CONST	VLR INTEGRAL / CONST. (M²)	TELÉFONO	NOMBRE CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES / DESCRIPCIÓN	FOTO
CL 68 BIS SUR 77A 23	SANTO DOMINGO	\$ 150.000.000	6,67%	\$ 140.000.000	72,00	\$ 1.062.444	72,00	\$ 882.000	\$ 1.944.444	3113444480	ADRIANO COCA	20/04/2026	INMUEBLE EN VENTA CON CONSTRUCCION DE UN PISO. PRESENTA SERVICIOS PUBLICOS, Y LA POSIBILIDAD DE CONSTRUIRSE HASTA EN TRES NIVELES.	
KR 77A 67 02 SUR	SANTO DOMINGO	\$ 180.000.000	0,00%	\$ 180.000.000	72,00	\$ 947.900	155,21	\$ 720.000	\$ 1.159.719	3017634007	KAREN GARZON	20/04/2026	PREDIO ESQUINERO CON EDIFICACION DE DOS PISOS. LA CONSTRUCCION ESTA TERMINADA, PERO REQUIERE REMODELACIONES.	
CL 69 SUR 76B 51	SANTO DOMINGO	\$ 150.000.000	10,00%	\$ 135.000.000	72,90	\$ 954.852	72,90	\$ 897.000	\$ 1.851.852	3144173647	JOAQUIN ALVARADO	21/04/2026	CASA DE UN PISO, TIENE DOS HABITACIONES, BAÑO, SALA, COCINA, Y POSIBILIDAD DE LOCAL PEQUEÑO, TIENE ESCRITURA Y SERVICIOS PUBLICOS COMPLETOS.	
KR 75 75D 14 SUR MJ 1	SANTA VIVIANA	\$ 180.000.000	5,56%	\$ 170.000.000	72,00	\$ 925.111	72,00	\$ 1.436.000	\$ 2.361.111	3008012273	TOLIMA QUINVAYO	20/04/2026	PREDIO EN VENTA MEDIANERO DE UN PISO. CUENTA CON ACABADOS COMPLETOS Y SERVICIO PUBLICOS AL DÍA. PRESENTA ESTRUCTURA PARA REALIZAR PLANCHA Y SEGUIR LEVANTANDO PISOS.	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL
N° 2026 - 231
RT N° VIV_05_17-000

ANEXO 4. PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

ANEXO A: PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Construcción Vivienda NPH. Almacén: Mampostería (ladrillo - bloque). Acabado muros: Parcialmente pañetados. Cubierta: Fibrocemento-zinc. Número de pisos: Un piso.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 5,125,520.00
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 0.00
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 12,260,974.92
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 13,904,661.38
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3,380,159.02
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 5,484,077.43
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 14,720,179.00
8	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 1,060,297.00
9	CUBIERTA Y FACHADA	\$ 2,700,850.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 7,255,710.98
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 1,925,141.00
12	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 1,506,724.20
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1,656,597.38
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 463,322.89
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 202,200.00
16	CERRAJERÍA	\$ 639,875.00
17	EXTERIORES	\$ 4,451,302.00
18	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA, TRANSPORTE	\$ 1,023,172.05
19	PERSONAL	\$ 15,372,717.50
TOTAL COSTO DIRI		\$ 93,133,481.75
COSTO UNITARIO I		\$ 1,194,019.00
COSTO UNITARIO I		\$ 0.00
COSTO TOTAL(\$ / m		\$ 1,194,019.00
VALOR UNITARIO ADOPTADO (\$ / m2)		\$ 1,194,000.00

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

Código Postal: 111311





PIN de Validación: aa0f0a67



<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) JOHN EDWIN SUÁREZ MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016034477, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Marzo de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1016034477.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOHN EDWIN SUÁREZ MEJIA 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
08 Mar 2023

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
08 Mar 2023

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
08 Mar 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa0f0a67



<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
08 Mar 2023

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
08 Mar 2023

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
08 Mar 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Mar 2023

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aa0f0a67



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Mar 2023

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
08 Mar 2023

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
08 Mar 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 96 H 23 G 42

Teléfono: 3194926004

Correo Electrónico: ewinsuarez09@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOHN EDWIN SUÁREZ MEJIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1016034477.



PIN de Validación: aa0f0a67



El(la) señor(a) JOHN EDWIN SUÁREZ MEJIA 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

aa0f0a67

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



PIN de Validación: b1850a70



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1850a70



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1850a70



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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



PIN de Validación: b1850a70



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

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



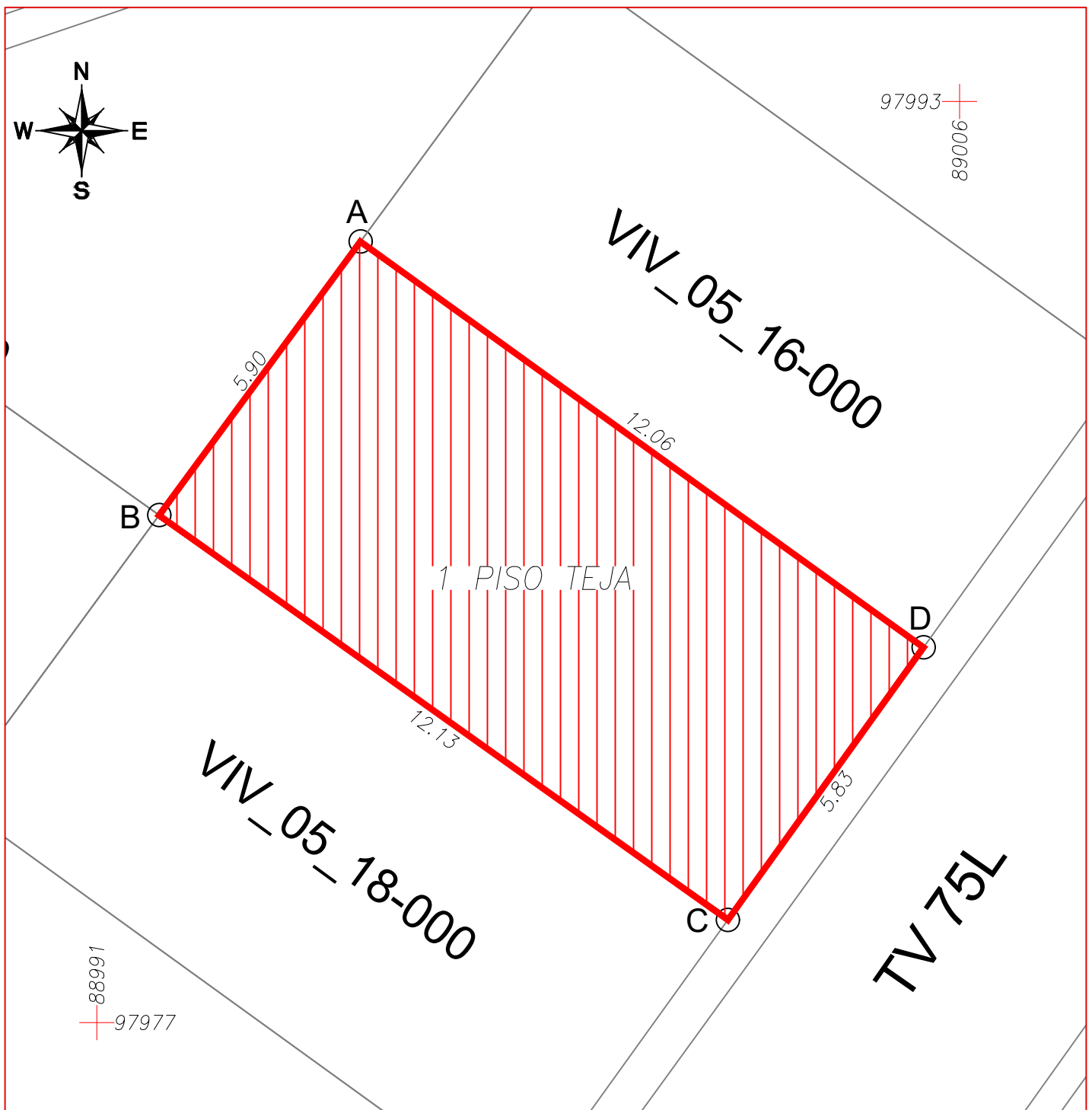
PIN DE VALIDACIÓN

b1850a70

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



PROYECTO INTEGRAL DE REVITALIZACIÓN CABLE AÉREO POTOSÍ - PIR CAP

DIRECCIÓN:

TV 75 L 75C 17 SUR

PROPIETARIOS:

LEONEL MORENO CHIQUIZA Y LUZ NEYDA PEREZ

[illegible]

INFORMACIÓN PREDIAL	
Cédula Catastral	204121051700000000
Código de Sector	002418 05 17 001 00000
Chip	AAA0147NNOB
Localidad	CIUDAD BOLIVAR
Barrio	LA ESTANCIA
INFORMACIÓN JURÍDICA	
Matrícula Inmobiliaria	50S-4072144
Escriutura N°	Resolución No. 4550
Fecha	02/09/2016
Notaria	CAJADE VIVIENDA POPULAR
Circulo	Bogotá D.C.
CABIDA Y LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA	
Área según Títulos	70,97 m²
Lindero Norte	12,06 m
Lindero Oriente	5,83 m
Lindero Sur	12,13 m
Lindero Occidente	5,90 m

[illegible]

Elaboró:

SERGIO ANDRÉS BARÓN RODRÍGUEZ
PROFESIONAL APOYO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

Escala:

1:100

Fecha de elaboración:

16 DE FEBRERO DE 2026

Revisó:

LUIS FERNANDO TORRES GARCIA
PROFESIONAL APOYO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

Bogotá D.C.

Señores

LEONEL MORENO CHIQUIZA HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

LUZ NEYDA PEREZ AGUIRRE

TRANSVERSAL 75 L # 75 C 17 SUR

Bogotá D.C.

RENOBO

Fecha: 2026-07-29 08:52:36

Radicado: S2026004406



Destino: luz neyda perez aguirre

Total Anexos: 0

PLANEACIÓN Fol: 1

CORREO CERTIFICADO

Asunto: *Citación Notificación Personal RESOLUCIÓN No. 404 DEL 24 DE JULIO DE 2026 "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"*

Respetados señores,

La Dirección Administrativa y de TICS de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., entidad que opera bajo la marca comercial RenoBo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011; solicita de manera atenta acercarse a la Cra. 10 #17-18 Piso 22, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, con el fin de notificarle personalmente el contenido de la **RESOLUCIÓN No 404 DEL 24 DE JULIO DE 2026 "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" emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en **TRANSVERSAL 75 L # 75 C 17 SUR** de Bogotá D.C., identificado con CHIP **AAA0147NNOE**, Cédula Catastral **20412105170000000** y folio de matrícula inmobiliaria número **50S- 40721440**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona y registro topográfico VIV_05_17_000.

De no comparecer en el término indicado anteriormente, se notificará el acto administrativo por aviso, en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Para tal efecto se solicita traer documento de identificación y/o documentos de representación en caso de que aplique.

Atentamente,

ANDRES FELIPE USECHE LUQUE

Director Administrativo y de TICS (E)

Proyectó: Claudia Vargas – Contratista – Dirección Técnica de Gestión Predial

Revisó: Paula Andrea Rincón Gonzalez– Contratista – Dirección Técnica de Gestión Predial

Aprobó: Maria Victoria Maldonado Valencia – Contratista – Dirección Administrativa y de Tics

Archivo: Expediente VIV_05_17-000 PIR CAP



REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

Fecha: 2026-07-29T08:51:34-05:00
ANDRES FELIPE USECHE LUQUE
1022402202
JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

El consentimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72, incluye sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente44-72.com.co. Para consultar la Política de Inscripción: www.4-72.com.co

OSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9

le Correo/

CAJÓN NACIONAL 2025

Envío: UAC.CENTRO

Fecha Pre-Admisión: 29/07/2026 10:35:45

Vicio: J8349482

RA569224837CO

Ref. Razón Social: EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ S.A.
Código Postal: 110321028 NIT/C.C.T.: 830144890

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Teléfono: 3599494

Código Postal: 110321028

Depto: BOGOTÁ D.C.

Depto: BOGOTÁ D.C.

Código Operativo: 1111767

Ref. Razón Social: LEONEL MORENO CHIQUIZA HEREDEROS

Dirección: TRANSVERSAL 75 L # 75 C 17 SUR

Código Postal:

Código Operativo: 1111000

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Depto: BOGOTÁ D.C.

Físico(grams): 200

Volumétrico(grams): 0

Facturado(grams): 200

Declarado: \$0

Flete: \$10.750

de manejo: \$0

Total: \$10.750 COP

Causal Devoluciones:

RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado
NE	No existe	N1	N2	No contactado
NS	No reside	FA		Fallecido
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
	Dirección errada			

Firma nombre y/o sello de quien recibe:

C.C. 1.032.1028 Hora: 9:48

Fecha de entrega:

Distribuidor:

C.C.

Gestión de entrega:

1er

2do

1111
767
UAC.CENTRO
CENTRO A



1111767111000RA569224837CO

Principal Bogotá D.C. Calentín Bogotá 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 # 210 / Tel. contacto (57) 4722000

El consentimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72, incluye sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente44-72.com.co. Para consultar la Política de Inscripción: www.4-72.com.co



Carta asociada: Código envío paquete: Envío de Ida/Regreso Asociado:

Imagen Guia cumplida

[illegible]

Planilla

Documentos adicionales:

Denuncios:

[illegible]





¡Atención!

después del 01 de abril del 2022 los envíos que inician con las letras **ML**, ingresan a la red de **4-72** con impuestos pagos.

No debes hacer pagos ni trámites para la entrega.



Trazabilidad

Estado:	Entregado
Centro de operaciones	CD.SUR
Ciudad	BOGOTA D.C.
Descripción:	Entregado en BOGOTA D.C. Fecha 30/07/2026 Hora 10:21.
Estado:	En proceso de entrega
Centro de operaciones	CD.SUR
Ciudad	BOGOTA D.C.
Descripción:	En proceso de entrega
Estado:	Ingreso a centro de distribución
Centro de operaciones	UAC.CENTRO
Ciudad	BOGOTA D.C.
Descripción:	Ingreso a centro de distribución de BOGOTA D.C. Fecha 30/07/2026 Hora 00:00.

Cerrar