

Search bar

Detalles

Parámetro	Valor
Número de caso	577599
Dependencia	2520SAV/ Subdire...
Fecha de radicado	2023-01-23 13:3...
Documento inicial	2520SAV/2023-0...
Tercero	Juzgado 28 Civil...



Al consultar por favor cite estos datos:  
 Radicado N°. 2520SAV/2023-0000269-EE-001  
 No. Caso: 577599  
 Fecha: 23-01-2023 13:36:55  
 TRD:



GOBIERNO DE COLOMBIA



Doctor  
**LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**  
 JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA - SEDE PRINCIPAL  
 Secretario  
 Calle 12 no. 9-23 piso 5  
 Bogotá, D.C., Colombia  
[ccto28bt@cen DOJ.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto28bt@cen DOJ.ramajudicial.gov.co) (mailto:ccto28bt@cen DOJ.ramajudicial.gov.co)

ASUNTO: Entrega informe de avalúo predio en Bogotá – Proceso 2010-00702-00

Cordial saludo:

Con el fin de atender la solicitud del asunto, cordialmente acompaño el resultado del avalúo correspondiente al predio relacionado a continuación, el cual fue realizado por la perita Stefany Buitrago Manulanda y el control de calidad se efectuó por el Ingeniero William Reyes Acevedo; profesionales de la Subdirección de Avalúos de la Sede Central. El avalúo fue elaborado conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y queda aprobado por esta dependencia en la siguiente suma:

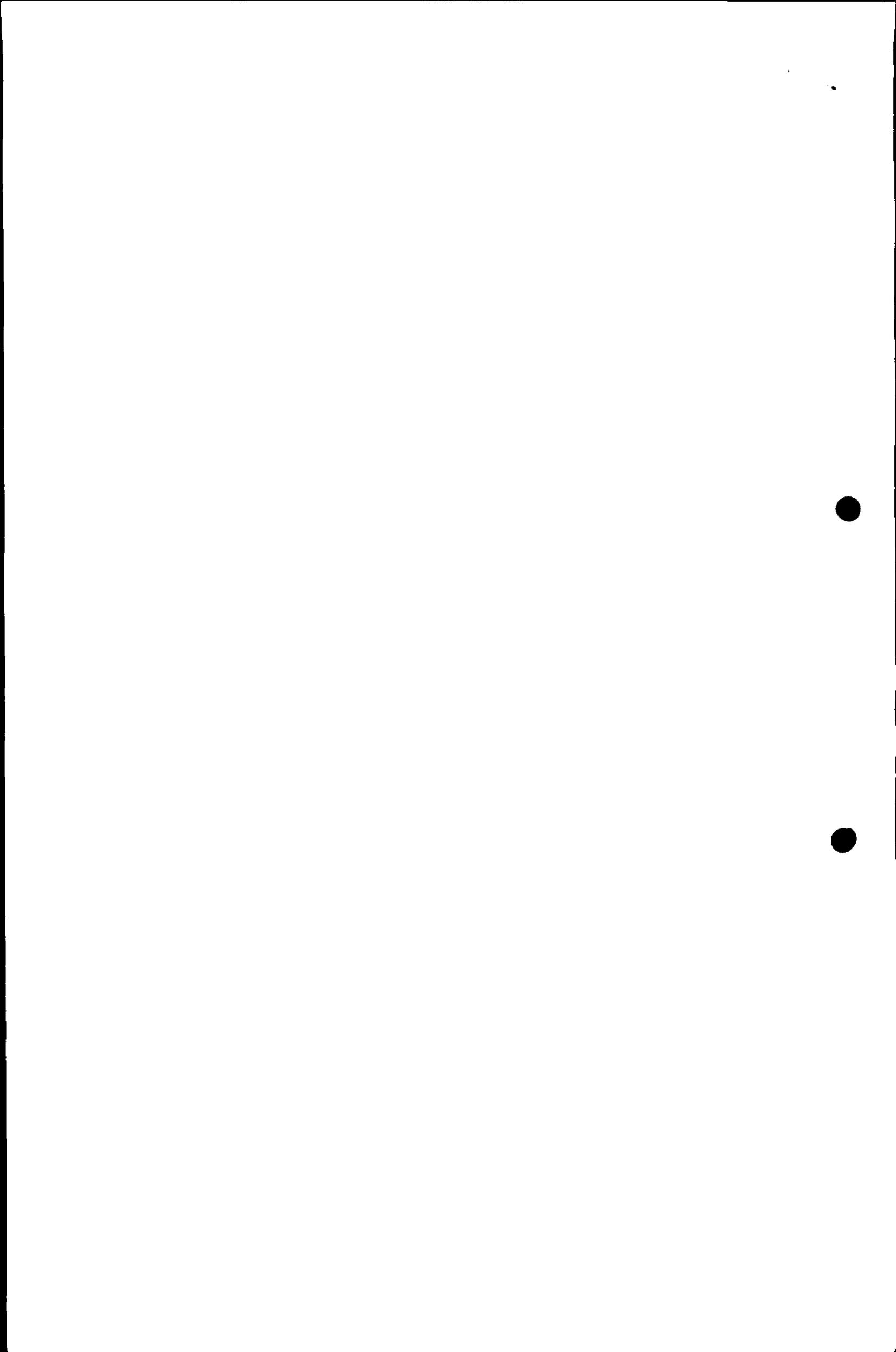
ENTIDAD SOLICITANTE	RADICADO	DIRECCIÓN	MUNICIPIO / DEPARTAMENTO	VALOR AVALÚO
Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá	8002019-ER-2276 del 15 de febrero de 2019	Calle 40 Sur No. 103-05	Bogotá/Cundinamarca	\$3.584.880,00

Atentamente,



**JORGE LUIS BARRIOS CONDE**  
 PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
 Subdirección de Avalúos

577



PROYECTO: NANCY AMPARO SA RUIZ  
Elaboro: NANCY AMPARO SA RUIZ

Forest -> Viewer

2023 © Macroproyectos S.A.S

1.0.1 2106.280721

518



319

**Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.**

---

**De:** sigac1@igac.gov.co  
**Enviado el:** lunes, 23 de enero de 2023 1:40 p. m.  
**Para:** Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.  
**Asunto:** Documento de Respuesta: 2520SAV-2023-0000269-EE-001

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



Señor(a):

Juzgado 28 Civil Del Circuito De Bogota,

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi le está remitiendo el documento de salida 2520SAV-2023-0000269-EE-001 de respuesta o solicitud generado para usted. Cualquier inquietud comunicarse directamente con la entidad.

Para ver el contenido del documento, usted debe hacer clic en el enlace que se muestra a continuación:

<https://sigac.igac.gov.co/xuiComponent/notificationViewer.html?uuid=eaae9487-6caa-4634-82a1-ee9fb501d502-1235334a>

Atentamente,

Sistema de Gestión Documental

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC**

Este correo es informativo, favor no responder a esta dirección de correo, NO está habilitada para recibir mensajes.

BOGOTA D.C. - CARRERA 30 N°48-51, 6016531888, Dirección de Gestión Catastral, Email: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co), Web: <https://www.igac.gov.co/>

[sigac@igac.gov.co](mailto:sigac@igac.gov.co)



21 ENE 2023

*[Handwritten signature]*

(3)

# INFORME DE AVALÚO COMERCIAL<sup>520</sup> URBANO

**CALLE 40 SUR 103 - 05**

**BARRIO: LAS ACACIAS RURAL**

**MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.**

**DEPARTAMENTO:**

**CUNDINAMARCA**

**RADICACIÓN N° 8002019ER2276-01**

**del 15 de febrero de 2019.**

**Solicitado por**  
**Juzgado Veintiocho Civil**  
**● El Circuito de Bogotá D.C.**  
**Proceso N° 2010-00702**

**Dirección de Gestión Catastral**  
**Subdirección de Avalúos**  
**Bogotá D.C.**

**Enero de 2023**

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN COCAZZI



**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia**



**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

8002019ER2276-01

**TABLA DE CONTENIDO**

1. INFORMACIÓN GENERAL	2
2. INFORMACIÓN CATASTRAL	3
3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	3
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	4
5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	4
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	6
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	12
8. MÉTODO DE AVALÚO	14
9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES	15
10. CONSIDERACIONES GENERALES	15
11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	16
12. RESULTADO DEL AVALÚO	20
13. ANEXOS	30



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

1. INFORMACIÓN GENERAL

521

- 1.1. **SOLICITANTE:** El presente avalúo fue requerido por el Doctor Luis Eduardo Moreno Moyano, secretario del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C. dentro del proceso N° 2010-00702.
- 1.2. **RADICACIÓN:** 8002019ER2276-01 del 15 de febrero de 2019.
- 1.3. **MARCO JURÍDICO:** El presente informe de avalúo se realiza con fundamento en la Ley 153 de 1887, artículo 5; Decreto 2265 de 1969, artículo 20; Ley 160 de 1994, artículo 33 numeral 15 inciso 3; Ley 388 de 1997 artículos 61 y 62; Artículo 228 de la Constitución Política Nacional; artículo 456 del Código de Procedimiento civil, concordadas y aclaradas por la Sentencia T-638 de 2011 entre otras.

Con relación a la norma urbanística del predio objeto de avalúo se debe tener en cuenta fundamentalmente la normatividad para este tipo de avalúos, en las Sentencias T638 de 2011 de la Corte Constitucional que dice:

Con relación a los procedimientos y normas que se deben tener en cuenta para la elaboración de este tipo de dictámenes, es preciso indicar y traer a colación apartes de la Sentencia T-638/11, cuyo Magistrado ponente: doctor Luis Ernesto Vargas Silva, de la Corte Constitucional, que en lo referente a las expropiaciones se indica; “el valor comercial determinado se debe tener en cuenta la reglamentación vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica”. El subrayado es personal.

Igualmente se tiene en cuenta lo dispuesto en el numeral 6 del Art. 62 en concordancia con el inciso 2 del Art. 61, ambos de la Ley 388 de 1997- “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”.

- 1.4. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 1.5. **TIPO DE AVALÚO:** Comercial urbano, solicitado para la fecha de oferta de compra 20 de diciembre del 2007.
- 1.6. **DEPARTAMENTO:** Cundinamarca.
- 1.7. **MUNICIPIO:** Bogotá D.C.
- 1.8. **LOCALIDAD / COMUNA:** (8) Kennedy.
- 1.9. **BARRIO O URBANIZACIÓN:** Las Acacias Rural con código catastral 205225.
- 1.10. **DIRECCIÓN:** Para la fecha del dictamen correspondía Lote No. 19 Manzana 18. Actualmente la dirección corresponde a la Calle 40 Sur 103 - 05.
- 1.11. **FECHA DE VISITA:** 20 de diciembre de 2.022.



**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

8002019ER2276-01

**2. INFORMACIÓN CATASTRAL**

**2.1. NOMENCLATURA OFICIAL:** CL 40 SUR 103 05

**2.2. CÓDIGO PREDIAL:** 205225018019.

**2.3. NUMERO PREDIAL NACIONAL (NUPRE):** 110010252082500180019000000000

**2.4. OTROS INDICADORES CATASTRALES:**

**CHIP:** AAA0148YELF

**Fuente:** Certificación Catastral de fecha 24/06/2021 firmada por Ligia Elvira Gonzales Martínez, Gerente comercial y Atención al Usuario de Catastro Bogotá.

**3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- a) Orden de práctica de avalúo N° 2022-0149.
- b) Oficio No. 2963, Ref: Proceso No. 1100131003201000702 00 EXPROPIACIÓN DE EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. contra CARLOS JULIO NIÑO, del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C, con fecha del 02 de agosto de 2019.
- c) Oficio No. 566, Ref: Proceso de Expropiación No. 1100131003201000702 00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. contra CARLOS JULIO NIÑO, del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C, con fecha del 02 de agosto de 2019.
- d) Correo solicitud del avalúo por parte de Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, firmado por Raquel Valenzuela, apoderada Judicial, de fecha 29 de junio de 2022.
- e) Certificación Catastral de fecha 24/06/2021 firmada por Ligia Elvira Gonzales Martínez, Gerente comercial y Atención al Usuario de Catastro Bogotá.
- f) Consulta VUR- Estado jurídico del Inmueble, de la Matricula Inmobiliaria: 50S-40120626, con fecha de impresión 14 de diciembre del 2022.
- g) Escritura Publica N°05310 del 17 de junio de 1993, otorgada en la Notaria 21 del Círculo de Santafé de Bogotá.
- h) Estudio de Títulos elaborado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con fecha del 14 de agosto del 2000.
- i) Oferta de compra del predio Lote No. 19 Manzana 18 con dirección Calle 40 sur 103-05, elaborada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con fecha del 28 de diciembre del 2006.
- j) Oficio Secretaría Distrital de Planeación, Radicado:2-2022-102749, firmado por Diana Victoria Carvajal Arroyave, Dirección de Ambiente y Ruralidad– Secretaría Distrital de Planeación, de fecha 03 de agosto de 2022.



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

- k) Ficha predial No.: 1, elaborado por la Ing. Gina Alfonso. 522
- l) Informe Técnico de Avalúo, elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores con fecha del 21 de noviembre de 2006.
- m) Reportes generados consulta SINUPOT - Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial.

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

##### 4.1. PROPIETARIO:

PROPIETARIO	DOCUMENTO
NIÑO CARLOS JULIO	4260742

4.2. **TITULO DE ADQUISICIÓN:** Según anotación No. 2 de la consulta VUR de fecha de impresión 14/12/2022, el predio se adquirió mediante compraventa, protocolizada en la Escritura pública No 5310 del 1993-06-17, en la Notaría 21 de Santa Fe de Bogotá.

4.3. **MATRICULA INMOBILIARIA:** 50S-40120626 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Sur de Bogotá.

4.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Revisada la consulta de la Ventanilla Única de Registro VUR 50S-40120626 con fecha de impresión 14/12/2022, el inmueble presenta:

**Anotación: Nro 3 Fecha: 07-02-2008**

Documento: Oficio 6594 del 2007-12-20. Acueducto de Bogotá D.C.

Especificación: 0455 oferta de compra en bien urbano.

**Anotación: Nro 4 Fecha: 29-09-2011**

Documento: Oficio 3452 del 2010-12-16. Juzgado 3 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

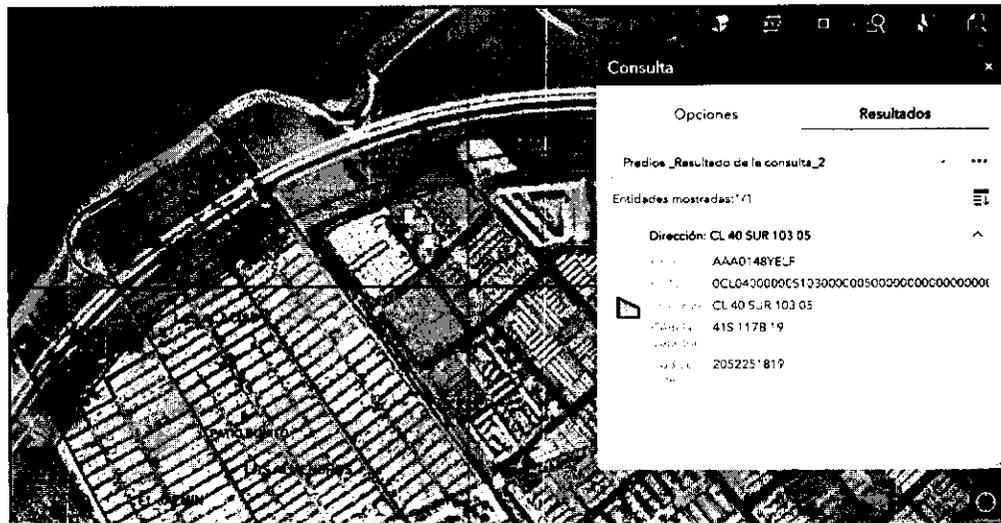
especificación: 0419 Demanda por expropiación N.2010-00702.

**NOTA:** La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

#### 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1. **DELIMITACIÓN:** El sector catastral Las Acacias Rural, se localiza al occidente de la ciudad, en la Localidad de Kennedy, la cual se encuentra enmarcada por los siguientes límites.

POR EL NORTE : Con el Río Bogotá.  
POR EL ORIENTE : Con el sector Galán Rural.  
POR EL SUR : Con el sector Las Acacias.  
POR EL OCCIDENTE: Con el sector El Jazmín.



Fuente: Portal web SINUPOT

**5.2. VÍAS DE ACCESO:** Este sector dispone de vías importantes de acceso a nivel urbano como son:

- La Avenida Ciudad de Cali (Av. Carrera 86), vía arterial principal de dos carriles en cada sentido (Norte-Sur) con separador central, asfaltada y en buen estado de conservación y mantenimiento. En la parte del Tintal los carriles internos son exclusivos del Transporte Masivo de Transmilenio.
- La Calle 38 Sur y Calle 40B Sur, Vías principales internas del sector, pavimentadas y en buen estado de conservación, por donde transita la mayor parte del transporte público.

**5.3. ACTIVIDADES Y USOS PREDOMINANTES:** Actualmente el sector donde se ubica el predio se observa el desarrollo de actividades residencial y comercial en baja escala; para la fecha en que se requiere el avalúo (fecha de oferta de compra 20/12/2007) predominaban los lotes sin edificar y construcciones de un piso de mínimas especificaciones constructivas.

**5.4. EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:** Entre los sitios de interés de mayor importancia en la actualidad, se encuentran los siguientes: Colegio Jazmín Occidental, Colegio Eduardo Umaña Luna, Iglesia Santa María de la Rivera, Parque Dindalito Bella Vista, Parque Metropolitano El Porvenir-Gibraltar.

**5.5. TIPOS DE EDIFICACIONES:** Actualmente el sector donde se encuentra el predio objeto de valoración, se caracteriza por presentar construcciones de dos (2) pisos de altura, edificadas por el sistema de autoconstrucción, en regular estado de conservación, con acabados sencillos, en su mayoría construidas por etapas o por partes con material a base de cemento y ladrillo o bloque, sin responder a un diseño definido con anterioridad, construidas de acuerdo a las necesidades y presupuesto de los propietarios. Para la fecha en que se requiere el avalúo (fecha de oferta de compra 20/12/2007) se tiene como apoyo el registro fotográfico del avalúo de la oferta de compra presentado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores, también se recurrió a imágenes satelitales para la fecha, donde se observa en su mayoría lotes sin edificar y viviendas de uno y dos pisos.



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

523

**5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** El predio no tiene asignado estrato. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, según la consulta realizada en el portal Web SINUPOT, el 28 de diciembre de 2022. Sin embargo, el sector presenta estratificación 1 y 2 para predios con uso residencial.

**5.7. INFRAESTRUCTURA URBANA:** Para la fecha en que se solicita el avalúo se pudo identificar que el sector ya disponía de las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y redes telefónicas. (Fuente: [https://www.prinntech.com/archivosSubidos/6a790ee3e270008fda5d6a83016ddb09/CARACTERIZACION%20UPZ%2082%20-%206%20DIC%2007\[1\].pdf](https://www.prinntech.com/archivosSubidos/6a790ee3e270008fda5d6a83016ddb09/CARACTERIZACION%20UPZ%2082%20-%206%20DIC%2007[1].pdf))

En relación con el espacio público ya presentaba alumbrado, vías internas en regular estado de conservación, alamedas y plazoletas, zonas comerciales de abastecimiento de todo tipo de productos de la canasta básica y complementaria.

El transporte público en ese entonces ya era prestado principalmente por el servicio de Transmilenio y servicios alimentadores; aunque, también se contaba con busetas, colectivos y taxis.

**5.8. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Considerando la zona donde se encuentra el predio objeto de valoración, su proximidad con el Río Bogotá, la normatividad vigente para fecha de oferta de compra, se estimaba una valorización estable.

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Con relación a la Norma Urbanística del predio objeto de avalúo se debe tener en cuenta fundamentalmente la normatividad para este tipo de avalúos, la Ley 388 de 1997 y en la Sentencia T638 de 2011 de la Corte Constitucional donde se determina que:

“Con relación a los procedimientos y normas que se deben tener en cuenta para la elaboración de este tipo de dictámenes, es preciso indicar y traer a colación apartes de la Sentencia T-638/11, cuyo Magistrado Ponente: doctor LUIS ERNESTO VARGAS SILVA, de la Corte Constitucional, que en lo referente a las expropiaciones se indica: “el valor comercial determinado se debe tener en cuenta la reglamentación vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y en particular con su destinación económica.”

Basado en lo anterior se tiene en consideración lo establecido en el Acuerdo 6 de 1990, por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones. Vigente para la fecha de la oferta de compra, según la fecha de inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

## CAPÍTULO VIII

### RONDAS DE RÍOS, QUEBRADAS, CANALES, EMBALSES Y LAGUNAS Y ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL DE LAS MISMAS

**Artículo 139°.- Ronda hidráulica.** Es la zona de reserva ecológica no edificable de uso público, constituida por una faja paralela a lado y lado de la línea de borde del cauce



permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales, hasta de 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

**Artículo 142º.- Zonas de manejo y preservación ambiental de las rondas.** Para la protección de la ronda, se prevé una Zona de Manejo y Preservación Ambiental, que aunque no está incluida dentro de dicha ronda, es parte del espacio público y se define como la zona contigua a la ronda, que contribuye a su mantenimiento, protección y preservación ambiental, establecida con el fin principal de garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales.

Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital determinar en detalle las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, con base en los estudios técnicos que prepare la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, señalarlas cartográficamente, informar de ello al Departamento Administrativo de Catastro Distrital para lo de su competencia y ordenar su demarcación sobre el terreno cuando lo juzgue conveniente, para lo cual la mencionada empresa y las autoridades de policía prestarán la colaboración necesaria.

El establecimiento y demarcación de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas, tiene por objeto prever el espacio público del sistema hídrico de la ciudad, con miras a su paulatina consolidación, informar a la ciudadanía sobre la política distrital a este respecto, y sentar las bases para la gestión continuada de adquisición de predios.

La Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá, sumada a la Ronda Hidráulica, formarán una franja de 300 metros a lo largo del río, medida desde su eje de rectificación.

Para que se pueda variar esta medida para sectores específicos en los decretos de Asignación de Tratamiento o en los actos de legalización, se requerirá de conceptos previos y favorables de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y de la Junta de Planeación Distrital, en los que se expliquen las razones excepcionales de orden técnico o de conveniencia, por las cuales la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá deba ser de dimensiones distintas.

También estarán comprendidas dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá aquellas áreas que se requieran para lagunas de amortiguación y para las obras de rectificación del río.

Las normas específicas para el manejo y utilización de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, serán adoptadas dentro del contexto del Tratamiento de Preservación del Sistema hídrico, conforme a las siguientes reglas:

Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas son áreas no explotables con actividades extractivas o cualesquiera otras que perjudiquen la idoneidad del terreno para el cumplimiento cabal de su función propia.

Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas que se encuentran dentro de las Áreas Urbanas, sólo podrán ser utilizadas para uso forestales.

Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas que se encuentran dentro de las Áreas Suburbanas, Zonas de Reserva Agrícola y Áreas Rurales, podrán ser utilizadas para otros

usos agrícolas, como dependencias de fincas de mayor extensión y siempre que las edificaciones de la finca se encuentren por fuera de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas.

Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas no podrán ser subdivididas, ni segregadas de los inmuebles a los cuales pertenecen, salvo para efectos de ser transferidas al dominio público.

Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas no son edificables, ni urbanizables, ni son susceptibles de ser rellenadas, modificadas o trabajadas, con las excepciones que se señalan en los siguientes numerales.

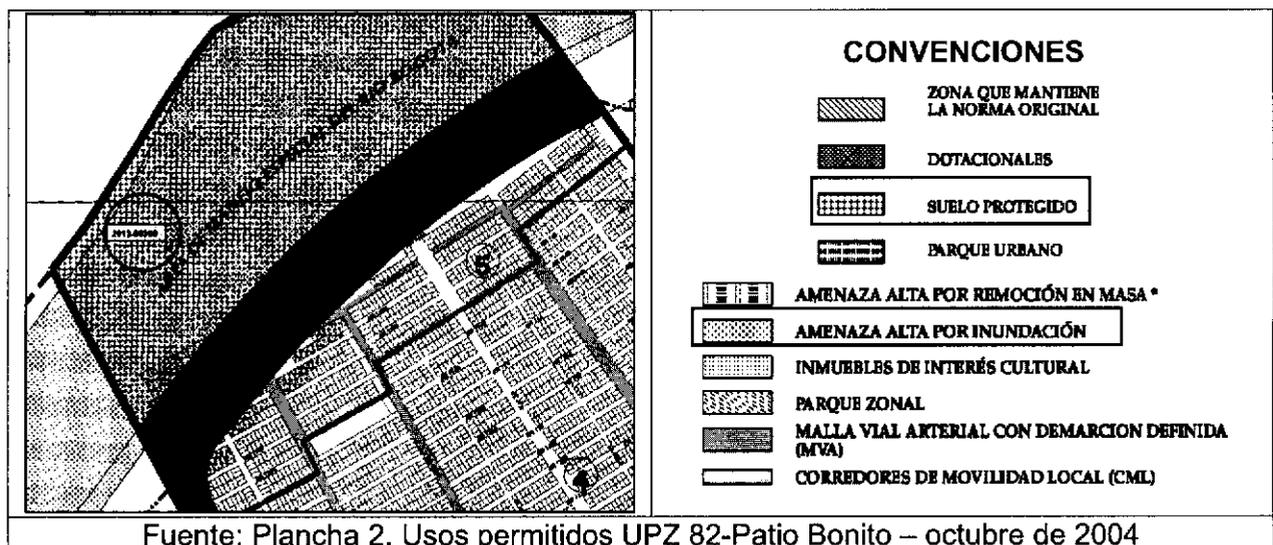
Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental de las Rondas que se encuentren en las Áreas Suburbanas, no podrán ser incorporadas como nuevas Áreas Urbanas, salvo que dentro del régimen concertado, se prevean como zonas verdes de urbanizaciones u otras zonas de cesión gratuita, en proporciones superiores a las exigidas por las reglamentaciones urbanísticas y siempre que sea cedida la totalidad del área del inmueble incorporado que se encuentre delimitada dentro de las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental.

Lo anterior es aplicable también a los inmuebles sin desarrollar que se encuentren dentro de las áreas urbanas.

**Fuente:** Acuerdo 6 de 1990 "por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones".

Específicamente el predio objeto de estudio hace parte de la UPZ 82 Patio Bonito, reglamentada mediante el Decreto 398 de 2004 y modificado por el Decreto Distrital 337 de 2009.

Dentro del marco de la UPZ 82, el predio materia de estudio se encuentra localizado dentro del Área de Manejo Especial del Río Bogotá, con lo cual se encuentra catalogado como **Suelo de Protección**.





Al respecto, la UPZ señala:

## ARTÍCULO 2. ESTRUCTURA BÁSICA URBANA DE LA UPZ No. 82 PATIO BONITO.

La estructura básica urbana de la zona, consignada en la plancha No.1 que hace parte del presente Decreto, contempla la articulación de los elementos de la estructura ecológica principal, estructura funcional y de servicios y estructura socio-económica y espacial; y tiene por objeto establecer directrices de ordenamiento y generar pautas para la aplicación de los instrumentos de gestión para la UPZ No. 82, PATIO BONITO.

### A. SUELO DE PROTECCIÓN.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 82 PATIO BONITO, que se identifican a continuación constituyen suelo de protección según artículo 146 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y se rigen por las siguientes disposiciones:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL		
COMPONENTE	NORMA	LOCALIZACIÓN EN LA UPZ
Parques Distritales PZ Patio Bonito. PZ Bellavista - Dindalito.	Artículos 72 a 75, 78 a 83, 97 (Decreto 190 de 2004).	Plancha No.1.
Corredores Ecológicos: Corredor Ecológico Vial1: Avenida Longitudinal de Occidente V-0 Avenida Ciudad de Villavicencio V - 2 Avenida Ciudad de Cali V - 2. Avenida de Los Muiscas (Canal calle 38 sur) V - 3. Avenida El Tintal V-3. Avenida Manuel Cepeda Vargas V - 0.	Artículos 98 a 100, Decreto 190 de 2004 (compilación POT)	Plancha No.1.
Área de Manejo Especial del Río Bogotá: Canal de los Muiscas (calle 38) Zona libre del interceptor de Cundinamarca	Artículos 104 a 116, 119 a 121, 146 Decreto 190 de 2004 (Compilación POT).	Plancha No.1.
NOTA 1. Según lo establecido en el párrafo del Artículo 75 del Decreto 190 de 2004 "Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".		

### 2) ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.

Las zonas pertenecientes a la UPZ No. 82 PATIO BONITO, que se identifican a continuación y que se encuentran señaladas en la plancha No. 1 de este Decreto, presentan restricciones para su desarrollo de la siguiente manera:



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

NORMA	LOCALIZACIÓN
Zonas de amenaza o riesgo alto por inundación.	Artículos 128 a 131, 138 a 142 y 144, 146, del Decreto 190 del 2004 (Compilación del POT).  <b>Restricción:</b> Las solicitudes de licencia para urbanismo y/o construcción, quedan sujetas a los requisitos que señalen la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

525

**PARÁGRAFO:** Los elementos relacionados con la Estructura Ecológica Principal y con los Sistemas Generales, serán precisados por las entidades competentes, de acuerdo con los parámetros señalados por el POT.

El Decreto Distrital 469 de 2003, compilado por el Decreto Distrital 190 del 2004, en cuanto al Área de Manejo Especial del Río Bogotá, señala:

**Artículo 107. Área de Manejo Especial del río Bogotá.**

El área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá se establece atendiendo a los siguientes objetivos:

1. Consolidar el río como eje estructural de la conexión ecológica entre la Estructura Ecológica Principal Distrital y su homóloga de carácter regional.
2. Aplicar los procedimientos que permitan la mitigación de impactos que pueden llegar a afectar la función ecológica, social y económica del río aguas abajo.
3. Aplicar las inversiones necesarias para elevar la calidad ambiental del área, desarrollando las estrategias que permitan su mantenimiento como elemento importante de la oferta ambiental distrital y regional.  
(Art. 42 del Decreto 619 de 2000, modificado por el art. 97 del Decreto 469 de 2003).

**Artículo 108. Ronda hidráulica del Río Bogotá. Definición.** Es la zona constituida por la franja paralela al eje de rectificación definido por el caudal medio mensual multianual del río, de hasta 30 metros de ancho.

(...)

**Artículo 111. Área de Manejo Especial del Río Bogotá.** Régimen de usos (artículo 46 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 100 del Decreto 469 de 2003).



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

Todo el suelo comprendido dentro del Área de Manejo Especial del Río Bogotá, esto es, la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá, es suelo de protección, bajo el siguiente régimen de usos:

**Usos principales:** Conservación, restauración ecológica y forestal protector.

**Usos compatibles:** Recreación pasiva, investigación ecológica.

**Usos condicionados:** Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y a su integración paisajística al entorno natural. Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente.

**Usos prohibidos:** Forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo.

**Parágrafo.** Dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental del sistema hídrico podrán desarrollarse senderos bajo las medidas de prevención, corrección y mitigación de impactos, según prevean los planes de manejo ambiental de dichas áreas aprobados por la autoridad ambiental.

Adicional a esto, en el documento: Oficio Secretaría Distrital de Planeación, Radicado:2-2022-102749, firmado por Diana Victoria Carvajal Arroyave, Dirección de Ambiente y Ruralidad–Secretaría Distrital de Planeación, de fecha 03 de agosto de 2022, después de exponer la norma del predio, se concluye que: “ sobre el predio identificado con el CHIP AAA0148YELF, en la fecha solicitada en el requerimiento, éste se localizaba en suelo de expansión urbana y dentro del Área de Manejo Especial del río Bogotá. Dadas esas condiciones, le aplicaba lo definido en los artículos 17 y 75 del Decreto Distrital 190 de 2004, en donde se establece que el Área de Manejo Especial del río Bogotá es uno de los componentes de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá; y el Artículo 111, en donde se define el Régimen de usos del Área de Manejo Especial del Río Bogotá.”

#### 6.1. CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

Adicional a lo señalado en el punto 6. Reglamentación Urbanística, donde se indica que el predio se encuentra en Suelo de Protección, dentro del Área de Manejo Especial del Río Bogotá y la zona de ronda de protección del Río Bogotá, se consultó el Sistema de Información Geográfico - SINUPOT en el cual se pudo establecer que el predio correspondiente al lote de código 2052251819 se encuentra en una zona de amenaza por inundación categoría Alta y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

526

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

**7.1.1 UBICACIÓN:** El predio objeto de avalúo se encuentra localizado en la localidad de Kennedy, UPZ Patio Bonito, sector catastral Las Acacias Rural específicamente en la manzana (205225) y nomenclatura actual CL 40 SUR 103 05, corresponde a un lote esquinero sin demarcación y acceso por sendero peatonal.



Fuente: Localización Manzana del predio en estudio, Google Earth.

### 7.1.2 ÁREA DE TERRENO:

FUENTE	ÁREA m <sup>2</sup>
Certificación Catastral de fecha 24/06/2021 firmada por Ligia Elvira Gonzales Martínez, Gerente comercial y Atención al Usuario de Catastro Bogotá.	74,2
Escritura Publica N°05310 del 17 de junio de 1993, otorgada en la Notaria 21 del Círculo de Santafé de Bogotá.	68,94
Documento oferta de compra del 28 de diciembre del 2006.	68,94
Consulta VUR- Estado jurídico del Inmueble, de la Matricula Inmobiliaria: 50S-40120626, con fecha de impresión 14 de diciembre del 2022	68,94
Ficha predial No.: 1, elaborado por la Ing. Gina Alfonso.	68,94
<b>ÁREA ADOPTADA</b>	<b>68,94</b>

**Nota 1:** El área adoptada es de 68,94 m<sup>2</sup>, consignados en la Consulta VUR- Estado jurídico del Inmueble, de la Matricula Inmobiliaria: 50S-40120626, con fecha de impresión 14 de diciembre del 2022.

**Nota 2:** Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.



### 7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

- Por el Norte:** En extensión de 10,86 mts con el lote número dieciocho (18) de la misma manzana.
- Por el Oriente** En extensión de 6,60 mts con calle de la urbanización.
- Por el Sur:** En extensión de 11,12 mts con calle de la urbanización.
- Por el occidente:** En extensión de 6,60 mts con el lote número veinte (20) de la misma manzana.

**FUENTE:** Copia de la Escritura Publica N°05310 del 17 de junio de 1993, otorgada en la Notaria 21 del Círculo de Santafé de Bogotá.

**7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El terreno es de relieve plano; por lo tanto, el rango de pendiente fluctúa entre el 0 % al 7%.

**7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA:** El terreno es de forma geométrica regular la cual se asemeja a un rectángulo.

**7.1.6 FRENTE:** El lote presenta un frente sobre la vía de pública 6,60 metros.

**7.1.7 FONDO:** El predio presenta un fondo promedio es de 10,99 metros.

**7.1.8 RELACIÓN FRENTE-FONDO:** El predio cuenta con una relación frente-fondo aproximada de 1:1,66.

**7.1.9 VÍAS DE ACCESO:** Para la fecha objeto del dictamen (fecha de la oferta de compra 20/12/2007) el predio se ubicaba al interior de la manzana (205225) la cual tenía acceso por la Calle 40 Sur. Actualmente el predio como tal no presenta vías, lo más cerca hasta dónde llega el vehículo es la Carrera 101 con Calle 38 Sur.

**7.1.10 SERVICIOS PÚBLICOS:** Para la fecha objeto de avalúo (oferta de compra 20/12/2007) el predio presenta algunas obras de urbanismo y de servicios públicos, aunque de carácter insuficiente, según lo evidenciado en el registro fotográfico que se tiene del avalúo de la oferta de compra presentado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores y con ayuda de las imágenes satelitales.

### 7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

Con apoyo del registro fotográfico que se tiene del avalúo de la oferta de compra presentado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores y con ayuda de las imágenes satelitales es posible determinar que no existían construcciones dentro del predio objeto de avalúo a la fecha de la oferta de compra.

**7.2.1 CONSTRUCCIONES ANEXAS:** No presenta.



## 8. MÉTODO DE AVALÚO

527

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

**Artículo 1º. Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Cabe aclarar que la normatividad de uso del predio, la cual lo enmarca dentro del Área de Manejo Especial del Río Bogotá y la zona de ronda de protección del río Bogotá, dificulta realizar comparaciones directas de mercado con predios similares, dada la nula oferta de predios de este tipo en el mercado, razón por la cual, para la determinación del valor del terreno por medio del método de comparación o de mercado, se deben realizar las siguientes apreciaciones:

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá para la fecha de compra del predio, el terreno objeto de valoración se encuentra ubicado en Área de Manejo Especial del Río Bogotá y la zona de ronda de protección del río Bogotá. Esta condición limita totalmente las expectativas de desarrollo del lote, sacándolo del mercado inmobiliario de tierras para desarrollos de vivienda o comerciales.

Si bien el predio no se puede desarrollar para usos comerciales o de vivienda, éste posee una renta de suelo, la cual, según lo estipulado en la teoría de las rentas del suelo urbano, tendría que ser por lo menos igual a la renta absoluta urbana.

En términos económicos la renta absoluta urbana del suelo equivale a aquella renta que corresponde al valor intrínseco de los terrenos por el hecho de encontrarse ubicados dentro del perímetro urbano de la ciudad. A partir de la expedición de la Ley 388 de 1997, se estableció que constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Teniendo en cuenta lo expresado en el párrafo anterior, se puede establecer que cualquier predio urbano, independientemente de su destinación, posee unas inversiones sobre suelo, representadas en las obras de urbanismo primario sobre el acometidas, como son infraestructura urbana y redes matrices de servicios públicos, lo cual significa que en términos monetarios el valor unitario de terreno urbano, no podrá ser inferior al valor unitario de las obras de urbanismo ejecutadas en el sector donde el terreno se encuentre ubicado. Ahora bien, adicionalmente a estas inversiones sobre el terreno y de acuerdo con la teoría de las rentas, el valor del terreno antes de las inversiones debe tener un valor unitario, que sea por lo menos igual o mayor a los sectores rurales aledaños.

Así las cosas, se puede concluir, que el valor absoluto del suelo estará compuesto por la sumatoria del valor unitario del suelo rural aledaño, más el valor unitario de las obras de urbanismo ejecutadas en el sector donde el terreno se encuentre ubicado.



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

De acuerdo con lo anterior, el valor unitario de terreno objeto de valoración, teniendo en cuenta su localización en Área de Manejo Especial del Río Bogotá y la zona de ronda de protección del río Bogotá, es equivalente al valor unitario absoluto urbano, razón por la cual, el análisis económico se enfocará en determinar el valor del suelo rural más cercano al sector de localización del inmueble de valoración, así como a la determinación del valor correspondiente a los costos de urbanismo del sector inmediato de localización.

Sin embargo, para la determinación del valor del terreno, se aclara que los datos de terreno corresponden a predios rurales en oferta para el año 2013 y corresponden a estudios de mercado de avalúos realizados para el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## 9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Una vez consultado el archivo de la subdirección de avalúos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontraron los siguientes antecedentes de avalúos realizados en el sector o zonas comparables.

No	AÑO	RADICACIÓN	SOLICITANTE	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m <sup>2</sup>	VR UNITARIO TERRENO \$/M <sup>2</sup>	VR TOTAL	Norma POT
1	2007	ER10582	Tribunal Administrativo de Cundinamarca-Secretaría Sección Tercera	Terreno en zona de manejo del río Bogotá	Terreno en zona de manejo del río Bogotá	10.896,02	\$ 12.000,00	\$ 130.752.240,00	Avalúo realizado a fecha febrero 28 de 2002. Suelo protegido localizada en la zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá
					Terreno en zona de uso dotacional	13.683,40	\$ 25.000,00	\$ 342.085.000,00	
					<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		<b>\$ 472.837.240,00</b>		
2	2012	ER4373	Juzgado 17 civil del circuito de Bogotá	Localidad 7 Bosa, barrio El Recuerdo, sector catastral Cañaveralejo rural	TERRENO	72,00	\$ 12.000,00	\$ 864.000,00	Avalúo realizado a fecha octubre 08 de 2003 (área de expansión urbana)
					CONSTRUCCIONES			\$ 0,00	
					<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		<b>\$ 864.000,00</b>		
3	2021	ER4810	Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá	Localidad 7 Bosa, barrio Parcela El Porvenir	TERRENO	1.107,12	\$ 38.700,00	\$ 42.845.544,00	Avalúo realizado a fecha diciembre 24 de 2001 (área de expansión urbana)
					CONSTRUCCIONES			\$ 45.371.110,00	
					<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		<b>\$ 88.216.654,00</b>		
4	2520SAV-2022-0003962-E-001	2022	Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá	Localidad 8 Kennedy barrio El Jazmín	TERRENO	66,00	\$ 52.000,00	\$ 3.432.000,00	Avalúo realizado a fecha diciembre 20 de 2007 (área de expansión urbana - Zonas de Manejo y Preservación Ambiental)
					CONSTRUCCIONES			\$ 0,00	
					<b>VALOR TOTAL AVALÚO</b>		<b>\$ 3.432.000,00</b>		

De los antecedentes encontrados se identifica que:

El antecedente 1 se realiza para el año 2002, presenta un área de 10.896,02 metros en zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá con un valor de \$ 12.000/ m<sup>2</sup>.

Y el antecedente 4 se realiza para el año 2007 y presenta un área de 66 metros en zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá con un valor de \$ 52.000/ m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, de los 4 antecedentes encontrados, el más comparable con el predio objeto de avalúo, tanto por área, como por uso normativo es el antecedente No. 4.

## 10. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del predio del presente informe, se analizaron y consideraron los siguientes aspectos relevantes



**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

8002019ER2276-01

- La ubicación del inmueble, específicamente en la localidad de Kennedy, en el sector catastral Las Acacias, correspondiente a un lote esquinero, que para la fecha de oferta de compra cuenta con acceso a la manzana sobre la Calle 40 Sur.
- La cercanía al Río Bogotá y colindancia con el Canal de Cundinamarca, por lo cual, la reglamentación urbanística para la fecha de oferta de compra corresponde a Zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá.
- Las condiciones y características físicas del sector, topografía, vías, servicios públicos, entorno urbanístico, equipamiento comunal, transporte público, entre otros.
- El valor comercial estimado del inmueble se determinó a fecha 20 de diciembre de 2007, que corresponde a la fecha de la anotación No. 4 de la consulta VUR- Estado jurídico del Inmueble, de la Matricula Inmobiliaria: 50S-40120626, impreso el 14 de diciembre del 2022.
- El predio objeto de valoración no presenta construcciones actualmente, ni para la fecha de oferta de compra.
- El presente informe de avalúo se realizó siguiendo la normatividad vigente para avalúos indemnizatorios.
- 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.

528

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

#### Para el valor del Terreno

Teniendo en cuenta que el avalúo se requiere para el mes de diciembre del año 2007, y que para dicha fecha no se tiene información económica suficiente de datos de mercado inmobiliario, se hace necesario realizar la consulta de avalúos realizados, para fechas cercanas al año según solicitud.

Se consultó el archivo histórico de antecedentes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, encontrándose que para el año 2013 se realizaron varios avalúos a solicitud de la Corporación Autónoma Regional sobre el corredor ambiental del Río Bogotá, dicha información se presenta a continuación:



**INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL**

**RADICACIÓN:**

8002019ER2276-01

Año	Radicado	Solicitante	Vereda	Predio	Valor Unitario de Terreno (m2)
2013	13350-5	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL CAR	SECTOR CATASTRAL SABANA DEL DORADO	RONDA HIDRAULICA CANAL RIO FUCHA ZONA 2 - CAR-C-68-B	\$ 22.000,00
2013	13350-3		SECTOR CATASTRAL SABANA DEL DORADO	AREA RESERVADA Z.M.P.A RONDA RIO BOGOTA CAR-C-68-F	\$ 22.000,00
2013	13350-4		SECTOR CATASTRAL SABANA DEL DORADO	AREA RESERVADA CANAL RIO FUCHA - CAR-C-68-C	\$ 22.000,00
2013	13350-2		SECTOR CATASTRAL SABANA DEL DORADO	RONDA HIDRAULICA CANAL RIO BOGOTA CAR-C-68-E	\$ 22.000,00
2013	13350-1		SECTOR CATASTRAL SABANA DEL DORADO	RONDA HIDRAULICA CANAL RIO BOGOTA CAR-C-68-D	\$ 22.000,00

Los datos presentados de cada avalúo presentan como característica común la fecha de realización del avalúo, la localización y normatividad la cual corresponde a áreas requeridas en zona de manejo y preservación ambiental para adecuación hidráulica del Río Bogotá, así como también la metodología de comparación de mercado que a su fecha se encontraron ofertas de predios rurales de municipios cercanos a la ciudad de Bogotá como, Cota, Tenjo y Madrid, del análisis del mercado se adoptó un valor de \$22.000 m<sup>2</sup> como valor más probable en el estudio, siendo este valor netamente rural agropecuario sin incluir urbanismo.

Así las cosas y de acuerdo con los datos encontrados se adopta un valor de \$22.000 m<sup>2</sup> como valor rural, este valor es llevado a la fecha de la oferta de compra 20-12-2007 mediante la tabla de indexación de la siguiente manera:

PERIODO ESTIMADO DEL 31-10-2013 A 20-12-2007	IPC PERIODO	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR INICIAL (\$/m2)	VALOR FINAL (\$/m2)
31-10-2013 a 01-10-2013	-0,26	1,0026	\$ 22.000	\$ 22.057
30-09-2013 a 01-09-2013	0,29	0,9971	\$ 22.057	\$ 21.993
31-08-2013 a 01-08-2013	0,08	0,9992	\$ 21.993	\$ 21.976
31-07-2013 a 01-07-2013	0,04	0,9996	\$ 21.976	\$ 21.967
30-06-2013 a 01-06-2013	0,23	0,9977	\$ 21.967	\$ 21.916
31-05-2013 a 01-05-2013	0,28	0,9972	\$ 21.916	\$ 21.855
30-04-2013 a 01-04-2013	0,25	0,9975	\$ 21.855	\$ 21.800
31-03-2013 a 01-03-2013	0,21	0,9979	\$ 21.800	\$ 21.755
28-02-2013 a 01-02-2013	0,44	0,9956	\$ 21.755	\$ 21.659
31-01-2013 a 01-01-2013	0,30	0,9970	\$ 21.659	\$ 21.594
31-12-2012 a 01-12-2012	0,09	0,9991	\$ 21.594	\$ 21.574
30-11-2012 a 01-11-2012	-0,14	1,0014	\$ 21.574	\$ 21.605
31-10-2012 a 01-10-2012	0,16	0,9984	\$ 21.605	\$ 21.570
30-09-2012 a 01-09-2012	0,29	0,9971	\$ 21.570	\$ 21.507
31-08-2012 a 01-08-2012	0,04	0,9996	\$ 21.507	\$ 21.499
31-07-2012 a 01-07-2012	-0,02	1,0002	\$ 21.499	\$ 21.503
30-06-2012 a 01-06-2012	0,08	0,9992	\$ 21.503	\$ 21.486
31-05-2012 a 01-05-2012	0,30	0,9970	\$ 21.486	\$ 21.422
30-04-2012 a 01-04-2012	0,14	0,9986	\$ 21.422	\$ 21.392
31-03-2012 a 01-03-2012	0,12	0,9988	\$ 21.392	\$ 21.366
29-02-2012 a 01-02-2012	0,61	0,9939	\$ 21.366	\$ 21.236
31-01-2012 a 01-01-2012	0,73	0,9927	\$ 21.236	\$ 21.081
31-12-2011 a 01-12-2011	0,42	0,9958	\$ 21.081	\$ 20.992
30-11-2011 a 01-11-2011	0,14	0,9986	\$ 20.992	\$ 20.963



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

31-10-2011 a 01-10-2011	0,19	0,9981	\$ 20.963	\$ 20.923
30-09-2011 a 01-09-2011	0,31	0,9969	\$ 20.923	\$ 20.858
31-08-2011 a 01-08-2011	-0,03	1,0003	\$ 20.858	\$ 20.864
31-07-2011 a 01-07-2011	0,14	0,9986	\$ 20.864	\$ 20.835
30-06-2011 a 01-06-2011	0,32	0,9968	\$ 20.835	\$ 20.768
31-05-2011 a 01-05-2011	0,28	0,9972	\$ 20.768	\$ 20.710
30-04-2011 a 01-04-2011	0,12	0,9988	\$ 20.710	\$ 20.685
31-03-2011 a 01-03-2011	0,27	0,9973	\$ 20.685	\$ 20.629
28-02-2011 a 01-02-2011	0,60	0,9940	\$ 20.629	\$ 20.506
31-01-2011 a 01-01-2011	0,91	0,9909	\$ 20.506	\$ 20.319
31-12-2010 a 01-12-2010	0,65	0,9935	\$ 20.319	\$ 20.187
30-11-2010 a 01-11-2010	0,19	0,9981	\$ 20.187	\$ 20.149
31-10-2010 a 01-10-2010	-0,09	1,0009	\$ 20.149	\$ 20.167
30-09-2010 a 01-09-2010	-0,14	1,0014	\$ 20.167	\$ 20.195
31-08-2010 a 01-08-2010	0,11	0,9989	\$ 20.195	\$ 20.173
31-07-2010 a 01-07-2010	-0,04	1,0004	\$ 20.173	\$ 20.181
30-06-2010 a 01-06-2010	0,11	0,9989	\$ 20.181	\$ 20.159
31-05-2010 a 01-05-2010	0,10	0,9990	\$ 20.159	\$ 20.138
30-04-2010 a 01-04-2010	0,46	0,9954	\$ 20.138	\$ 20.046
31-03-2010 a 01-03-2010	0,25	0,9975	\$ 20.046	\$ 19.996
28-02-2010 a 01-02-2010	0,83	0,9917	\$ 19.996	\$ 19.830
31-01-2010 a 01-01-2010	0,69	0,9931	\$ 19.830	\$ 19.693
31-12-2009 a 01-12-2009	0,08	0,9992	\$ 19.693	\$ 19.677
30-11-2009 a 01-11-2009	-0,07	1,0007	\$ 19.677	\$ 19.691
31-10-2009 a 01-10-2009	-0,13	1,0013	\$ 19.691	\$ 19.717
30-09-2009 a 01-09-2009	-0,11	1,0011	\$ 19.717	\$ 19.738
31-08-2009 a 01-08-2009	0,04	0,9996	\$ 19.738	\$ 19.730
31-07-2009 a 01-07-2009	-0,04	1,0004	\$ 19.730	\$ 19.738
30-06-2009 a 01-06-2009	-0,06	1,0006	\$ 19.738	\$ 19.750
31-05-2009 a 01-05-2009	0,01	0,9999	\$ 19.750	\$ 19.748
30-04-2009 a 01-04-2009	0,32	0,9968	\$ 19.748	\$ 19.685
31-03-2009 a 01-03-2009	0,50	0,9950	\$ 19.685	\$ 19.586
28-02-2009 a 01-02-2009	0,84	0,9916	\$ 19.586	\$ 19.422
31-01-2009 a 01-01-2009	0,59	0,9941	\$ 19.422	\$ 19.307
31-12-2008 a 01-12-2008	0,44	0,9956	\$ 19.307	\$ 19.222
30-11-2008 a 01-11-2008	0,28	0,9972	\$ 19.222	\$ 19.169
31-10-2008 a 01-10-2008	0,35	0,9965	\$ 19.169	\$ 19.102
30-09-2008 a 01-09-2008	-0,19	1,0019	\$ 19.102	\$ 19.138
31-08-2008 a 01-08-2008	0,19	0,9981	\$ 19.138	\$ 19.101
31-07-2008 a 01-07-2008	0,48	0,9952	\$ 19.101	\$ 19.010
30-06-2008 a 01-06-2008	0,86	0,9914	\$ 19.010	\$ 18.846
31-05-2008 a 01-05-2008	0,93	0,9907	\$ 18.846	\$ 18.671
30-04-2008 a 01-04-2008	0,71	0,9929	\$ 18.671	\$ 18.538
31-03-2008 a 01-03-2008	0,81	0,9919	\$ 18.538	\$ 18.388
29-02-2008 a 01-02-2008	1,51	0,9849	\$ 18.388	\$ 18.111
31-01-2008 a 01-01-2008	1,06	0,9894	\$ 18.111	\$ 17.919
31-12-2007 a 01-12-2007	0,49	0,9951	\$ 17.919	\$ 17.831

529

Una vez llevado el valor unitario de terreno a la fecha en que se requiere el avalúo (20/12/2007) mediante IPC (índice de precios al consumidor el cual se puede usar para actualizar el valor de cualquier movimiento monetario o deflactar el valor monetario quitando el efecto de la variación de los precios), se determinó como resultado un valor de \$18.000 m<sup>2</sup>.



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

Ahora bien, según se pudo establecer en el avalúo realizado en el año 2006 por la Sociedad Colombiana de Avaluadores y las imágenes satelitales de apoyo en Google Earth, Sinupot y Mapas Bogotá, el predio en estudio presentaba algún grado de urbanismo correspondiente a un urbanismo básico.

Para determinar los costos de urbanismo aplicables al terreno que presentaba urbanismo básico, se tomó como base un estudio realizado por la UAECD en donde determinaban los costos de urbanismo al mes de agosto del año 2006, mediante la aplicación de los Índices de Costos de la Construcción Pesada ICCP, a continuación, se presentan los cálculos.

COSTOS UNITARIOS DE URBANISMO EN ESTRATOS 1, 2 y 3						
PESO DE LAS ACTIVIDADES DE URBANISMO						
ACTIVIDAD	%	ITEM	VALOR UNITARIO (\$/M <sup>2</sup> ) A SEPTIEMBRE DE 2006	VALOR UNITARIO (\$/M <sup>2</sup> ) DEFLACTADO CON ICCP A JUNIO DE 2007	ITEM ENTORNO PREDIO OBJETO DE AVALUO	VALOR UNITARIO (\$/M <sup>2</sup> ) A DICIEMBRE DE 2007
ICCP				1,0348		
PRELIMINARES	6,50%	X	4.670,77	4.833,09	X	4.833,09
ACUEDUCTO	11,20%	X	8.048,09	8.327,79	X	8.327,79
ALCANTARILLADO	11,16%	X	8.019,35	8.298,04	X	8.298,04
ENERGIA	6,06%	X	4.354,59	4.505,93	X	4.505,93
TELEFONIA	4,60%	X	3.305,47	3.420,34		-
GAS	0,93%	X	668,28	691,50		-
VIAS						
AFIRMADO	10,81%	X	7.767,85	8.037,80	X	8.037,80
PAVIMENTADAS	32,43%	X	23.303,55	24.113,40		-
ANDENES	12,22%	X	8.781,05	9.086,21		-
SARDINELES	4,09%	X	2.938,99	3.041,13		-
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 71.857,99</b>	<b>\$ 74.355,24</b>	<b>X</b>	<b>\$ 34.003</b>
<b>VALOR M2 DE URBANISMO ADOPTADO</b>						<b>\$ 34.000</b>

Una vez obtenidos estos dos valores (el valor unitario m<sup>2</sup> de terreno y los costos por m<sup>2</sup> de urbanismo) se sumarán para determinar el valor unitario de terreno por m<sup>2</sup> para el predio objeto de avalúo a la fecha de la oferta de compra.

Valor Suelo Rural Agropecuario (m2)	\$ 18.000,00
Valor de Urbanismo (m2)	\$ 34.000,00
Valor Total (m2)	\$ 52.000,00

**11.2. INVESTIGACIÓN DIRECTA:** De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		8002019ER2276-01

530

### 11.3. VALORES ADOPTADOS

VALOR ESTIMADO A DICIEMBRE 20 DE 2007 FECHA DE OFERTA DE COMPRA  
SEGÚN CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD ANOTACION N°4

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO	m <sup>2</sup>	\$ 52.000

### 12. RESULTADO DEL AVALÚO

<b>DEPARTAMENTO:</b>	Bogotá D.C
<b>MUNICIPIO:</b>	Bogotá D.C
<b>DIRECCIÓN:</b>	Calle 40 Sur 103 – 05.

**VALOR ESTIMADO A DICIEMBRE 20 DE 2007**

ÍTEM	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>TERRENO</b>				
Terreno	68,94	m <sup>2</sup>	\$ 52.000	\$ 3.584.880
<b>SUBTOTAL TERRENO</b>				\$ 3.584.880
<b>AVALUO TOTAL</b>				<b>\$ 3.584.880</b>

**SON: TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.**

Atentamente,



**STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA  
AVAL-1026279132**

Fecha de informe: 04 de enero de 2022.

### 13. INDEMNIZACION (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)

La indemnización prevista en el artículo 58 de la Constitución Política establece que esta sea de carácter reparatorio y debe ser plena y que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que se hayan causado al propietario de cuyo bien ha sido expropiado. En caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en los valores actualizados sobre el saldo del valor del inmueble pendiente de cancelar y el interés causado



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

entre la fecha de cancelación del valor cancelado de acuerdo con el valor reportado en el informe de avalúo que sirvió de base de la oferta de compra y la fecha de entrega de la indemnización.

Teniendo como base lo legalmente establecido en el artículo 62, numerales 6 y 7 de la Ley 388 de 1997 se calcularon el Lucro Cesante y el Daño Emergente.

Para el cálculo de la indemnización, se determinó en primera instancia el daño emergente, para lo cual se realizó, actualizando el avalúo obtenido para la fecha de la oferta de compra, 20 de diciembre de 2007 a la actualidad, 30 de noviembre de 2022, actualización que se realiza por medio del índice de precios al consumidor IPC y a esa fecha dado que al momento de realizar el informe es la información disponible del IPC.

### 13.1. ESTIMACION DEL DAÑO EMERGENTE

El valor estimado del inmueble a la fecha 20 de diciembre de 2007 se actualiza por el IPC para obtener el valor correspondiente al daño emergente hasta la fecha de corte para la presentación de este informe que corresponde al 30 de noviembre de 2022, según los datos del IPC, para lo cual se procedió de la siguiente manera:

PERIODO ESTIMADO	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-12-2007 a 30-12-2007	0,22	\$ 3.584.880	1,0022	\$ 3.592.767
01-01-2008 a 31-01-2008	1,06	\$ 3.592.767	1,0106	\$ 3.630.850
01-02-2008 a 28-02-2008	1,51	\$ 3.630.850	1,0151	\$ 3.685.676
01-03-2008 a 31-03-2008	0,81	\$ 3.685.676	1,0081	\$ 3.715.530
01-04-2008 a 30-04-2008	0,71	\$ 3.715.530	1,0071	\$ 3.741.910
01-05-2008 a 31-05-2008	0,93	\$ 3.741.910	1,0093	\$ 3.776.710
01-06-2008 a 30-06-2008	0,86	\$ 3.776.710	1,0086	\$ 3.809.190
01-07-2008 a 31-07-2008	0,48	\$ 3.809.190	1,0048	\$ 3.827.474
01-08-2008 a 31-08-2008	0,19	\$ 3.827.474	1,0019	\$ 3.834.746
01-09-2008 a 30-09-2008	-0,19	\$ 3.834.746	0,9981	\$ 3.827.460
01-10-2008 a 31-10-2008	0,35	\$ 3.827.460	1,0035	\$ 3.840.856
01-11-2008 a 30-11-2008	0,28	\$ 3.840.856	1,0028	\$ 3.851.610
01-12-2008 a 31-12-2008	0,44	\$ 3.851.610	1,0044	\$ 3.868.557
01-01-2009 a 31-01-2009	0,59	\$ 3.868.557	1,0059	\$ 3.891.382
01-02-2009 a 28-02-2009	0,84	\$ 3.891.382	1,0084	\$ 3.924.070
01-03-2009 a 31-03-2009	0,5	\$ 3.924.070	1,005	\$ 3.943.690
01-04-2009 a 30-04-2009	0,32	\$ 3.943.690	1,0032	\$ 3.956.310
01-05-2009 a 31-05-2009	0,01	\$ 3.956.310	1,0001	\$ 3.956.705
01-06-2009 a 30-06-2009	-0,06	\$ 3.956.705	0,9994	\$ 3.954.331
01-07-2009 a 31-07-2009	-0,04	\$ 3.954.331	0,9996	\$ 3.952.750
01-08-2009 a 31-08-2009	0,04	\$ 3.952.750	1,0004	\$ 3.954.331
01-09-2009 a 30-09-2009	-0,11	\$ 3.954.331	0,9989	\$ 3.949.981
01-10-2009 a 31-10-2009	-0,13	\$ 3.949.981	0,9987	\$ 3.944.846
01-11-2009 a 30-11-2009	-0,07	\$ 3.944.846	0,9993	\$ 3.942.085
01-12-2009 a 31-12-2009	0,08	\$ 3.942.085	1,0008	\$ 3.945.238
01-01-2010 a 31-01-2010	0,69	\$ 3.945.238	1,0069	\$ 3.972.460
01-02-2010 a 28-02-2010	0,83	\$ 3.972.460	1,0083	\$ 4.005.432
01-03-2010 a 31-03-2010	0,25	\$ 4.005.432	1,0025	\$ 4.015.445
01-04-2009 a 30-04-2010	0,46	\$ 4.015.445	1,0046	\$ 4.033.916
01-05-2010 a 31-05-2010	0,1	\$ 4.033.916	1,001	\$ 4.037.950



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

PERIODO ESTIMADO	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-06-2010 a 30-06-2010	0,11	\$ 4.037.950	1,0011	\$ 4.042.392
01-07-2010 a 31-07-2010	-0,04	\$ 4.042.392	0,9996	\$ 4.040.775
01-08-2010 a 31-08-2010	0,11	\$ 4.040.775	1,0011	\$ 4.045.220
01-09-2010 a 30-09-2010	-0,14	\$ 4.045.220	0,9986	\$ 4.039.557
01-10-2010 a 31-10-2010	-0,09	\$ 4.039.557	0,9991	\$ 4.035.921
01-11-2010 a 30-11-2010	0,19	\$ 4.035.921	1,0019	\$ 4.043.589
01-12-2010 a 31-12-2010	0,65	\$ 4.043.589	1,0065	\$ 4.069.873
01-01-2011 a 31-01-2011	0,91	\$ 4.069.873	1,0091	\$ 4.106.909
01-02-2011 a 28-02-2011	0,6	\$ 4.106.909	1,006	\$ 4.131.550
01-03-2011 a 31-03-2011	0,27	\$ 4.131.550	1,0027	\$ 4.142.705
01-04-2011 a 30-04-2011	0,12	\$ 4.142.705	1,0012	\$ 4.147.676
01-05-2011 a 31-05-2011	0,28	\$ 4.147.676	1,0028	\$ 4.159.290
01-06-2011 a 30-06-2011	0,32	\$ 4.159.290	1,0032	\$ 4.172.600
01-07-2011 a 31-07-2011	0,14	\$ 4.172.600	1,0014	\$ 4.178.441
01-08-2011 a 31-08-2011	-0,03	\$ 4.178.441	0,9997	\$ 4.177.188
01-09-2011 a 30-09-2011	0,31	\$ 4.177.188	1,0031	\$ 4.190.137
01-10-2011 a 31-10-2011	0,19	\$ 4.190.137	1,0019	\$ 4.198.098
01-11-2011 a 30-11-2011	0,14	\$ 4.198.098	1,0014	\$ 4.203.976
01-12-2011 a 31-12-2011	0,42	\$ 4.203.976	1,0042	\$ 4.221.632
01-01-2012 a 31-01-2012	0,73	\$ 4.221.632	1,0073	\$ 4.252.450
01-02-2012 a 29-02-2012	0,61	\$ 4.252.450	1,0061	\$ 4.278.390
01-03-2012 a 31-03-2012	0,12	\$ 4.278.390	1,0012	\$ 4.283.524
01-04-2012 a 30-04-2012	0,14	\$ 4.283.524	1,0014	\$ 4.289.521
01-05-2012 a 31-05-2012	0,3	\$ 4.289.521	1,003	\$ 4.302.390
01-06-2012 a 30-06-2012	0,08	\$ 4.302.390	1,0008	\$ 4.305.832
01-07-2012 a 31-07-2012	-0,02	\$ 4.305.832	0,9998	\$ 4.304.970
01-08-2012 a 31-08-2012	0,04	\$ 4.304.970	1,0004	\$ 4.306.692
01-09-2012 a 30-09-2012	0,29	\$ 4.306.692	1,0029	\$ 4.319.182
01-10-2012 a 31-10-2012	0,16	\$ 4.319.182	1,0016	\$ 4.326.093
01-11-2012 a 30-11-2012	-0,14	\$ 4.326.093	0,9986	\$ 4.320.036
01-12-2012 a 31-12-2012	0,09	\$ 4.320.036	1,0009	\$ 4.323.924
01-01-2013 a 31-01-2013	0,3	\$ 4.323.924	1,003	\$ 4.336.896
01-02-2013 a 28-02-2013	0,44	\$ 4.336.896	1,0044	\$ 4.355.978
01-03-2013 a 31-03-2013	0,21	\$ 4.355.978	1,0021	\$ 4.365.126
01-04-2013 a 30-04-2013	0,25	\$ 4.365.126	1,0025	\$ 4.376.039
01-05-2013 a 31-05-2013	0,28	\$ 4.376.039	1,0028	\$ 4.388.291
01-06-2013 a 30-06-2013	0,23	\$ 4.388.291	1,0023	\$ 4.398.385
01-07-2013 a 31-07-2013	0,04	\$ 4.398.385	1,0004	\$ 4.400.144
01-08-2013 a 31-08-2013	0,08	\$ 4.400.144	1,0008	\$ 4.403.664
01-09-2013 a 30-09-2013	0,29	\$ 4.403.664	1,0029	\$ 4.416.435
01-10-2013 a 31-10-2013	-0,26	\$ 4.416.435	0,9974	\$ 4.404.952
01-11-2013 a 30-11-2013	-0,22	\$ 4.404.952	0,9978	\$ 4.395.261
01-12-2013 a 31-12-2013	0,26	\$ 4.395.261	1,0026	\$ 4.406.689
01-01-2014 a 31-01-2014	0,49	\$ 4.406.689	1,0049	\$ 4.428.281
01-02-2014 a 28-02-2014	0,63	\$ 4.428.281	1,0063	\$ 4.456.180
01-03-2014 a 31-03-2014	0,39	\$ 4.456.180	1,0039	\$ 4.473.559
01-04-2014 a 30-04-2014	0,46	\$ 4.473.559	1,0046	\$ 4.494.137
01-05-2014 a 31-05-2014	0,48	\$ 4.494.137	1,0048	\$ 4.515.709
01-06-2014 a 30-06-2014	0,09	\$ 4.515.709	1,0009	\$ 4.519.773
01-07-2014 a 31-07-2014	0,15	\$ 4.519.773	1,0015	\$ 4.526.553
01-08-2014 a 31-08-2014	0,2	\$ 4.526.553	1,002	\$ 4.535.606

531



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

PERIODO ESTIMADO	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-09-2014 a 30-09-2014	0,14	\$ 4.535.606	1,0014	\$ 4.541.956
01-10-2014 a 31-10-2014	0,16	\$ 4.541.956	1,0016	\$ 4.549.223
01-11-2014 a 30-11-2014	0,13	\$ 4.549.223	1,0013	\$ 4.555.137
01-12-2014 a 31-12-2014	0,27	\$ 4.555.137	1,0027	\$ 4.567.436
01-01-2015 a 31-01-2015	0,64	\$ 4.567.436	1,0064	\$ 4.596.667
01-02-2015 a 28-02-2015	1,15	\$ 4.596.667	1,0115	\$ 4.649.529
01-03-2015 a 31-03-2015	0,59	\$ 4.649.529	1,0059	\$ 4.676.961
01-04-2015 a 30-04-2015	0,54	\$ 4.676.961	1,0054	\$ 4.702.217
01-05-2015 a 31-05-2015	0,26	\$ 4.702.217	1,0026	\$ 4.714.443
01-06-2015 a 30-06-2015	0,1	\$ 4.714.443	1,001	\$ 4.719.157
01-07-2015 a 31-07-2015	0,19	\$ 4.719.157	1,0019	\$ 4.728.123
01-08-2015 a 31-08-2015	0,48	\$ 4.728.123	1,0048	\$ 4.750.818
01-09-2015 a 30-09-2015	0,72	\$ 4.750.818	1,0072	\$ 4.785.024
01-10-2015 a 31-10-2015	0,68	\$ 4.785.024	1,0068	\$ 4.817.562
01-11-2015 a 30-11-2015	0,6	\$ 4.817.562	1,006	\$ 4.846.468
01-12-2015 a 31-12-2015	0,62	\$ 4.846.468	1,0062	\$ 4.876.516
01-01-2016 a 31-01-2016	1,29	\$ 4.876.516	1,0129	\$ 4.939.423
01-02-2016 a 28-02-2016	1,28	\$ 4.939.423	1,0128	\$ 5.002.648
01-03-2016 a 31-03-2016	0,94	\$ 5.002.648	1,0094	\$ 5.049.672
01-04-2016 a 30-04-2016	0,5	\$ 5.049.672	1,005	\$ 5.074.921
01-05-2016 a 31-05-2016	0,51	\$ 5.074.921	1,0051	\$ 5.100.803
01-06-2016 a 30-06-2016	0,48	\$ 5.100.803	1,0048	\$ 5.125.287
01-07-2016 a 31-07-2016	0,52	\$ 5.125.287	1,0052	\$ 5.151.938
01-08-2016 a 31-08-2016	-0,32	\$ 5.151.938	0,9968	\$ 5.135.452
01-09-2016 a 30-09-2016	-0,05	\$ 5.135.452	0,9995	\$ 5.132.884
01-10-2016 a 31-10-2016	-0,06	\$ 5.132.884	0,9994	\$ 5.129.805
01-11-2016 a 30-11-2016	0,11	\$ 5.129.805	1,0011	\$ 5.135.447
01-12-2016 a 31-12-2016	0,42	\$ 5.135.447	1,0042	\$ 5.157.016
01-01-2017 a 31-01-2017	1,02	\$ 5.157.016	1,0102	\$ 5.209.618
01-02-2017 a 28-02-2017	1,01	\$ 5.209.618	1,0101	\$ 5.262.235
01-03-2017 a 31-03-2017	0,47	\$ 5.262.235	1,0047	\$ 5.286.967
01-04-2017 a 30-04-2017	0,47	\$ 5.286.967	1,0047	\$ 5.311.816
01-05-2017 a 31-05-2017	0,23	\$ 5.311.816	1,0023	\$ 5.324.033
01-06-2017 a 30-06-2017	0,11	\$ 5.324.033	1,0011	\$ 5.329.890
01-07-2017 a 31-07-2017	-0,05	\$ 5.329.890	0,9995	\$ 5.327.225
01-08-2017 a 31-08-2017	0,14	\$ 5.327.225	1,0014	\$ 5.334.683
01-09-2017 a 30-09-2017	0,04	\$ 5.334.683	1,0004	\$ 5.336.817
01-10-2017 a 31-10-2017	0,02	\$ 5.336.817	1,0002	\$ 5.337.884
01-11-2017 a 30-11-2017	0,18	\$ 5.337.884	1,0018	\$ 5.347.492
01-12-2017 a 31-12-2017	0,38	\$ 5.347.492	1,0038	\$ 5.367.813
01-01-2018 a 31-01-2018	0,63	\$ 5.367.813	1,0063	\$ 5.401.630
01-02-2018 a 28-02-2018	0,71	\$ 5.401.630	1,0071	\$ 5.439.982
01-03-2018 a 31-03-2018	0,24	\$ 5.439.982	1,0024	\$ 5.453.038
01-04-2018 a 30-04-2018	0,46	\$ 5.453.038	1,0046	\$ 5.478.122
01-05-2018 a 31-05-2018	0,25	\$ 5.478.122	1,0025	\$ 5.491.817
01-06-2018 a 30-06-2018	0,15	\$ 5.491.817	1,0015	\$ 5.500.055
01-07-2018 a 31-07-2018	-0,13	\$ 5.500.055	0,9987	\$ 5.492.905
01-08-2018 a 31-08-2018	0,12	\$ 5.492.905	1,0012	\$ 5.499.496
01-09-2018 a 30-09-2018	0,16	\$ 5.499.496	1,0016	\$ 5.508.295
01-10-2018 a 31-10-2018	0,12	\$ 5.508.295	1,0012	\$ 5.514.905
01-11-2018 a 30-11-2018	0,12	\$ 5.514.905	1,0012	\$ 5.521.523



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

532

PERIODO ESTIMADO	IPC PERIODO	VALOR INICIAL (\$)	FACTOR ACTUALIZACIÓN	VALOR FINAL (\$)
01-12-2018 a 31-12-2018	0,3	\$ 5.521.523	1,003	\$ 5.538.088
01-01-2019 a 31-01-2019	0,6	\$ 5.538.088	1,006	\$ 5.571.316
01-02-2019 a 28-02-2019	0,57	\$ 5.571.316	1,0057	\$ 5.603.073
01-03-2019 a 31-03-2019	0,43	\$ 5.603.073	1,0043	\$ 5.627.166
01-04-2019 a 30-04-2019	0,5	\$ 5.627.166	1,005	\$ 5.655.302
01-05-2019 a 31-05-2019	0,31	\$ 5.655.302	1,0031	\$ 5.672.833
01-06-2019 a 30-06-2019	0,27	\$ 5.672.833	1,0027	\$ 5.688.150
01-07-2019 a 31-07-2019	0,22	\$ 5.688.150	1,0022	\$ 5.700.664
01-08-2019 a 31-08-2019	0,09	\$ 5.700.664	1,0009	\$ 5.705.794
01-09-2019 a 30-09-2019	0,23	\$ 5.705.794	1,0023	\$ 5.718.918
01-10-2019 a 31-10-2019	0,16	\$ 5.718.918	1,0016	\$ 5.728.068
01-11-2019 a 30-11-2019	0,1	\$ 5.728.068	1,001	\$ 5.733.796
01-12-2019 a 31-12-2019	0,26	\$ 5.733.796	1,0026	\$ 5.748.704
01-01-2020 a 31-01-2020	0,42	\$ 5.748.704	1,0042	\$ 5.772.848
01-02-2020 a 29-02-2020	0,67	\$ 5.772.848	1,0067	\$ 5.811.527
01-03-2020 a 31-03-2020	0,57	\$ 5.811.527	1,0057	\$ 5.844.652
01-04-2020 a 30-04-2020	0,16	\$ 5.844.652	1,0016	\$ 5.854.004
01-05-2020 a 31-05-2020	-0,32	\$ 5.854.004	0,9968	\$ 5.835.271
01-06-2020 a 30-06-2020	-0,38	\$ 5.835.271	0,9962	\$ 5.813.097
01-07-2020 a 31-07-2020	0	\$ 5.813.097	1	\$ 5.813.097
01-08-2020 a 31-08-2020	0,01	\$ 5.813.097	1,0001	\$ 5.813.678
01-09-2020 a 30-09-2020	0,32	\$ 5.813.678	1,0032	\$ 5.832.282
01-10-2020 a 31-10-2020	-0,06	\$ 5.832.282	0,9994	\$ 5.828.783
01-11-2020 a 30-11-2020	-0,15	\$ 5.828.783	0,9985	\$ 5.820.039
01-12-2020 a 31-12-2020	0,38	\$ 5.820.039	1,0038	\$ 5.842.156
01-01-2021 a 31-01-2021	0,41	\$ 5.842.156	1,0041	\$ 5.866.108
01-02-2021 a 29-02-2021	0,64	\$ 5.866.108	1,0064	\$ 5.903.651
01-03-2021 a 31-03-2021	0,51	\$ 5.903.651	1,0051	\$ 5.933.760
01-04-2021 a 30-04-2021	0,59	\$ 5.933.760	1,0059	\$ 5.968.769
01-05-2021 a 31-05-2021	1	\$ 5.968.769	1,01	\$ 6.028.457
01-06-2021 a 30-06-2021	-0,05	\$ 6.028.457	0,9995	\$ 6.025.443
01-07-2021 a 31-07-2021	0,32	\$ 6.025.443	1,0032	\$ 6.044.724
01-08-2021 a 31-08-2021	0,45	\$ 6.044.724	1,0045	\$ 6.071.925
01-09-2021 a 30-09-2021	0,38	\$ 6.071.925	1,0038	\$ 6.094.999
01-10-2021 a 31-10-2021	0,01	\$ 6.094.999	1,0001	\$ 6.095.608
01-11-2021 a 30-11-2021	0,5	\$ 6.095.608	1,005	\$ 6.126.086
01-12-2021 a 31-12-2021	0,73	\$ 6.126.086	1,0073	\$ 6.170.807
01-01-2022 a 31-01-2022	1,67	\$ 6.170.807	1,0167	\$ 6.273.859
01-02-2022 a 28-02-2022	1,63	\$ 6.273.859	1,0163	\$ 6.376.123
01-03-2022 a 31-03-2022	1	\$ 6.376.123	1,01	\$ 6.439.884
01-04-2022 a 30-04-2022	1,25	\$ 6.439.884	1,0125	\$ 6.520.383
01-05-2022 a 31-05-2022	0,84	\$ 6.520.383	1,0084	\$ 6.575.154
01-06-2022 a 30-06-2022	0,51	\$ 6.575.154	1,0051	\$ 6.608.687
01-07-2022 a 31-07-2022	0,81	\$ 6.608.687	1,0081	\$ 6.662.218
01-08-2022 a 31-08-2022	1,02	\$ 6.662.218	1,0102	\$ 6.730.172
01-09-2022 a 30-09-2022	0,93	\$ 6.730.172	1,0093	\$ 6.792.763
01-10-2022 a 31-10-2022	0,72	\$ 6.792.763	1,0072	\$ 6.841.671
01-11-2022 a 30-11-2022	0,77	\$ 6.841.671	1,0077	\$ 6.894.352



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

### 13.1. ESTIMACION DEL LUCRO CESANTE

De acuerdo con el mencionado anteriormente artículo 58 de la Constitución Política, donde la indemnización prevista establece que esta sea de carácter reparatorio y debe ser plena y que ella debe comprender el daño emergente y el lucro cesante que se hayan causado al propietario de cuyo bien ha sido expropiado. En caso de que no haya forma de comprobar el lucro cesante, se puede indemnizar con base en los valores actualizados sobre el saldo del valor del inmueble pendiente de cancelar y el interés causado entre la fecha de cancelación del valor cancelado de acuerdo con el valor reportado en el informe de avalúo que sirvió de base de la oferta de compra y la fecha de entrega de la indemnización.

Dicho esto, el lucro cesante está constituido por los recursos que se dejaron de percibir desde la fecha de oferta de compra: 20 de diciembre de 2007 hasta la actual fecha (30-11-2022), tomando como base el valor del avalúo estimado a diciembre 20 de 2007, es decir, la suma de **\$ 3.584.880**.

Para el cálculo del Lucro Cesante se toma el rendimiento financiero con el D.T.F. (Intereses de depósito) certificado por el Banco de La República establecido para cada uno de los meses enmarcados dentro del período determinado.

De acuerdo con lo anterior, se presente a continuación el cálculo del lucro cesante:

PERIODO ESTIMADO DEL 20-12-2007 A LA ACTUALIDAD	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-12-2007 a 31-12-2007	8,98	0,748333333	\$ 3.584.880	\$ 26.827
01-01-2008 a 31-01-2008	9,12	0,76	\$ 3.592.767	\$ 27.305
01-02-2008 a 28-02-2008	9,3	0,775	\$ 3.630.850	\$ 28.139
01-03-2008 a 31-03-2008	9,59	0,799166667	\$ 3.685.676	\$ 29.455
01-04-2008 a 30-04-2008	9,79	0,815833333	\$ 3.715.530	\$ 30.313
01-05-2008 a 31-05-2008	9,59	0,799166667	\$ 3.741.910	\$ 29.904
01-06-2008 a 30-06-2008	9,75	0,8125	\$ 3.776.710	\$ 30.686
01-07-2008 a 31-07-2008	9,61	0,800833333	\$ 3.809.190	\$ 30.505
01-08-2008 a 31-08-2008	9,96	0,83	\$ 3.827.474	\$ 31.768
01-09-2008 a 30-09-2008	9,92	0,826666667	\$ 3.834.746	\$ 31.701
01-10-2008 a 31-10-2008	10,02	0,835	\$ 3.827.460	\$ 31.959
01-11-2008 a 30-11-2008	10,03	0,835833333	\$ 3.840.856	\$ 32.103
01-12-2008 a 31-12-2008	10,12	0,843333333	\$ 3.851.610	\$ 32.482
01-01-2009 a 31-01-2009	9,69	0,8075	\$ 3.868.557	\$ 31.239
01-02-2009 a 28-02-2009	8,98	0,748333333	\$ 3.891.382	\$ 29.121
01-03-2009 a 31-03-2009	8,17	0,680833333	\$ 3.924.070	\$ 26.716
01-04-2009 a 30-04-2009	7,12	0,593333333	\$ 3.943.690	\$ 23.399
01-05-2009 a 31-05-2009	6,20	0,516666667	\$ 3.956.310	\$ 20.441
01-06-2009 a 30-06-2009	5,52	0,46	\$ 3.956.705	\$ 18.201
01-07-2009 a 31-07-2009	5,15	0,429166667	\$ 3.954.331	\$ 16.971
01-08-2009 a 31-08-2009	5,08	0,423333333	\$ 3.952.750	\$ 16.733
01-09-2009 a 30-09-2009	4,89	0,4075	\$ 3.954.331	\$ 16.114
01-10-2009 a 31-10-2009	4,41	0,3675	\$ 3.949.981	\$ 14.516
01-11-2009 a 30-11-2009	4,4	0,366666667	\$ 3.944.846	\$ 14.464
01-12-2009 a 31-12-2009	4,12	0,343333333	\$ 3.942.085	\$ 13.534
01-01-2010 a 31-01-2010	4,04	0,336666667	\$ 3.945.238	\$ 13.282



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

PERIODO ESTIMADO DEL 20-12-2007 A LA ACTUALIDAD	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-02-2010 a 28-02-2010	4	0,333333333	\$ 3.972.460	\$ 13.242
01-03-2010 a 31-03-2010	3,93	0,3275	\$ 4.005.432	\$ 13.118
01-04-2009 a 30-04-2010	3,92	0,326666667	\$ 4.015.445	\$ 13.117
01-05-2010 a 31-05-2010	3,63	0,3025	\$ 4.033.916	\$ 12.203
01-06-2010 a 30-06-2010	3,54	0,295	\$ 4.037.950	\$ 11.912
01-07-2010 a 31-07-2010	3,52	0,293333333	\$ 4.042.392	\$ 11.858
01-08-2010 a 31-08-2010	3,5	0,291666667	\$ 4.040.775	\$ 11.786
01-09-2010 a 30-09-2010	3,47	0,289166667	\$ 4.045.220	\$ 11.697
01-10-2010 a 31-10-2009	3,45	0,2875	\$ 4.039.557	\$ 11.614
01-11-2010 a 30-11-2010	3,44	0,286666667	\$ 4.035.921	\$ 11.570
01-12-2010 a 31-12-2010	3,5	0,291666667	\$ 4.043.589	\$ 11.794
01-01-2011 a 31-01-2011	3,48	0,29	\$ 4.069.873	\$ 11.803
01-02-2011 a 28-02-2011	3,46	0,288333333	\$ 4.106.909	\$ 11.842
01-03-2011 a 31-03-2011	3,59	0,299166667	\$ 4.131.550	\$ 12.360
01-04-2011 a 30-04-2011	3,74	0,311666667	\$ 4.142.705	\$ 12.911
01-05-2011 a 31-05-2011	3,88	0,323333333	\$ 4.147.676	\$ 13.411
01-06-2011 a 30-06-2011	4,1	0,341666667	\$ 4.159.290	\$ 14.211
01-07-2011 a 31-07-2011	4,21	0,350833333	\$ 4.172.600	\$ 14.639
01-08-2011 a 31-08-2011	4,49	0,374166667	\$ 4.178.441	\$ 15.634
01-09-2011 a 30-09-2011	4,61	0,384166667	\$ 4.177.188	\$ 16.047
01-10-2011 a 31-10-2011	4,72	0,393333333	\$ 4.190.137	\$ 16.481
01-11-2011 a 30-11-2011	5,08	0,423333333	\$ 4.198.098	\$ 17.772
01-12-2011 a 31-12-2011	5,12	0,426666667	\$ 4.203.976	\$ 17.937
01-01-2012 a 31-01-2012	5,13	0,4275	\$ 4.221.632	\$ 18.047
01-02-2012 a 28-02-2012	5,27	0,439166667	\$ 4.252.450	\$ 18.675
01-03-2012 a 31-03-2012	5,36	0,446666667	\$ 4.278.390	\$ 19.110
01-04-2012 a 30-04-2012	5,47	0,455833333	\$ 4.283.524	\$ 19.526
01-05-2012 a 31-05-2012	5,45	0,454166667	\$ 4.289.521	\$ 19.482
01-06-2012 a 30-06-2012	5,45	0,454166667	\$ 4.302.390	\$ 19.540
01-07-2012 a 31-07-2012	5,44	0,453333333	\$ 4.305.832	\$ 19.520
01-08-2012 a 31-08-2012	5,41	0,450833333	\$ 4.304.970	\$ 19.408
01-09-2012 a 30-09-2012	5,32	0,443333333	\$ 4.306.692	\$ 19.093
01-10-2012 a 31-10-2012	5,42	0,451666667	\$ 4.319.182	\$ 19.508
01-11-2012 a 30-11-2012	5,31	0,4425	\$ 4.326.093	\$ 19.143
01-12-2012 a 31-12-2012	5,22	0,435	\$ 4.320.036	\$ 18.792
01-01-2013 a 31-01-2013	5,12	0,426666667	\$ 4.323.924	\$ 18.449
01-02-2013 a 28-02-2013	4,82	0,401666667	\$ 4.336.896	\$ 17.420
01-03-2013 a 31-03-2013	4,57	0,380833333	\$ 4.355.978	\$ 16.589
01-04-2013 a 30-04-2013	4,21	0,350833333	\$ 4.365.126	\$ 15.314
01-05-2013 a 31-05-2013	3,98	0,331666667	\$ 4.376.039	\$ 14.514
01-06-2013 a 30-06-2013	3,94	0,328333333	\$ 4.388.291	\$ 14.408
01-07-2013 a 31-07-2013	3,98	0,331666667	\$ 4.398.385	\$ 14.588
01-08-2013 a 31-08-2013	4,07	0,339166667	\$ 4.400.144	\$ 14.924
01-09-2013 a 30-09-2013	4,07	0,339166667	\$ 4.403.664	\$ 14.936
01-10-2013 a 31-10-2013	4,02	0,335	\$ 4.416.435	\$ 14.795
01-11-2013 a 30-11-2013	4,03	0,335833333	\$ 4.404.952	\$ 14.793
01-12-2013 a 31-12-2013	4,06	0,338333333	\$ 4.395.261	\$ 14.871
01-01-2014 a 31-01-2014	4,03	0,335833333	\$ 4.406.689	\$ 14.799
01-02-2014 a 28-02-2014	3,97	0,330833333	\$ 4.428.281	\$ 14.650
01-03-2014 a 31-03-2014	3,89	0,324166667	\$ 4.456.180	\$ 14.445
01-04-2014 a 30-04-2014	3,81	0,3175	\$ 4.473.559	\$ 14.204

533



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

PERIODO ESTIMADO DEL 20-12-2007 A LA ACTUALIDAD	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-05-2014 a 31-05-2014	3,79	0,315833333	\$ 4.494.137	\$ 14.194
01-06-2014 a 30-06-2014	3,94	0,328333333	\$ 4.515.709	\$ 14.827
01-07-2014 a 31-07-2014	4,06	0,338333333	\$ 4.519.773	\$ 15.292
01-08-2014 a 31-08-2014	4,04	0,336666667	\$ 4.526.553	\$ 15.239
01-09-2014 a 30-09-2014	4,26	0,355	\$ 4.535.606	\$ 16.101
01-10-2014 a 31-10-2014	4,33	0,360833333	\$ 4.541.956	\$ 16.389
01-11-2014 a 30-11-2014	4,36	0,363333333	\$ 4.549.223	\$ 16.529
01-12-2014 a 31-12-2014	4,34	0,361666667	\$ 4.555.137	\$ 16.474
01-01-2015 a 31-01-2015	4,47	0,3725	\$ 4.567.436	\$ 17.014
01-02-2015 a 28-02-2015	4,45	0,370833333	\$ 4.596.667	\$ 17.046
01-03-2015 a 31-01-2015	4,41	0,3675	\$ 4.649.529	\$ 17.087
01-04-2015 a 30-01-2015	4,51	0,375833333	\$ 4.676.961	\$ 17.578
01-05-2015 a 31-01-2015	4,42	0,368333333	\$ 4.702.217	\$ 17.320
01-06-2015 a 30-01-2015	4,4	0,366666667	\$ 4.714.443	\$ 17.286
01-07-2015 a 31-01-2015	4,52	0,376666667	\$ 4.719.157	\$ 17.775
01-08-2015 a 31-01-2015	4,47	0,3725	\$ 4.728.123	\$ 17.612
01-09-2015 a 30-01-2015	4,41	0,3675	\$ 4.750.818	\$ 17.459
01-10-2015 a 31-01-2015	4,72	0,393333333	\$ 4.785.024	\$ 18.821
01-11-2015 a 30-01-2015	4,92	0,41	\$ 4.817.562	\$ 19.752
01-12-2015 a 31-01-2015	5,24	0,436666667	\$ 4.846.468	\$ 21.163
01-01-2016 a 31-01-2016	5,74	0,478333333	\$ 4.876.516	\$ 23.326
01-02-2016 a 28-02-2016	6,25	0,520833333	\$ 4.939.423	\$ 25.726
01-03-2016 a 31-01-2016	6,35	0,529166667	\$ 5.002.648	\$ 26.472
01-04-2016 a 30-01-2016	6,65	0,554166667	\$ 5.049.672	\$ 27.984
01-05-2016 a 31-04-2016	6,83	0,569166667	\$ 5.074.921	\$ 28.885
01-06-2016 a 30-06-2016	6,91	0,575833333	\$ 5.100.803	\$ 29.372
01-07-2016 a 31-07-2016	7,26	0,605	\$ 5.125.287	\$ 31.008
01-08-2016 a 31-08-2016	7,19	0,599166667	\$ 5.151.938	\$ 30.869
01-09-2016 a 30-09-2016	7,18	0,598333333	\$ 5.135.452	\$ 30.727
01-10-2016 a 31-10-2016	7,09	0,590833333	\$ 5.132.884	\$ 30.327
01-11-2016 a 30-11-2016	7,01	0,584166667	\$ 5.129.805	\$ 29.967
01-12-2016 a 31-12-2016	6,92	0,576666667	\$ 5.135.447	\$ 29.614
01-01-2017 a 31-01-2017	6,94	0,578333333	\$ 5.157.016	\$ 29.825
01-02-2017 a 28-02-2017	6,78	0,565	\$ 5.209.618	\$ 29.434
01-03-2017 a 31-03-2017	6,65	0,554166667	\$ 5.262.235	\$ 29.162
01-04-2017 a 30-04-2017	6,53	0,544166667	\$ 5.286.967	\$ 28.770
01-05-2017 a 31-05-2017	6,17	0,514166667	\$ 5.311.816	\$ 27.312
01-06-2017 a 30-06-2017	5,96	0,496666667	\$ 5.324.033	\$ 26.443
01-07-2017 a 31-07-2017	5,65	0,470833333	\$ 5.329.890	\$ 25.095
01-08-2017 a 31-08-2017	5,58	0,465	\$ 5.327.225	\$ 24.772
01-09-2017 a 30-09-2017	5,52	0,46	\$ 5.334.683	\$ 24.540
01-10-2017 a 31-10-2017	5,46	0,455	\$ 5.336.817	\$ 24.283
01-11-2017 a 30-11-2017	5,35	0,445833333	\$ 5.337.884	\$ 23.798
01-12-2017 a 31-12-2017	5,28	0,44	\$ 5.347.492	\$ 23.529
01-01-2018 a 31-01-2018	5,21	0,434166667	\$ 5.367.813	\$ 23.305
01-02-2018 a 28-02-2018	5,07	0,4225	\$ 5.401.630	\$ 22.822
01-03-2018 a 31-0-2018	5,01	0,4175	\$ 5.439.982	\$ 22.712
01-04-2018 a 30-0-2018	4,9	0,408333333	\$ 5.453.038	\$ 22.267
01-05-2018 a 30-05-2018	4,7	0,391666667	\$ 5.478.122	\$ 21.456
01-06-2018 a 30-06-2018	4,6	0,383333333	\$ 5.491.817	\$ 21.052
01-07-2018 a 31-07-2018	4,57	0,380833333	\$ 5.500.055	\$ 20.946



INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO  
GESTIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN:

8002019ER2276-01

PERIODO ESTIMADO DEL 20-12-2007 A LA ACTUALIDAD	TASA DE INTERÉS D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-08-2018 a 31-06-2018	4,53	0,3775	\$ 5.492.905	\$ 20.736
01-09-2018 a 30-09-2018	4,53	0,3775	\$ 5.499.496	\$ 20.761
01-10-2018 a 31-10-2018	4,43	0,369166667	\$ 5.508.295	\$ 20.335
01-11-2018 a 30-11-2018	4,42	0,368333333	\$ 5.514.905	\$ 20.313
01-12-2018 a 31-12-2018	4,54	0,378333333	\$ 5.521.523	\$ 20.890
01-01-2019 a 31-01-2019	4,56	0,38	\$ 5.538.088	\$ 21.045
01-02-2019 a 28-02-2019	4,57	0,380833333	\$ 5.571.316	\$ 21.217
01-03-2019 a 31-03-2019	4,55	0,379166667	\$ 5.603.073	\$ 21.245
01-04-2019 a 30-04-2019	4,54	0,378333333	\$ 5.627.166	\$ 21.289
01-05-2019 a 31-05-2019	4,5	0,375	\$ 5.655.302	\$ 21.207
01-06-2019 a 30-06-2019	4,52	0,376666667	\$ 5.672.833	\$ 21.368
01-07-2019 a 31-07-2019	4,47	0,3725	\$ 5.688.150	\$ 21.188
01-08-2019 a 31-08-2019	4,43	0,369166667	\$ 5.700.664	\$ 21.045
01-09-2019 a 30-09-2019	4,48	0,373333333	\$ 5.705.794	\$ 21.302
01-10-2019 a 31-10-2019	4,41	0,3675	\$ 5.718.918	\$ 21.017
01-11-2019 a 30-11-2019	4,43	0,369166667	\$ 5.728.068	\$ 21.146
01-12-2019 a 31-12-2019	4,52	0,376666667	\$ 5.733.796	\$ 21.597
01-01-2020 a 31-01-2020	4,54	0,378333333	\$ 5.748.704	\$ 21.749
01-02-2020 a 29-02-2020	4,46	0,371666667	\$ 5.772.848	\$ 21.456
01-03-2020 a 31-02-2020	4,5	0,375	\$ 5.811.527	\$ 21.793
01-04-2020 a 30-02-2020	4,55	0,379166667	\$ 5.844.652	\$ 22.161
01-05-2020 a 31-02-2020	4,29	0,3575	\$ 5.854.004	\$ 20.928
01-06-2020 a 30-02-2020	3,76	0,313333333	\$ 5.835.271	\$ 18.284
01-07-2020 a 31-02-2020	3,34	0,278333333	\$ 5.813.097	\$ 16.180
01-08-2020 a 31-02-2020	2,79	0,2325	\$ 5.813.097	\$ 13.515
01-09-2020 a 30-02-2020	2,39	0,199166667	\$ 5.813.678	\$ 11.579
01-10-2020 a 31-02-2020	2,03	0,169166667	\$ 5.832.282	\$ 9.866
01-11-2020 a 30-02-2020	1,96	0,163333333	\$ 5.828.783	\$ 9.520
01-12-2020 a 31-12-2020	1,93	0,160833333	\$ 5.820.039	\$ 9.361
01-01-2021 a 31-01-2021	1,91	0,159166667	\$ 5.842.156	\$ 9.299
01-02-2021 a 29-02-2021	1,81	0,150833333	\$ 5.866.108	\$ 8.848
01-03-2021 a 31-03-2021	1,77	0,1475	\$ 5.903.651	\$ 8.708
01-04-2021 a 30-04-2021	1,76	0,146666667	\$ 5.933.760	\$ 8.703
01-05-2021 a 31-05-2021	1,82	0,151666667	\$ 5.968.769	\$ 9.053
01-06-2021 a 30-06-2021	1,91	0,159166667	\$ 6.028.457	\$ 9.595
01-07-2021 a 31-07-2021	1,9	0,158333333	\$ 6.025.443	\$ 9.540
01-08-2021 a 31-08-2021	1,99	0,165833333	\$ 6.044.724	\$ 10.024
01-09-2021 a 30-09-2021	2,05	0,170833333	\$ 6.071.925	\$ 10.373
01-10-2021 a 31-10-2021	2,22	0,185	\$ 6.094.999	\$ 11.276
01-11-2021 a 30-11-2021	2,65	0,220833333	\$ 6.095.608	\$ 13.461
01-12-2021 a 31-12-2021	3,08	0,256666667	\$ 6.126.086	\$ 15.724
01-01-2022 a 31-01-2022	3,47	0,289166667	\$ 6.170.807	\$ 17.844
01-02-2022 a 28-02-2022	4,31	0,359166667	\$ 6.273.859	\$ 22.534
01-03-2022 a 31-03-2022	4,97	0,414166667	\$ 6.376.123	\$ 26.408
01-04-2022 a 30-04-2022	5,97	0,4975	\$ 6.439.884	\$ 32.038
01-05-2022 a 31-05-2022	7,04	0,586666667	\$ 6.520.383	\$ 38.253
01-06-2022 a 30-06-2022	7,72	0,643333333	\$ 6.575.154	\$ 42.300
01-07-2022 a 31-07-2022	9,3	0,775	\$ 6.608.687	\$ 51.217
01-08-2022 a 31-08-2022	10,57	0,880833333	\$ 6.662.218	\$ 58.683
01-09-2022 a 30-09-2022	10,99	0,915833333	\$ 6.730.172	\$ 61.637
01-10-2022 a 31-10-2022	11,6	0,966666667	\$ 6.792.763	\$ 65.663

534

	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		8002019ER2276-01

PERIODO ESTIMADO DEL 20-12-2007 A LA ACTUALIDAD	TASA DE INTERES D.T.F	TASA MENSUAL	VALOR EN DINERO (\$)	INTERES CAUSADO
01-11-2022 a 30-11-2022	12,63	1,0525	\$ 6.841.671	\$ 72.009
<b>TOTAL INTERÉS CAUSADO</b>				<b>\$ 3.754.417</b>

**El valor total del lucro cesante es de \$ 3.754.417**

**13.2. INDEMNIZACION: DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE**

La indemnización es la reparación del daño causado a los propietarios del predio, por la expropiación de este, mediante el pago o desembolso del valor del inmueble (**Daño emergente**) y el reconocimiento de los intereses correspondientes al valor por cancelar (**Lucro cesante**), si lo hubiere.

Con base en los cálculos efectuados se tiene que la indemnización se compone de la siguiente forma:

**VALOR ESTIMADO (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE)**

<b>TOTAL DAÑO EMERGENTE</b>	\$ 6.894.352
<b>LUCRO CESANTE</b>	\$ 3.754.417
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN A NOVIEMBRE DE 2022.</b>	<b>\$ 10.648.769</b>

**SON: DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MCTE.**

**Nota:** es importante resaltar que: de existir depósito alguno (consignación total o parcial de dineros) a favor del demandado, esta cantidad deberá ser descontada, debido a que dicha información, no fue suministrada al momento de la realización del informe.

Atentamente,

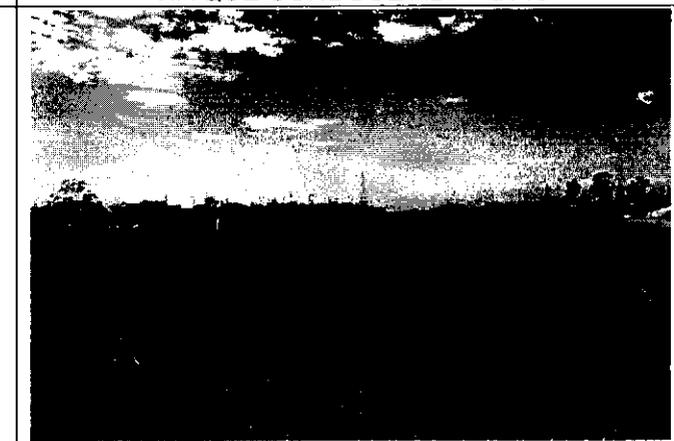
  
**STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA**  
**AVAL-1026279132**

Fecha de informe: 04 de enero de 2022

535

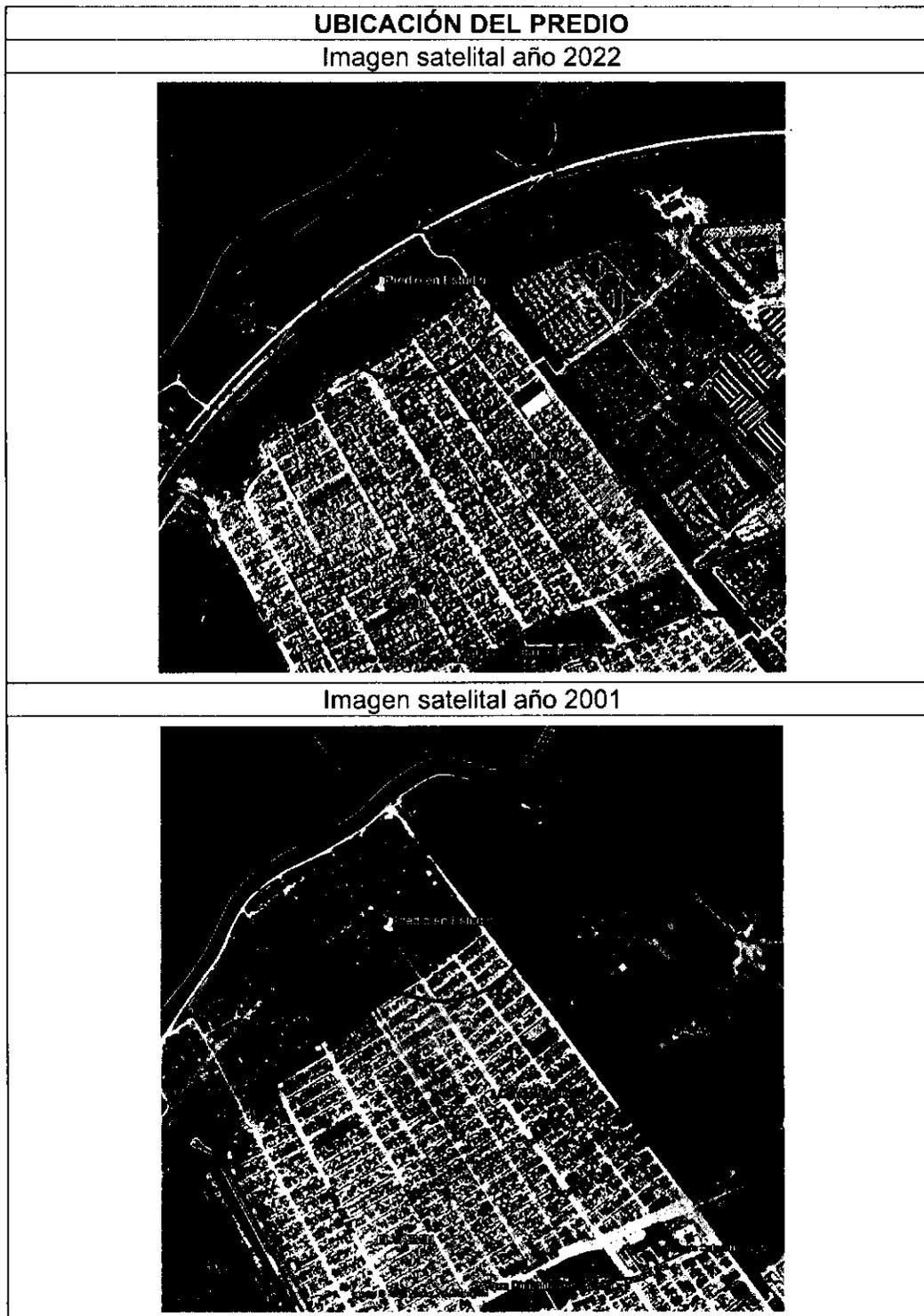
**14. ANEXOS**

**14.1. FOTOGRAFICOS:**

	
<p>INGRESO A LA VÍA QUE CONDUCE AL PREDIO</p>	<p>VÍA QUE CONDUCE AL PREDIO</p>
	
<p>VISTA GENERAL DEL SECTOR</p>	<p>VISTA GENERAL DEL SECTOR</p>
	
<p>VISTA GENERAL DEL SECTOR – CANAL CUNDINAMARCA</p>	<p>VISTA GENERAL DEL SECTOR – RÍO BOGOTÁ</p>

## 14.2. GRÁFICOS

a) Imágenes de ubicación del inmueble.



	<b>INFORME AVALÚO COMERCIAL URBANO</b> <b>GESTIÓN CATASTRAL</b>	<b>RADICACIÓN:</b>
		8002019ER2276-01

### 14.3. DOCUMENTALES

536

- a) Orden de práctica de avalúo N° 2022-0149.
- b) Oficio No. 2963, Ref: Proceso No. 1100131003201000702 00 EXPROPIACIÓN DE EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. contra CARLOS JULIO NIÑO, del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C, con fecha del 02 de agosto de 2019.
- c) Oficio No. 566, Ref: Proceso de Expropiación No. 1100131003201000702 00 de EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. contra CARLOS JULIO NIÑO, del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C, con fecha del 02 de agosto de 2019.
- d) Correo solicitud del avalúo por parte de Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, firmado por Raquel Valenzuela, apoderada Judicial, de fecha 29 de junio de 2022.
- e) Certificación Catastral de fecha 24/06/2021 firmada por Ligia Elvira Gonzales Martínez, Gerente comercial y Atención al Usuario de Catastro Bogotá.
- f) Consulta VUR- Estado jurídico del Inmueble, de la Matricula Inmobiliaria: 50S-40120626, con fecha de impresión 14 de diciembre del 2022.
- g) Escritura Publica N°05310 del 17 de junio de 1993, otorgada en la Notaria 21 del Círculo de Santafé de Bogotá.
- h) Estudio de Títulos elaborado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con fecha del 14 de agosto del 2000.
- i) Oferta de compra del predio Lote No. 19 Manzana 18 con dirección Calle 40 sur 103-05, elaborada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá con fecha del 28 de diciembre del 2006.
- j) Oficio Secretaría Distrital de Planeación, Radicado:2-2022-102749, firmado por Diana Victoria Carvajal Arroyave, Dirección de Ambiente y Ruralidad– Secretaría Distrital de Planeación, de fecha 03 de agosto de 2022.
- k) Ficha predial No.: 1, elaborado por la Ing. Gina Alfonso.
- l) Informe Técnico de Avalúo, elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores con fecha del 21 de noviembre de 2006.
- m) Reportes generados consulta SINUPOT - Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial.



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



## MEMORANDO

Bogotá D.C.,

PARA STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA  
Contratista  
Subdirección De Avalúos

DE SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: Orden de Práctica No. 2022-0149

Cordial saludo,

Con el fin de dar cumplimiento a la solicitud Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, cordialmente acudo a su colaboración para que se practique(n) el (los) siguiente(s) avalúo(s):

SOLICITANTE	DEPARTAMENTO	MÚNICIPIO	DIRECCION	MATRICULA
EAAB	BOGOTA D.C.	BOGOTA D.C.	CALLE 42F BIS SUR N. 103A-16	505-40121538
	BOGOTA D.C.	BOGOTA D.C.	CALLE 40SUR N. 103-05	505-4012626

Se confirma que la totalidad de los documentos aportados se encuentran en el siguiente link:

[https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EkbFKoerg-tlh\\_j0V9wRg\\_YBeWkJgSD-c64eINogCGehVQ?e=ZTR1gH](https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EkbFKoerg-tlh_j0V9wRg_YBeWkJgSD-c64eINogCGehVQ?e=ZTR1gH)

[https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EsgxTK547Q1JuR\\_o1KmJr7V4ByKpkOSz3Ss\\_wcSxBzvKn5A?e=WCJW0D](https://igacoffice365.sharepoint.com/:f:/s/SUBDIRECCIONAVALUOS/EsgxTK547Q1JuR_o1KmJr7V4ByKpkOSz3Ss_wcSxBzvKn5A?e=WCJW0D)

Servicio al Ciudadano:  
contactenos@igac.gov.co  
www.igac.gov.co



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



537

Los datos del solicitante del avalúo son los siguientes:

**RADICADO SOLICITUD:** Proceso N. 2010-00702, Radicado N. 8002019ER2276-O1 del 15 de febrero del 2019.

**SOLICITANTE:** Luis Eduardo Moreno Moyano, Secretario, Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá.

**RADICADO SOLICITUD:** Proceso N. 2013-00308, Radicado N. 8002019ER18923 del 18 de octubre del 2019.

**SOLICITANTE:** Luis Guillermo Narvárez Solano, Juez, Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá.

El informe lo deberá entregar a más tardar el **23 de diciembre del 2022**.

Cordialmente,

CARLOS EDUARDO RAMIREZ G.  
SUBDIRECTOR TÉCNICO  
Subdirección de Avalúos



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
Calle 12 No. 9-23 piso 5° Torre Norte, Complejo Kaysser Edificio No. 4  
Teléfono 342 21 61

Bogotá, D.C., 2 de agosto de 2019

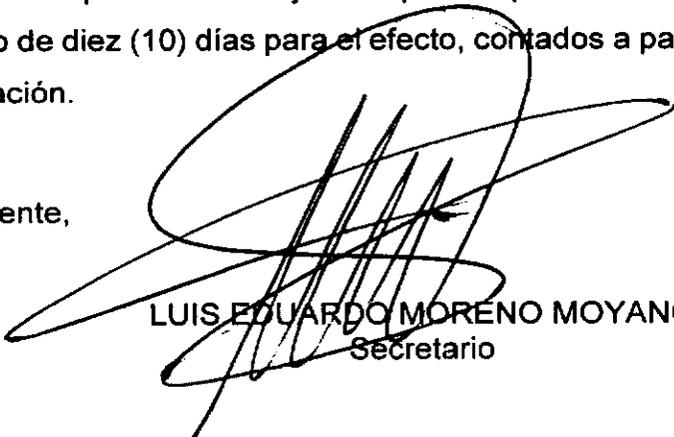
Oficio No. 2963

Señores  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI IGAC  
Ciudad

REF: Proceso No. 110013103003201000702 00 EXPROPIACIÓN de  
EMPRESA DE ACUEDUCTO ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA  
E.S.P. contra CARLOS JULIO NIÑO.

Comunico a usted que este Juzgado mediante auto de fecha VEINTISEIS (26) de JULIO de DOS MIL DIECINUEVE (2019), dictado en el proceso de la referencia, dispuso remitirle los documentos requeridos por dicha entidad a fin de que tal institución disponga la elaboración de la experticia encomendada por esta sede judicial para el presente asunto, concediéndole el término de diez (10) días para el efecto, contados a partir del recibo de esta comunicación.

Cordialmente,

  
LUIS EDUARDO MORENO MOYANO  
Secretario



Anexos: lo anunciado.

zld

8002019ER2276-01 - F:1 - A:0



Rama Judicial del Poder Público  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia  
ORIGEN: JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
DESTINO: PALACIO PALACIOS ROBERTO PEDRAZINI DE BOGOTÁ  
ASUNTO: PROCESO DE EXPROPIACION  
OBS:

538

Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Calle 12 No. 9-23 piso 5º Torre Norte, Complejo Kaysser Edificio No. 4  
Teléfono 342 21 61

Bogotá, D.C., 11 de febrero de 2019

Oficio No. 566

Señores  
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI  
ciudad

REF: Proceso de Expropiación No. 110013103003201000702 00 DE EMPRESA DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTÁ E.S.P. contra CARLOS JULIO NIÑO.

Comunico a usted que este Juzgado mediante auto de fecha DOS (2) de AGOSTO de DOS MIL DIECISIETE (2017), dictado en el proceso de la referencia, ordenó oficialre (s), a fin de que se sirva designar un perito para que determine dentro de sus conocimientos y protocolos establecidos por la entidad, el daño emergente y lucro cesante al agente afectado con la expropiación del bien inmueble.

Sírvase proceder de conformidad. El perito designado deberá comparecer a este Juzgado para que revise el proceso y verifique los datos sobre los cuales debe versar su experticia.

Cordialmente,

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO  
Secretario



**RV: SOLICITUD DE TRAMITE E INFORMACION AVALUOS IGAC**

Maria Cristina Giraldo Uribe <mgiraldo@igac.gov.co>

Mié 28/12/2022 10:20

Para: Stefannye Buitrago Marulanda <stefannye.buitrago@igac.gov.co>

Buen día:

Para su información y fines pertinentes.

Atentamente,

**MARÍA CRISTINA GIRALDO URIBE**

*Subdirección de Avalúos*

Tel. 3694000 Ext 91628

Carrera 30 N° 48-51

Sede Central Bogotá

[www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



**De:** Raquel Stella Valenzuela Sandoval <rvalenzuelas@acueducto.com.co>

**Enviado:** miércoles, 29 de junio de 2022 16:06

**Para:** Maria Cristina Giraldo Uribe <mgiraldo@igac.gov.co>

**Asunto:** SOLICITUD DE TRAMITE E INFORMACION AVALUOS IGAC

BUENAS TARDES

Cordial saludo, de acuerdo a los pagos realizados por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, remito el listado de los predios, que cuentan con pago a favor del Igac para la elaboración del respectivo avalúo.

por favor informar si los mismo se encuentran dentro de la relación del IGAC, para proceder de conformidad.

No. de Proceso	FMI	Fecha auto	Valor del avalúo
2010-00702	50S-40120626	24/09/2019	\$2,900,000

2013-00363	50S-40121617	24/01/2020	\$ 2.100.000
2013-00536	50S-40005943	24/01/2020	\$ 2.100.000
2013-00308	50S-40121538	24/01/2020	\$ 2.100.000
2013-00364	50S-40121570	24/01/2020	\$ 2.100.000

539

cordialmente

Raquel Valenzuela  
apoderada Judicial  
tel 3175010075

ESTA COMUNICACIÓN PUEDE CONTENER MATERIAL CONFIDENCIAL Y/O INFORMACIÓN CON DERECHOS reservados del propietario, por lo tanto el uso de las mismas es exclusiva para el destinatario. Si usted recibió este material por error, por favor notifíquelo inmediatamente al remitente y borre el email y cualquier documento o documentos asociado con el email. Muchas Gracias. THIS COMMUNICATION MAY CONTAIN CONFIDENTIAL AND/OR OTHERWISE PROPRIETARY MATERIAL and is thus for use only by the intended recipient. If you received this in error, please contact the sender and delete the e-mail and its attachments from all computers.



# Certificación Catastral

Radicación No. W-65

Fecha: 24/06/2021

Página: 1 de 1

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO A LA LEY 527 de 1999 (Agosto 18)  
Directiva Presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (antitrámites) artículo 6, parágrafo 3.

## Información Jurídica

Número de Propiedad	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Categoría
1	CARLOS JULIO NIÑO	C	4260742	100	N

Total Propietarios: 1

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	5310	1993-06-17	SANTA FE DE BOGOTÁ	21	050S40120626

## Información Física

**Dirección oficial (Principal):** Es la dirección asignada a la puerta más importante de su predio, en donde se encuentra instalada su placa domiciliaria.

CL 40 SUR 103 05 - Código Postal: 110881.

**Dirección secundaria y/o incluye:** "Secundaria" es una puerta adicional en su predio que esta sobre la misma fachada e "Incluye" es aquella que esta sobre una fachada distinta de la dirección oficial.

**Dirección(es) anterior(es):**

AC 40 S 117B 05, FECHA: 2004-07-28

**Código de sector catastral:**  
205225 18 19 000 00000  
CHIP: AAA0148YELF

**Cedula(s) Catastra(es)**  
41S 117B 19

**Número Predial Nal:** 110010252082500180019000000000

**Destino Catastral:** 83 NO URBANIZ/SUELO PROTEG  
**Estrato:** 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

**Uso:**

<b>Total área de terreno (m2)</b>	<b>Total área de construcción (m2)</b>
74.2	0.0

## Información Económica

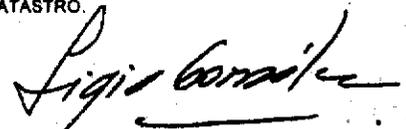
Años	Valor avalúo catastral	Año
0	499,000	2021
1	484,000	2020
2	465,000	2019
3	478,000	2018
4	1,173,000	2017
5	1,146,000	2016
6	1,113,000	2015
7	594,000	2014
8	577,000	2013
9	531,000	2012

La inscripción en Catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios que tenga una titulación o una posesión, Resolución No. 070/2011 del IGAC.

MAYOR INFORMACIÓN: correo electrónico [contactenos@catastrobogota.gov.co](mailto:contactenos@catastrobogota.gov.co).  
Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por SECRETARIA DISTRITAL DE HÁBITAT.

Expedida, a los 24 días del mes de Junio de 2021 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.

  
**LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ**  
 GERENTE COMERCIAL Y ATENCION AL USUARIO

Para verificar su autenticidad, ingrese a [www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co) Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: 65FA8E181621.

Av. Cra 30 No. 25 - 90  
 Código postal: 111311  
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



540

## Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 14/12/2022  
Hora: 04:35 PM  
No. Consulta: 392841479  
No. Matricula Inmobiliaria: 50S-40120626  
Referencia Catastral: AAA0148YELF

## Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

## Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 18-09-1992 Radicación: 58395

Doc: ESCRITURA 6944 del 1992-08-12 00:00:00 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 999 LOTE0

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: SANTOS MORALES HUGO ANTONIO CC 79268263 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 13-10-1993 Radicación: 70442

Doc: ESCRITURA 5310 del 1993-06-17 00:00:00 NOTARIA 21 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$400.000

ESPECIFICACION: 404 COMPRAVENTA

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANTOS MORALES HUGO ANTONIO CC 79268263

A: NIÑO CARLOS JULIO CC 4260742 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 07-02-2008 Radicación: 2008-12272

Doc: OFICIO 6594 del 2007-12-20 00:00:00 ACUEDUCTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0455 OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO (OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA

A: NIÑO CARLOS JULIO CC 4260742 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 29-09-2011 Radicación: 2011-90193

Doc: OFICIO 3452 del 2010-12-16 00:00:00 JUZGADO 3 CIVL DEL CTO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0419 DEMANDA POR EXPROPIACION N.2010-00702 (DEMANDA POR EXPROPIACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA E.S.P. NIT. 8999990941

A: NIÑO CARLOS JULIO CC 4260742 X

AB 33217615



NUMERO DE ESCRITURA : 05310

CINCO MIL TRESCIENTOS DIEZ -----

VENTA DE : HUGO ANTONIO SANTOS MORALES

A : CARLOS JULIO NIÑO ; -----

INMUEBLE : LOTE No. 19, MANZANA " 18 "

URBANIZACION " LAS ACACIAS " - ZONA DE BOSA

MATRICULA INMOBILIARIA No. 050-40120626.--- ZONA SUR

En la Ciudad de Santafé de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los

DIECISIETE ( 17 ) días del mes de JUNIO de mil no-

vecientos noventa y tres ( 1.993 ), ante mí MARIO

MONTOYA GOMEZ ---- NOTARIO VEINTIUNO ( 21o. ) del Circuito

de Santafé de Bogotá, se otorgó una escritura pública

de Venta que se consigna dentro de los siguientes términos

C O M P A R E C I O : El Señor HUGO ANTONIO SANTOS MORALES,

identificado con la cédula de ciudadanía número 79.268.263

expedida en Bogotá, Libreta Militar Número 79.268.263

del Distrito Militar Número 52, de estado civil soltero,

mayor de edad, vecino de esta Ciudad, quien para el presente

acto obra en su propio nombre y manifestó :-----

P R I M E R O .- Que por medio del presente instrumento público

transfiere a título de venta real y efectiva en favor de

CARLOS JULIO NIÑO ; ----- el derecho

de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre

el siguiente inmueble : Un lote de terreno situado en el

Distrito Capital de Santafé de Bogotá, Zona de Bosa, distinguido

en el plano de loteo denominado " LAS ACACIAS " con

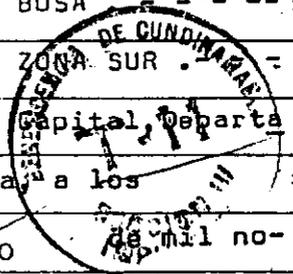
el Número 19 de la Manzana " 18 ", con una extensión

superficial aproximada de 68,94- metros cuadrados

comprendido dentro de los siguientes linderos especiales :

POR EL NORTE, en extensión de diez metros con ochenta y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



NOTARIA VEINTIUNA

541

seis centi metros ( 10,86 Mtrs ) con el lote número dieciocho ( 18 ) de la misma manzana ; - - - - -  
POR EL SUR, en extensión de once metros con doce centímetros ( 11,12 Mtrs ) con calle de la urbanización ; - - - - -

POR EL ORIENTE, en extensión de seis metros con sesenta centímetros ( 6,60 Mtrs ) con calle de la urbanización ; - - - - -

POR EL OCCIDENTE, en extensión de seis metros con sesenta centímetros ( 6,60 Mtrs ) con el lote número veinte ( 20 ) de la misma manzana ; - - - - -

Al lote alinderado anteriormente, le corresponde la <sup>Cédula</sup> Catastral en Mayor Extensión No. 85-R 1618 . No obstante la cabida, linderos y demás especificaciones dichas, la <sup>venta</sup> se hace como cuerpo cierto . - - - - -

P A R A G R A F O : El plano de lotes al cual pertenece el lote objeto del presente contrato se protocolizó mediante Escritura Pública No. 6.944 de fecha doce ( 12 ) de Agosto de mil novecientos noventa y dos ( 1.992 ), otorgada en la Notaría Veintiuna ( 21o. ) del Círculo de Santafé de Bogotá. - - - - -

S E G U N D O .- Que el vendedor en su actual estado civil adquirió el inmueble en mayor extensión por compra hecha al Señor FREDY RAUL ALEJO PINZON, mediante Escritura Pública Número Cinco Mil. Doscientos Cuarenta ( 5.240 ) de fecha treinta ( 30 ) de Junio de mil novecientos noventa y dos ( 1.992 ) otorgada en la Notaría Veintiuna ( 21 ) del Círculo de Santafé de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santafé de Bogotá, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050-40112254 . - - - - -

T E R C E R O .- Declara el Vendedor, que el inmueble objeto del presente contrato, Goza de toda Clase de Servicios --

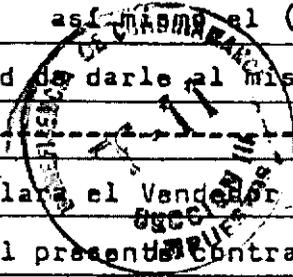
AB 33217624



----- 2 -----  
tales como redes de acueducto, luz y al-  
cantarillado, por lo tanto serán de car-  
go de el (la) (los) comprador(a) (es) los  
que al lote acometa(n) ó beneficie(n), -  
así mismo el (la) (los) comprador(a) (es) -

542

tendrá(n) libertad de darle al mismo el beneficio que a bien  
tenga(n). -----



C U A R T O.- Declara el Vendedor que al lote que vende y --  
que es materia del presente contrato, le corresponde la Ma-  
trícula Inmobiliaria Número 050-40120626 de la Oficina de --  
Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, conforme a la -  
Escritura de Protocolización del Plane o sea la Número seis-  
mil novecientos cuarenta y cuatro ( 6.944 ) de fecha doce --  
( 12 ) de Agosto de mil novecientos noventa y dos (1.992), --  
otorgada en la Notaría Veintiuna (21) del Circulo de Santafé-  
de Bogotá. -----

Notaría Veintiuna

Q U I N T O .- El Vendedor garantiza que el lote de terreno-  
vendido, es de su plena y única propiedad, que né lo ha trans-  
ferido per acto anterior al presente, que el dominio del mis-  
mo se encuentra libre de censos, anticrédito, arrendamientos-  
consignados en escritura pública, pleitos pendientes, deman-  
das civiles registradas, hipotecas, embargos judiciales, pa-  
trimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias--  
limitativas, así como de todo impuesto ó contribución causa-  
do y liquidado hasta la fecha y en general libre de todo ---  
otro impuesto, gravámen ó limitación y que en consecuencia --  
expresamente se obliga a salir al saneamiento de lo vendido-  
en los casos previstos y ordenados por la Ley .-----

S E X T O .- Que el precio de esta Venta es por la suma de --  
CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$400.000.00 M/CTE.)  
suma esta que el vendedor declara recibida de manos de el-

(la)(los) comprador(a)(es), en dinero efectiva y a su entera satisfacción.-----

S E P T I M O .- Que desde el día de hoy, el vendedor hace entrega real y material del inmueble vendido a el (la)(los)-comprador(a)(es), junta con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas que legal y naturalmente le corresponden sin ninguna reserva ni limitación y en el estado en que se encuentra.-----

A C E P T A C I O N : Presente(s) el (la) (los) comprador(a) (es) CARLOS JULIO NIÑO ; -----

----- mayor(es)-

de edad, vecino(s)(a) de esta Ciudad, identificado(a)(s) con-

la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 4.260.742. -----

----- expedida(s) en Sogamoso ( Boy -----

----- Libreta Militar Número(s) Mayor de

50 años ; ----- del Distrito Militar Número(s). -----

----- de estado civil, casado con sociedad conyugal-

vigente ----- dijo.-----

a.)- Que acepta(n) esta escritura y el contrato de venta -- contenido a su favor; -----

b.)- Que tiene(n) real y materialmente recibido el inmueble que adquiere(n), por su cabida, linderos y demás especificaciones dichas, como cuerpo cierto a satisfacción ; -----

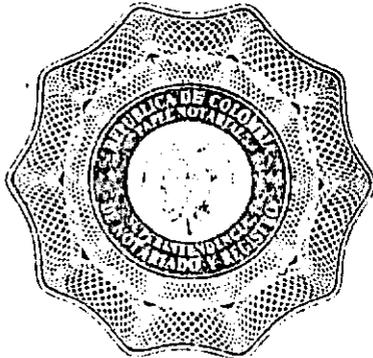
c.)- Que desde el día en que recibe(n) el inmueble son de su cargo los impuestos, tasas, valorizaciones, lo mismo que las acometidas de los servicios, por lo cual exonera(n) de toda responsabilidad a su vendedor ; -----

d.)- Que con el Vendedor no lo (la)(los) liga ningún ----- vínculo familiar. -----

Conjuntamente declaran los contratantes, que con la presente escritura se da cumplimiento al Contrato de Promesa de Compra-Venta entre los mismos suscrita en ésta Ciudad, la cual queda sin valor ni efecto alguno.-----

AB 33217628

8



----- 3 -----  
 - - - OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION - - -  
 Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos de su registro dentro del término de Ley, estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la

543

forma como está redactado y en testimonio de que le dan su asentimiento y aprobación lo firman por ante mí y conmigo - el Notario, que de todo lo expuesto doy Fé y por ello lo -- autorizo .-----

CERTIFICADO DE PAZ.Y SALVO NOTARIAL .-----

CERTIFICADO No. 822224,- ---- SOLICITUD No. 18333/101654,----

EL TESORERO DE SANTAFE DE BOGOTA, D.C. .-----

CERTIFICA QUE : INV. Y CONS FINALCASA LTAD -----

Está a PAZ Y SALVO por concepto de Impuesto Predial y Complementarios causados en razón del inmueble de su propiedad situado en VEREDA TECHA FCA ORANADA : -----

RECIBO PREDIAL No. 2900423,-----REGISTRO CATASTRAL No. BSR-1618,-----CAJA No. 00412 FECHA : 93/01/13,-----

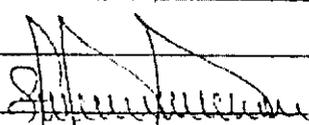
AVALUO : \$70-321.000.00----- 1/93 .----- 7.45 .-----

VALIDO HASTA : Junio 30 DE 1.993 .-----

FECHA DE EXPEDICION : Junio 02 de 1.993 .-----

CONSTANCIA : El presente instrumento se hizo en las hojas de papel Notarial Números : AB-33217615,--AB-33217624,--AB-33217628,-----

DECRETO 172 DE 1.992 - TARIFA LEGAL \$/3.750.00M/CTE.--

  
 HUGO ANTONIO SANTOS MORALES  
 C.C. No. 79.268.263 de Bogotá  
 L.M.No. 79.268.263 D.M.No. 52

NOTARIA VERTILINA

X Carlos Julio Niño

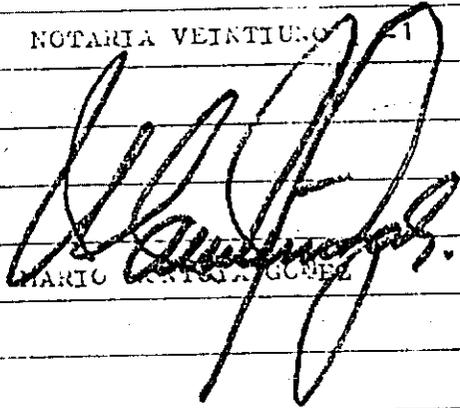
CARLOS JULIO NIÑO

C.C.No 4.260.742 de Sogamoso ( Boy )

L.M.No Mayor de 50 años

FED.

NOTARIA VEINTIUNO



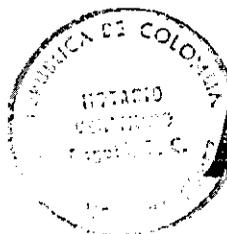
MARIO CORTÉS GÓMEZ

a  
544

ESTE HUIA CORRESPONDE A LA PRIMERA COPIA  
DE LA ESCRITURA DEL USU DE LA FECHA 93.06.17  
DE LA RUBRICA VEINTIUNA DEL CIRCULO DE BOGOTA

PRIMERA COPIA (Fotocopia) TOMADA DE SU ORIGINAL  
QUE SE EXPIDE CONFORME AL Art. 79 DEL DECRETO  
960 DE 1970, EN 3 HOJAS UTILES CON DESTINO AL  
INTERESADO. DERECHOS LOS DE LEY.

SANTA FE DE BOGOTA D.C. FECHA: 93.07.24



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
BOGOTÁ D.C.

4

**EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA  
DIRECCION BIENES RAICES**

**ESTUDIO DE TITULOS**

**PROYECTO TINTAL CENTRAL FECHA 14-08-2000.**

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

**Matricula inmobiliaria No 50 S- 40 120626**

**LOTE 19, MANZANA 18 BARRIO ACACIAS DE BOGOTÁ. D. C.**

**AREA: 68.94**

**PROPIETARIO: CARLOS JULIO NIÑO.**

**TRADICION EN LOS ULTIMOS 20 AÑOS**

**ANOTACIÓN No 2**

Compraventa de HUGO ANTONIO SANTOS MORALES a CARLOS JULIO NIÑO mediante escritura pública No 5310 del 17-06-1993, Notaría 21 de Bogotá.

**ANOTACIÓN No 1**

Loteo mediante escritura pública No 6944 del 12-08-1992, Notaría 21 de Bogotá, realizada por Hugo Antonio Santos Morales.

**COMPLEMENTACIÓN:**

*14-08-2000*

5

545

Hubert Javier Quitián adquirió en mayor extensión mediante compraventa a Fredy Raúl Alejo Pinzón,, registrada bajo el Folio de matrícula inmobiliaria No 050-40112254.Freddy Raúl Pinzon adquirió en mayor extensión por compra a Inversiones y Construcciones Finalcasa Ltda., por escritura pública No 9455 del 30-12-91 Notaria 21 de Bogotá, registrada en el folio 050-40095131. A su vez esta sociedad la adquirió en mayor extensión por compra a Bassil Chahine Antonio y otros, por escritura pública 1782 del 05-10-1989 Not 17 de Bogotá, registrada al folio No 050-40031107. A su vez estos adquirieron por adjudicación en la sucesión de Bassil Bassil Nahem, por escritura pública No 1705 del 27-09-1989 Notaria 17 de Bogotá, quien a su vez la adquirió por permuta de Sociedad Muñoz Hermanos Ltda., por escritura No 731 del 31-03-1995, Notaria 3 de Bogotá.

#### **CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTAN LA TRADICION**

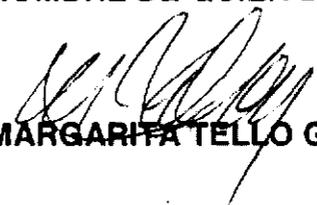
No existen circunstancias que afecten la tradición, como se deduce de las inscripciones registradas en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, la cual se ha realizado por los legítimos titulares del derecho de dominio en forma plena.

#### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Se recomienda continuar con el trámite de adquisición del inmueble, toda vez que el inmueble ha sido adquirido por los distintos propietarios de quienes eran legítimos titulares del derecho de dominio y teniendo en cuenta que no existe ninguna circunstancia legal que impida celebrar el contrato de compraventa con la señora CARLOS JULIO NIÑO, quien es el último propietario inscrito.

Igualmente no existe limitaciones al dominio que obstaculicen la venta del inmueble.

#### **NOMBRE DE QUIEN DILIGENCIO**

  
**MARGARITA TELLO GARCIA**

25200- 2006  
Bogotá D.C.,

544  
28 DIC. 2006

Señor:

**CARLOS JULIO NIÑO**  
**Calle 40 Sur 103-05**  
**Barrio ACACIAS**  
Bogotá D.C.

Asunto: **OFERTA DE COMPRA** del PREDIO identificado como **LOTE No. 19 de la MANZANA 18, Barrio ACACIAS**, ubicado en la zona de Bosa en la **Calle 40 Sur 103-05** con matrícula inmobiliaria No. 50S 40120626 y CÉDULA CATASTRAL 41S 117B 19. Proyecto: Zona de Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá.

Respetado Señor:

Comunico a usted que de conformidad con el Concepto emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital contenido en el oficio No. 12975 del 15 de Agosto de 1006, expedido con base en los artículos 139 y 142 del Acuerdo Distrital No. 6 de 1990 que determina la **Zona de Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá** motivo por el cual ésta Entidad ha dispuesto la adquisición de los predios que se encuentran en la citada zona, mediante ENAJENACION VOLUNTARIA DIRECTA, conforme a lo establecido en el Capitulo III de la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, reglamentada por el Decreto 1420 de 1998 y Decreto 619 de 2000.

Dentro de los predios requeridos con destino al proyecto anteriormente mencionado, se encuentra el de su propiedad, denominado **LOTE No. 19 de la MANZANA 18 Barrio ACACIAS**, ubicado en la zona de Bosa en la **Calle 40 Sur 103-05** de la actual nomenclatura urbana, según certificación proferida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, identificado según la Escritura Pública 5310 de junio 17 de 1993 de la Notaria 21 del Circulo de Bogotá, D.C., con la Matrícula Inmobiliaria No. 50S 40120626 el cual la Empresa necesita adquirir, con una extensión superficial de **SESENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y CUATRO (68.94) METROS CUADRADOS** y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de acuerdo a la Escritura Pública anteriormente mencionada, así: **POR EL NORTE:** En extensión de diez punto ochenta y seis metros (10.86 mtrs ) con el lote



# acueducto

AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

39

546

numero dieciocho (18) de la misma manzana.; **POR EL SUR:** En extensión de once punto doce metros (11.12 mtrs) con calle de la Urbanización; **POR EL ORIENTE:** En extensión de seis sesenta metros (6.60 mtrs) con calle de la urbanización y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de seis sesenta metros (6.60 mtrs) con parte del lote numero veinte (20) de la misma manzana.

Considerando lo anterior, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP., presenta a usted OFERTA DE COMPRA por el terreno anteriormente descrito, por la suma de: **UN MILLON TREINTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS (\$1.034.100) PESOS MONEDA CORRIENTE** por concepto de terreno, a razón de **QUINCE MIL (\$15.000) PESOS MONEDA CORRIENTE** el valor del metro cuadrado, valor fijado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores, según informe de avalúo comercial No. 480 CC-1118 de noviembre 21 de 2006 e Informe Técnico de noviembre 24 de 2006.

De otra parte, y en el evento que usted acepte la presente oferta de compra, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P. le reconocerá la suma de **TREINTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO (\$36.194) PESOS MONEDA CORRIENTE** por concepto de compensación por trámites, de acuerdo a la liquidación de compensaciones realizada en el marco de la Resolución No. 1190 del 20 de octubre de 1997 de la Gerencia General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P.

La presente oferta de compra y liquidación de compensaciones se encuentra amparada con las solicitudes de pedidos Nos.10025700 Posición: 410 y 10025306 Posición: 10 del Sistema SAP R/3<sub>rr</sub>

Con el fin de acordar los términos de la negociación, lo invitamos a hacerse presente dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de éste oficio, en la Dirección de Bienes Raíces de la Empresa, ubicada en la Calle 22 C No. 40-99 tercer piso, con los siguientes documentos:

1. Respuesta escrita a la presente comunicación.
2. Original del folio de matricula inmobiliaria No. 50 S-40120626
3. Original del Boletín de Nomenclatura recientemente expedido por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Fotocopia de los recibos de pago del impuesto predial en el periodo comprendido entre 2002 a 2006.

5. Paz y Salvo expedido por el I.D.U. correspondiente a la contribución por valorización.
6. En caso de que el inmueble, cuente con servicios públicos, tales como Acueducto y Alcantarillado, Energía, Gas Natural y Teléfono, fotocopia de los últimos recibos de pago.
7. Fotocopia de su Cédula de Ciudadanía.
8. Reclamar y diligenciar personalmente en la Pagaduría de la Empresa, el formulario para inscripción al giro electrónico, entregando certificación original expedida por la Entidad Financiera habilitada para realizar transferencias electrónicas y fotocopia de su Cédula de Ciudadanía.

Atentamente,



**LUIS FERNANDO AGUDELO TASCÓN**  
Director Administrativo de Bienes Raíces

Elaboró: MARYBELI RINCON GOMEZ <sup>M20</sup>  
Preparó: MARYBELI RINCON GOMEZ <sup>M20</sup>  
Revisó: LUIS CARLOS ZAMORA REYES <sup>118</sup>

Copia: C.A.U. 0750-13-01  
Tintale Central Zona de Manejo y Preservación Ambiental

41

547

EDICTO

LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ - E.S.P.

HACE SABER:

Que dentro del proceso de enajenación voluntaria directa del lote de terreno denominado identificado como **LOTE No. 19 de la MANZANA 18, Barrio ACACIAS**, ubicado en la zona de Bosa en la **Calle 40 Sur 103-05**, de la actual nomenclatura urbana, según certificación proferida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, requerido para la **Zona de Ronda y Zona de manejo y preservación ambiental del Río Bogotá**, se ha expedido un oficio para la adquisición del citado bien, cuyo contenido es del siguiente tenor:

**25200- 2006-544-28 Diciembre 2006**

Señor:

**CARLOS JULIO NIÑO**  
**Calle 40 Sur 103-05**  
**Barrio ACACIAS**  
Bogotá D.C.

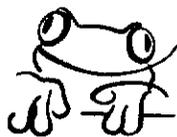
Asunto: **OFERTA DE COMPRA** del PREDIO identificado como **LOTE No. 19 de la MANZANA 18, Barrio ACACIAS**, ubicado en la zona de Bosa en la **Calle 40 Sur 103-05** con matrícula inmobiliaria No. 50S 40120626 y CÉDULA CATASTRAL 41S 117B 19. Proyecto: Zona de Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá.

Respetado Señor:

Comunico a usted que de conformidad con el Concepto emitido por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital contenido en el oficio No. 12975 del 15 de Agosto de 1006, expedido con base en los artículos 139 y 142 del Acuerdo Distrital No. 6 de 1990 que determina la **Zona de Ronda Hidráulica y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá** motivo por el cual ésta Entidad ha dispuesto la adquisición de los predios que se encuentran en la citada zona, mediante ENAJENACION VOLUNTARIA DIRECTA, conforme a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, reglamentada por el Decreto 1420 de 1998 y Decreto 619 de 2000.

Dentro de los predios requeridos con destino al proyecto anteriormente mencionado, se encuentra el de su propiedad, denominado **LOTE No. 19 de la MANZANA 18 Barrio ACACIAS**, ubicado en la zona de Bosa en la

M



# acueducto

AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

**Calle 40 Sur 103-05** de la actual nomenclatura urbana, según certificación proferida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, identificado según la Escritura Pública 5310 de junio 17 de 1993 de la Notaria 21 del Circulo de Bogotá, D.C., con la Matricula Inmobiliaria No. 50S 40120626 el cual la Empresa necesita adquirir, con una extensión superficial de **SESENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y CUATRO (68.94) METROS CUADRADOS** y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales, tomados de acuerdo a la Escritura Pública anteriormente mencionada, así: **POR EL NORTE:** En extensión de diez punto ochenta y seis metros (10.86 mtrs ) con el lote numero dieciocho (18) de la misma manzana.; **POR EL SUR:** En extensión de once punto doce metros (11.12 mtrs) con calle de la Urbanización; **POR EL ORIENTE:** En extensión de seis sesenta metros (6.60 mtrs) con calle de la urbanización y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de seis sesenta metros (6.60 mtrs) con parte del lote numero veinte (20) de la misma manzana.

Considerando lo anterior, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP., presenta a usted OFERTA DE COMPRA por el terreno anteriormente descrito, por la suma de: **UN MILLON TREINTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS (\$1.034.100) PESOS MONEDA CORRIENTE** por concepto de terreno, a razón de **QUINCE MIL (\$15.000) PESOS MONEDA CORRIENTE** el valor del metro cuadrado, valor fijado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores, según informe de avalúo comercial No. 480 CC-1118 de noviembre 21 de 2006 e Informe Técnico de noviembre 24 de 2006.

De otra parte, y en el evento que usted acepte la presente oferta de compra, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P. le reconocerá la suma de **TREINTA Y SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO (\$36.194) PESOS MONEDA CORRIENTE** por concepto de compensación por trámites, de acuerdo a la liquidación de compensaciones realizada en el marco de la Resolución No. 1190 del 20 de octubre de 1997 de la Gerencia General de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P.

La presente oferta de compra y liquidación de compensaciones se encuentra amparada con las solicitudes de pedidos Nos.10025700 Posición: 410 y 10025306 Posición: 10 del Sistema SAP R/3

Con el fin de acordar los términos de la negociación, lo invitamos a hacerse presente dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de éste oficio, en la Dirección de Bienes Raíces de la Empresa, ubicada en la Calle 22 C No. 40-99 tercer piso, con los siguientes documentos:

1. Respuesta escrita a la presente comunicación.

2. Original del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 S-40120626
3. Original del Boletín de Nomenclatura recientemente expedido por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
4. Fotocopia de los recibos de pago del impuesto predial en el periodo comprendido entre 2002 a 2006.
5. Paz y Salvo expedido por el I.D.U. correspondiente a la contribución por valorización.
6. En caso de que el inmueble, cuente con servicios públicos, tales como Acueducto y Alcantarillado, Energía, Gas Natural y Teléfono, fotocopia de los últimos recibos de pago.
7. Fotocopia de su Cédula de Ciudadanía.
8. Reclamar y diligenciar personalmente en la Pagaduría de la Empresa, el formulario para inscripción al giro electrónico, entregando certificación original expedida por la Entidad Financiera habilitada para realizar transferencias electrónicas y fotocopia de su Cédula de Ciudadanía.

Atentamente,

( Fdo)

**LUIS FERNANDO AGUDELO TASCON**  
Director Administrativo de Bienes Raíces

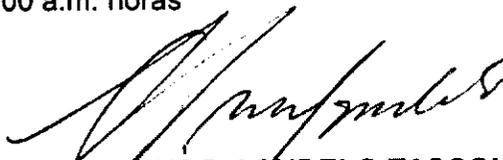
Elaboró: MARYBELI RINCON GOMEZ  
Preparó: MARYBELI RINCON GOMEZ  
Revisó: LUIS CARLOS ZAMORA REYES

Copia: C.A.U. 0750-13-01  
Tintale Central Zona de Manejo y Preservación Ambiental



**CONSTANCIA DE FIJACION**

Para notificar al propietario, en cumplimiento a lo dispuesto en el Inciso 4 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1.997 y el Artículo 45 del Código Contencioso Administrativo, se fija el presente EDICTO en la Dirección Administrativa de Bienes Raíces, en un lugar visible al público, por el término legal de diez (10) días hábiles, hoy 27 de Noviembre de 2007 a las 8:00 a.m. horas

  
**LUIS FERNANDO AGUDELO TASCÓN**  
Director Administrativo de Bienes Raíces .

Elaboró: Margarita Tello G  
Preparó: Margarita Tello G  
Revisó: CARLOS A SARRIA C

**CONSTANCIA DE DESFIJACION**

El anterior edicto fue desfijado hoy 11 DE DICIEMBRE DE 2007 a las 5:00 p.m. Permaneció en lista por el término de diez (10) días hábiles.

Fueron inhábiles los días 1, 2, 8 Y 9 de Diciembre de 2007

  
**LUIS FERNANDO AGUDELO TASCÓN**  
Director Administrativo de Bienes Raíces.

Elaboró: Margarita Tello G  
Preparó: Margarita Tello G  
Revisó: CARLOS A SARRIA C

**LOTE No. 19 de la MANZANA 18 Barrio ACACIAS.**



**acueducto**  
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

# CORRESPONDENCIA DOCUMENTO DE ENTRADA

RADICACION  
E-2022-063166  
03/08/2022 12:29 p. m.

## Información de Radicación

Nombre del Remitente: SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN	
Datos de Correspondencia	
Pais: Colombia	Datos de Residencia
Departamento: Cundinamarca	Pais:
Ciudad: Bogotá	Departamento: <input checked="" type="checkbox"/>
Dirección de correspondencia: Cra. 30 N° 25 -90 pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2	Ciudad: <input checked="" type="checkbox"/>
PQR: <input type="radio"/> Si <input checked="" type="radio"/> No	Dirección de Residencia:
Correo Electronico: buzoncomunicaciones@sdp.gov.co	Cuenta Contrato SAP:
Tipo Servicio	Cuenta Interna:
Telefono: 335 8000	Asunto: Solicitud de norma urbana de uso del suelo predio ubicado en Interceptor Tunjuelo Medio. Dirección: CL 40 SUR 103 05 CHIP: AAA0148YELF Localidad: Kennedy Radicados: SDP: 1-2022-78276. EAAB: 2520001-S-2022-182731
Centro Gestor: 2520001	Area: Dirección Bienes Raíces <input checked="" type="checkbox"/>
Tipo de solicitud S: Solicitud	Tipo de Flujo: <input checked="" type="radio"/> Normal
Consecutivo Externo: No. Radicación: 2-2022-102749 No. Proceso: 2007946	Documento referenciado: Mié 3/08/2022 12:23 PM
Número de Folios: 6	Nombre radicador: Viviana Buitrago Gonzalez
Contiene Anexos Físicos <input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO	Es una Tutela? <input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO
Zona SAP	Contactos en SAP:

**Si la notificación del radicado es a correo electrónico:** Autorizo que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP, realice la notificación de todos los actos administrativos que se produzcan dentro de la actuación administrativa, así como las citaciones a que haya lugar al correo electrónico suministrado en esta radicación.

Conforme a lo previsto en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 CPACA.

Aplicamos la Ley 1581 de 2012 protección de datos personales.

**FIRMA**

549

**2-2022-102749**

buzoncomunicaciones@sdp.gov.co <buzoncomunicaciones@sdp.gov.co>

Mié 3/08/2022 12:23 PM

Para: notificacionesycomunicaciones <notificacionesycomunicaciones@acueducto.com.co>;diresistemahidrico <diresistemahidrico@acueducto.com.co>

se remite respuesta a su petición



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2022-102749 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 2007946 Fecha: 2022-08-03 12:21  
Tercero: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE  
BOGOTA SA ESP - EAAB  
Dep. Radicadora: Dirección de Ambiente y Ruralidad  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Bogotá, D. C., 03 de agosto de 2022

550

Doctor  
**Guillermo Pardo Gálvez**  
Jefe de División en ATF  
Dirección de Bienes Raíces  
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP  
AC 24 37 15  
PBX: 3447000  
Bogotá

**Radicados:** SDP: 1-2022-78276. EAAB: 2520001-S-2022-182731.  
**Asunto:** Solicitud de norma urbana de uso del suelo predio ubicado en Interceptor  
Tunjuelo Medio.  
**Dirección:** CL 40 SUR 103 05  
**CHIP:** AAA0148YELF  
**Localidad:** Kennedy

Respetado doctor Pardo:

Recibimos su solicitud relacionada con la ejecución del proyecto Canal Cundinamarca:

"... el concepto de norma urbanística de uso del suelo para el siguiente predio, en específico para el **07 de febrero de 2008** fecha de inscripción de la oferta de compra en el folio de matrícula, con el fin de aportarla dentro del proceso judicial de expropiación **No. 2010-00702** del juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá, de tal manera que el perito que adelante el dictamen, determine el valor del predio para la citada fecha de conformidad con lo definido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

DIRECCION	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA
CL 40 SUR 103 05	AAA0148YELF	50S-40120626

..."

A través del memorando 3-2022-21049 la Dirección de Ambiente y Ruralidad solicitó apoyo técnico a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría para conocer la ubicación del predio, el perímetro urbano y los elementos de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá establecidos para la fecha mencionada en esa unidad predial.

Por medio del memorando 3-2022-22619 la Dirección de Información, Cartografía y

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8, 13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2022-102749 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 2007946 Fecha: 2022-08-03 12:21  
Tercero: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE  
BOGOTÁ SA ESP - EAAB  
Dep. Radicadora: Dirección de Ambiente y Ruralidad  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

Estadística emitió respuesta al memorando 3-2022-21049 y manifestó:

“Consultada la información geográfica almacenada en la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Secretaría – BDGC, y con base en la solicitud con respecto al predio objeto de estudio, se tiene:”

- El predio identificado con CHIP AAA0148YELF tiene como centro de coordenadas geográficas de Latitud 4,651418 y Longitud -74,177587 en grados decimales en el marco del Sistema de Coordenadas Geográficas MAGNA – GCS\_MAGNA.
- Dentro de la información geográfica dispuesta en su momento por las entidades competentes de los componentes de la Estructura Ecológica Principal - EEP en el marco del Decreto 190 de 2004, y para el 19 de diciembre de 2007, se identifica que el predio objeto de consulta se ubicaba en su totalidad en el área denominada Área de Manejo especial del Río Bogotá - AME, específicamente en los niveles denominados Zona Manejo Preservación Ambiental – ZMPA y Ronda Hidráulica del Río Bogotá.
- El predio objeto de consulta para la temporalidad requerida se encontraba en suelo de expansión urbana en el marco del Decreto 190 de 2004.

En la siguiente imagen se observa la localización del predio identificado con CHIP AAA0148YELF, e información geográfica asociada relacionada con la solicitud:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*

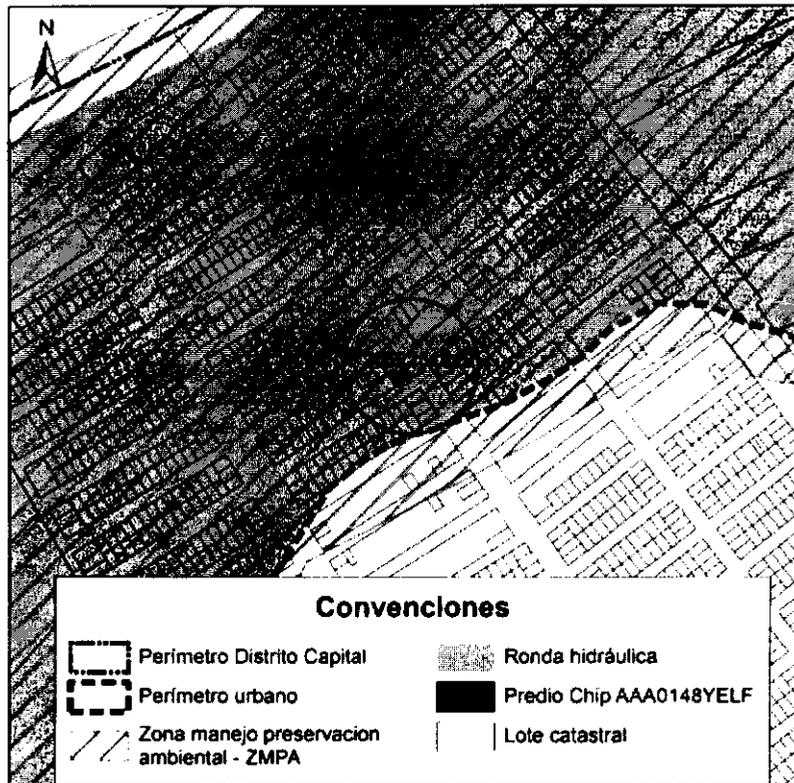


Imagen 1. Localización predio identificado con CHIP AAA0148YELF. Fuente: BDGC".

Teniendo en cuenta el pronunciamiento de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, el predio identificado con el CHIP AAA0148YELF, en la fecha solicitada, se localizaba en **suelo de expansión urbana** y dentro del **Área de Manejo Especial del río Bogotá**.

Los artículos 17 y 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 establecen que el Área de Manejo Especial del río Bogotá es uno de los componentes de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá.

El parágrafo del Artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 expresa:

**"Parágrafo.** Todas las áreas de la Estructura Ecológica Principal en cualquiera de sus componentes constituyen suelo de protección con excepción de los Corredores Ecológicos Viales que se rigen por las normas del sistema de movilidad".

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
 Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
 Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Luego, el Artículo 104 del mismo decreto describe el Área de Manejo Especial del río Bogotá como eje integrador de la Estructura Ecológica Principal:

**“Artículo 104. Eje integrador de la Estructura Ecológica Principal** (artículo 38 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 95 del Decreto 469 de 2003).

El Área de Manejo Especial del río Bogotá, que comprende su ronda hidráulica y su zona de manejo y preservación ambiental, conforma el eje integrador de la Estructura Ecológica Principal, al cual deben conectarse directa o indirectamente todos los corredores ecológicos urbanos, en especial los parques de ronda de los ríos y canales urbanos y las áreas protegidas urbanas y rurales, en especial los humedales”.

Seguidamente, los artículos 107, 108 y 109 del Decreto Distrital 190 de 2004 se refieren específicamente al Área de Manejo Especial del río Bogotá, la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del mismo río. El Artículo 111 define el régimen de usos del Área de Manejo Especial del río Bogotá:

**“Artículo 107. Área de Manejo Especial del río Bogotá** (artículo 42 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 97 del Decreto 469 de 2003).

El área de manejo especial del valle aluvial del río Bogotá se establece atendiendo a los siguientes objetivos:

1. Consolidar el río como eje estructural de la conexión ecológica entre la Estructura Ecológica Principal Distrital y su homóloga de carácter regional.
2. Aplicar los procedimientos que permitan la mitigación de impactos que pueden llegar a afectar la función ecológica, social y económica del río aguas abajo.
3. Aplicar las inversiones necesarias para elevar la calidad ambiental del área, desarrollando las estrategias que permitan su mantenimiento como elemento importante de la oferta ambiental distrital y regional.

**Artículo 108. Ronda hidráulica del Río Bogotá. Definición** (artículo 44 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 98 del Decreto 469 de 2003).

Es la zona constituida por la franja paralela al eje de rectificación definido por el caudal medio mensual multianual del río, de hasta 30 metros de ancho.

**Artículo 109. Zona de manejo y preservación del río Bogotá** (artículo 45 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 99 del Decreto 469 de 2003).

La zona de manejo y preservación del Río Bogotá, es el área contigua a la ronda hidráulica, que tiene como mínimo 270 metros de ancho. Su manejo debe contribuir al mantenimiento, protección y preservación ambiental del ecosistema.

**Parágrafo.** La zona de manejo y preservación ambiental para los sectores de Suba y Fontibón está señalada en el Plano denominado "Estructura Ecológica Principal".

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



SECRETARÍA DE  
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 6  
Anexos: No  
No. Radicación: 2-2022-102749 No. Radicado Inicial:  
XXXXXXXXXX  
No. Proceso: 2007946 Fecha: 2022-08-03 12:21  
Tercero: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE  
BOGOTÁ SA ESP - EAAB  
Dep. Radicadora: Dirección de Ambiente y Ruralidad  
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec:

...  
**Artículo 111. Área de Manejo Especial del Río Bogotá. Régimen de usos** (artículo 46 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 100 del Decreto 469 de 2003).

Todo el suelo comprendido dentro del Área de Manejo Especial del Río Bogotá, esto es, la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá, es suelo de protección, bajo el siguiente régimen de usos:

1. Usos principales. Conservación, restauración ecológica y forestal protector.
2. Usos compatibles. Recreación pasiva, investigación ecológica.
3. Usos condicionados. Construcción de la infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos principales y compatibles, condicionada a no generar fragmentación de vegetación nativa o de los hábitats de la fauna y a su integración paisajística al entorno natural. Las acciones necesarias para el manejo hidráulico y para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado y saneamiento en general, condicionadas al concepto de la autoridad ambiental competente.
4. Usos prohibidos. Forestal productor, recreación activa, minero, industrial de todo tipo, residencial de todo tipo.

**Parágrafo.** Dentro de las zonas de manejo y preservación ambiental del sistema hídrico podrán desarrollarse senderos bajo las medidas de prevención, corrección y mitigación de impactos, según prevean los planes de manejo ambiental de dichas áreas aprobados por la autoridad ambiental".

En conclusión, de acuerdo con la información suministrada por la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, sobre el predio identificado con el CHIP AAA0148YELF, en la fecha solicitada en el requerimiento, éste se localizaba en **suelo de expansión urbana** y dentro del **Área de Manejo Especial del río Bogotá**. Dadas esas condiciones, le aplicaba lo definido en los artículos 17 y 75 del Decreto Distrital 190 de 2004, en donde se establece que el Área de Manejo Especial del río Bogotá es uno de los componentes de la Estructura Ecológica Principal de Bogotá; y el Artículo 111, en donde se define el Régimen de usos del Área de Manejo Especial del Río Bogotá.

Cordial saludo,

**Diana Victoria Carvajal Arroyave**  
Dirección de Ambiente y Ruralidad

Elaboró: Adriana Martínez Rodríguez, Profesional Especializado 222-27.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2

Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

*Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.*



**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE BIENES RAICES**

Proyecto: **CONVENIO ALO - EAAB**  
 Propietario:  Mepriatario:   
 Código Predial: 203225019019  
 Cédula o NF: 800090004-1  
 Dirección: CL 40 SUR 133 05  
 Teléfono: 34477000  
 Escritura Pública No: 5310  
 Batido/Vetada: LASACACIAS  
 Fecha Documento: 17/09/1993  
 Ubicación: **KENEDY**  
 Municipio: Bogotá D.C.

TIPO DE NEGOCIACIÓN		ÁREAS DEL PREDIO	
Compra Total	<input checked="" type="checkbox"/> Servidumbre	Área Cubierta	74.2
Compra Parcial	Promiso	Área Usados	68.94
Compra Construcción	Compra Temporal	Área Usando	MC

TIPO DE ÁREA	REQUERIDA		RESTANTE
	TOTAL	REQUERIDA UN	
Terrero	68.94	1/2	0
Servidumbre		1/2	MC
Construida		1/2	MC
Ocupación Temporal		1/2	MC

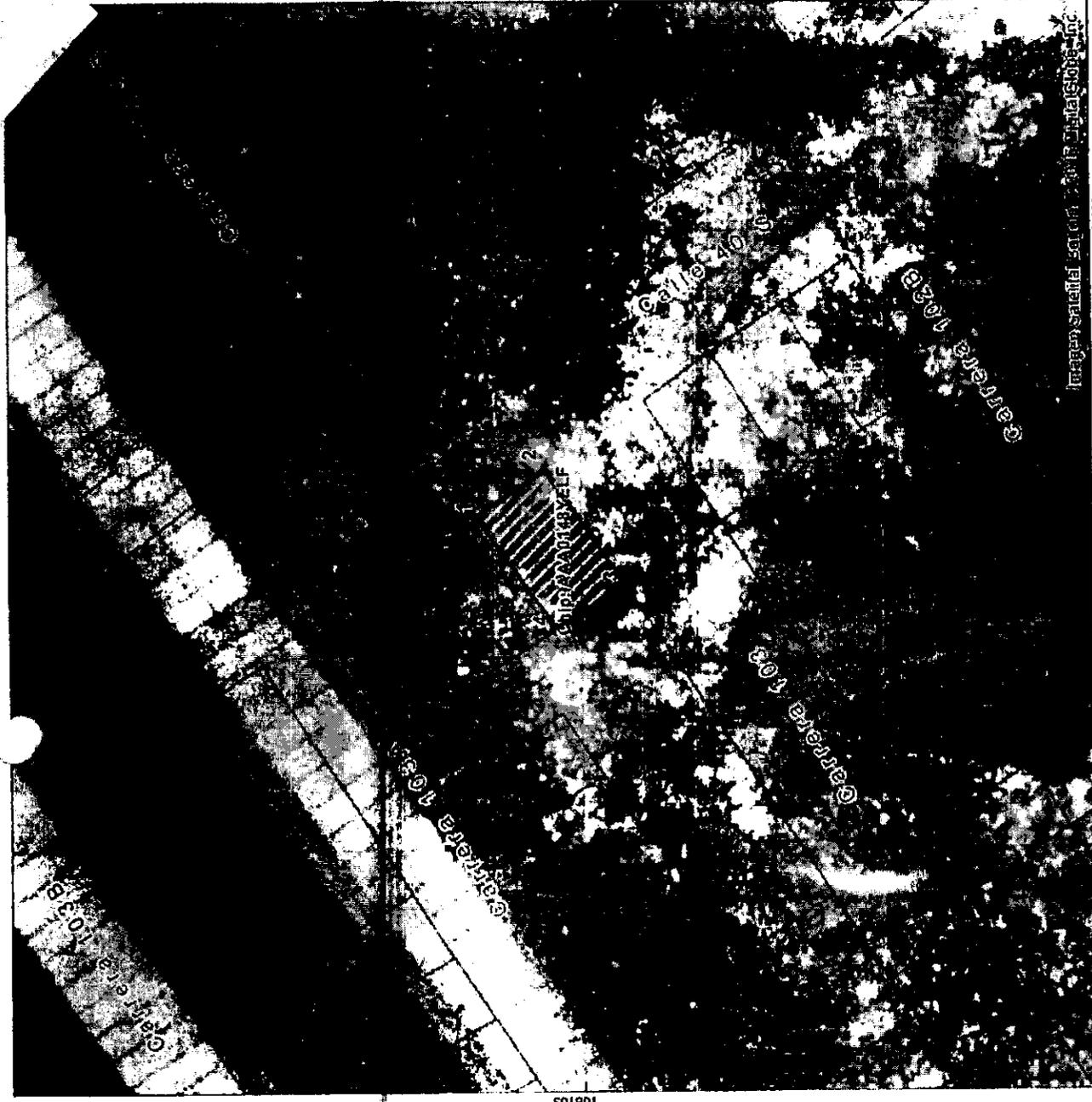
ÁREAS DE TERRENO		ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
TIPO DE ÁREA	TOTAL	TIPOLOGÍA	REQUERIDA UN
Campo de Agua		MC	
Ronda Hidráulica		MC	
ZMPA	68.94	MC	
Zona de Reserva ALO		MC	
Zona Derecho Via Pk		MC	
Franja de A-Reservación		MC	
Reserva de Uso Público		MC	
Área de A-Reservación		MC	
Ciudadanos		MC	
Área Lig		MC	

OBSERVACIONES:

COORDENADAS PREDIO (505-40120526)			
PUNTO	ESTE	NORTE	DIST (M)
1	88896.93	106111.06	
2	88900.96	106105.81	6.60
3	88921.23	106096.53	11.12
4	88887.72	106105.06	6.60
1	88896.93	106111.06	10.86

ÁREA = 68.94 m<sup>2</sup>

- CONVENCIONES**
- Nudo\_Predio
  - Linderos Predio
  - ▨ Área Requerida ALO
  - Loteo Urbano



Escala: 1:500  
 Elaboró: **Dña. Olga María**  
 Revisó: **Ing.**  
 Fecha: **1/1**  
 Nombre Archivo Magnético: **FP\_1.pdf**  
 Expediente No.: **Formato EAAB**  
 Plano No.: **1/1**  
 Folio Predial No.: **1**



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Fundada desde 1.974



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA® -

INFORME TÉCNICO No. 480-CC-1118

CONTRATO No. 480 - EAAB AVALÚOS CANAL CUNDINAMARCA TINTAL CENTRAL

Noviembre 21 de 2006

553

## 1. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

DIRECCIÓN	CL.40SUR 103 05
NOMBRE DEL PREDIO	MZ 18 L19
BARRIO	Las Acacias
CÉDULA CATASTRAL	41S 117B 19
MATRÍCULA INMOBILIARIA	050-40120626
PROPIETARIO	CARLOS JULIO NIÑO
OBJETO DEL AVALÚO	Determinar el valor comercial del inmueble para compra.

## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

SERVICIOS			
ACUEDUCTO	INSUFICIENTE	ENERGÍA	INSUFICIENTE
ALCANTARILLADO	INSUFICIENTE	RECOLEC. DE BASURAS	NO
USO ACTUAL	Lote urbano		
TOPOGRAFÍA	Plana		

## 3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ESTRATO SOCIOECONÓMICO	1
VIAS PRINCIPALES	Av Ciudad de Cali
ACTIVIDAD DEL SECTOR	Zona de ronda del río Bogotá, en la actualidad en su mayoría se encuentra como lotes sin edificación. Los sectores aledaños son de tipo residencial popular por autoconstrucción con predominio de casas de uno a dos pisos de altura.
NORMAS URBANAS	ACUERDO 26- DIC 10 1996 ZONA DE REGLAMENTACIÓN 6 Y DECRETO 190 DE 2004 NO INCORPORA EN USOS URBANOS ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ

## 4. AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. M2	SUBTOTAL
Lote	68,94	\$ 15.000	\$ 1.034.100				\$ -
VALOR TERRENO			\$ 1.034.100	VALOR CONSTRUCCIONES			\$ -
VALOR TOTAL TERRENO, MÁS CONSTRUCCIONES							\$ 1.034.100

AVALÚO SON: UN MILLON TREINTA Y CUATRO MIL CIEN PESOS MLC.

## 5. OBSERVACIONES

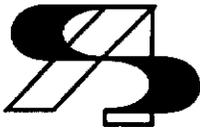
Las áreas de terreno reportadas en el presente Informe, así como la información jurídica fueron suministradas por la EAAB, de acuerdo a lo determinado en el decreto 1420 de 1998.

La Sociedad Colombiana de Avaluadores hace constar ninguno de sus miembros ni la entidad en nombre propio, ha tenido nexos laborales y/o comerciales con la EAAB durante el proceso de la realización de este avalúo.

En el desarrollo del trabajo se utilizó el método comparativo o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Arq. HUMBERTO ZAPATA GÓMEZ  
Director Proyecto

Carrera 10 No. 67 A - 45, Telefax: 235 52 73 - 235 81 78, 211 71 89 Bogotá D.C.  
www.scavaluos.org E-mail:sca@scavaluos.org



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Fundada desde 1.974



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA® -

<b>NOMBRE DEL SOLICITANTE</b> E.A.A.B. E.S.P.	<b>CONTRATO No. 480 - EAAB</b>		<b>INFORME No</b> 480-CC-1118	<b>FECHA</b> Noviembre 21 de 2006
<b>DIRECCIÓN</b>	AVALÚOS CANAL CUNDINAMARCA TINTAL CENTRAL		BOSA	<b>CIUDAD</b> Bogotá
<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	CL.40SUR 103 05	<b>ALCALDÍA</b>	Las Acacias	<b>ESTRATO</b> 1
<b>CLASE DE SUELO</b>	URBANO <input checked="" type="checkbox"/> RURAL <input type="checkbox"/>	<b>BARRIO</b>	EXPANSIÓN <input type="checkbox"/>	<b>PROTECCIÓN</b> <input type="checkbox"/>
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Lote urbano no edificado			
<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA</b>	050-40120626	<b>CÉDULA CATASTRAL</b>	41S 117B 19	
<b>PROPIETARIO</b>	CARLOS JULIO NIÑO			
<b>TÍTULOS DE PROPIEDAD</b>	<b>ESCRITURA No.</b> 5310	<b>FECHA</b> 17/06/1993	<b>NOTARIA</b> 21	<b>CIUDAD</b> Bogotá
<b>LIMITACIONES AL DOMINIO</b>	No Conocidas			
<b>OBJETO DEL AVALÚO</b>	Determinar el valor comercial del inmueble para compra.			

### CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

<b>ACTIVIDAD DEL SECTOR</b> Zona de ronda del río Bogotá, en la actualidad en su mayoría se encuentra como lotes sin edificación. Los sectores aledaños son de tipo residencial popular por autoconstrucción con predominio de casas de uno a dos pisos de altura.					
<b>ACTIVIDAD DE LA CALLE O CUADRA ( Vecindario)</b> Lotes urbanos sin edificar.					
<b>VIAS DE ACCESO</b>	<b>PRINCIPALES</b>	Av Ciudad de Cali	<b>CAMINO</b>	No	
	<b>SECUNDARIAS</b>	Calles 40, 41 y 42 sur	<b>OTRAS</b>	No	
	<b>PEATONALES</b>	NO			
<b>DESARROLLO</b>	Zona sur occidental de la ciudad de Bogotá D.C. dentro de área afectada por construcción del canal Cundinamarca y zona de ronda del Río Bogotá.		<b>VALORIZACIÓN</b>	Negativa.	
<b>OBRAS DE URBANISMO Y SERVICIOS (SI O NO)</b>					
ACUEDUCTO	INSUFICIENTE	VÍAS PAV.	NO	HOSPITALES	NO
ALCANTARI.	INSUFICIENTE	ANDENES	NO	MERCADOS	NO
ENERGÍA	INSUFICIENTE	SARDINELES	NO	PARQUES	NO
ALUMBRADO	INSUFICIENTE	RECOL. DE BASU.	NO	ESCUELAS	NO
GAS NATURAL	NO	TRANS. PÚBLICO	NO	IGLESIA	NO
TELÉFONO	NO				

### CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

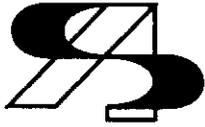
<b>FACHADA</b>	<b>USO ACTUAL</b>	Lote urbano	<b>ESQUINERO (SI O NO)</b>	NO
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CUBIERTA</b>		<b>MEDIANERO (SI O NO)</b>	SI
<b>TOPOGRAFÍA</b>	<b>FORMA</b>	Polígono regular	<b>FRENTES (NÚMERO)</b>	1

### DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

<b>PRIMER PISO</b>
<b>SEGUNDO PISO</b>
<b>TERCER PISO</b>
<b>COMENTARIOS</b>

<b>ZONIFICACIÓN</b> ACUERDO 26- DIC 10 1996 ZONA DE REGLAMENTACIÓN 6 Y DECRETO 190 DE 2004 NO INCORPORA EN USOS URBANOS ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN DEL RÍO BOGOTÁ	<b>AVALUADOR</b>  ING. HENRY SUELTA G. MATRÍCULA No. 159 SCDa; REGISTRO 1837 RNA
--	---

Carrera 10 No. 67 A - 45, Telefax: 235 52 73 - 235 81 78, 211 71 89 Bogotá D.C.  
www.scavaluos.org E-mail:sca@scavaluos.org



# SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES

Fundada desde 1.974



Afiliado a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV -  
Cofundador: Registro Nacional de Avaluadores - RNA® -

34  
554

ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN					INFORME No 480-CC-1118
ESPACIOS	PISOS	ESTADO	MUROS		ESTADO
SALÓN					
COMEDOR					
ALCOBAS					
BANOS					
COCINA					
PATIOS					
ITEM	MATERIAL	ESTADO	ITEM	MATERIAL	ESTADO
VENTANERIA			PUERTAS		
CIELORASOS			CUBIERTAS		

USADO		ILUMINACIÓN			VENTILACIÓN		
SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	BUENA <input type="checkbox"/>	REGULAR <input type="checkbox"/>	MALA <input type="checkbox"/>	BUENA <input type="checkbox"/>	REGULAR <input type="checkbox"/>	MALA <input type="checkbox"/>
EDAD ( AÑOS)							
0 - 5 <input type="checkbox"/>		5 - 10 <input type="checkbox"/>		10 - 15 <input type="checkbox"/>		> 15 <input type="checkbox"/>	

RELACION		ÁREAS		DOCUMENTACIÓN FUENTE	
FRENTE (1)	6	LOTE (m2)		E.A.A.B E.S.P.	SI
FONDO (2)	11,5		68,94	REGISTRO TOP.	SI
RELACION	1/2	CONSTRUCCIÓN (m2)	0,00	VISITA	SI
				OTROS	

### CONSIDERACIONES GENERALES

**OBSERVACIONES**  
 Las áreas de terreno reportadas en el presente informe, así como la información jurídica fueron suministradas por la EAAB, de acuerdo a lo determinado en el decreto 1420 de 1998.  
 La Sociedad Colombiana de Avaluadores hace constar ninguno de sus miembros ni la entidad en nombre propio, ha tenido nexos laborales y/o comerciales con la EAAB durante el proceso de la realización de este avalúo.  
 En el desarrollo del trabajo se utilizó el método comparativo o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.  
 Así mismo en visita realizada la zona en general no presentaba vías internas, acometida de servicios básicos.

### AVALÚO

TERRENO				CONSTRUCCIONES			
ÍTEM	ÁREA	VR. m2	SUBTOTAL	ÍTEM	ÁREA	VR. m2	SUBTOTAL
Lote	68,94	\$ 15.000	\$ 1.034.100				\$ -
<b>VALOR TERRENO</b>			<b>\$ 1.034.100</b>	<b>VALOR CONSTRUCCIONES</b>			<b>\$ -</b>
<b>VALOR TOTAL TERRENO MÁS CONSTRUCCIONES</b>							<b>\$ 1.034.100</b>

AVALÚO SON: UN MILLON TREINTA Y CUATRO MIL CIENTOS PESOS MLC.

AVAUADOR

ING. HENRY SUELTA G.

MATRICULA No. 155 SCdA; REGISTRO 1837 RNA

35

**INFORME No. 480-CC-1118**  
**PREDIO No.MZ18 L19**  
**CANAL CUNDINAMARCA – LAS ACACIAS**  
**E.A.A.B.**



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL

Fecha: 28/12/2022 12:07:08 PM

555

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 40 SUR 103 05

**CHIP:** AAA0148YELF

**Localidad** KENNEDY

**ASUNTO:** Constancia de Estratificación

En atención a su solicitud, me permito informarle que el predio ubicado en la dirección arriba mencionada no tiene asignado estrato.

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

Cordialmente,

*Diana Marlen Barrios Campos*



DIANA MARLEN BARRIOS CAMPOS  
Dirección de Estratificación  
Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos

Fecha: 28/12/2022 12:07:31 PM

Señor(a)  
**USUARIO**

**Dirección:** CL 40 SUR 103 05

**CHIP:** AAA0148YELF

**ASUNTO:** Predios en Zonas de Amenaza

El predio correspondiente al lote de código 2052251819 se encuentra en una zona de amenaza por inundación categoría Alta y NO se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

**La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acérquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.**

Cordialmente,

Secretaria Distrital de Planeación





**BOGOTÁ**

**Convenciones**

- Predio Seleccionado
- Corredor Ecológico Ronda
- Zona de Manejo y Preservación Ambiental

**Amenaza por Inundación**

- Alta
- Media
- Baja

**Referencia Espacial**

- Vías Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos

**División Física**

- Predios
- Predio Rural
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Facatativá

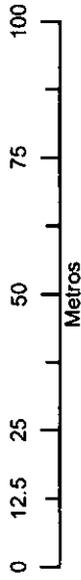
○ Bogotá

**Predios en Zonas de Amenaza por Inundación**



**Sistema de Referencia**

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG  
 Proyección: Transverse Mercator  
 Meridiano Central: -74.1466 Latitud de Origen: 4.6805  
 Longitud de Origen: 0.0000 Falso Norte: 109.220.9650  
 Factor de Escala: 1.0000 Unidades: metros



556



PIN de Validación: b3840a92



<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) STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026279132, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Febrero de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1026279132.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA 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	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>

**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	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>

**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	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>



PIN de Validación: b3840a92



557

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

**Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>

**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	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>

**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	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>

**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	Regimen
<b>12 Feb 2019</b>	<b>Régimen Académico</b>



PIN de Validación: b3240a82



<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	Regimen
12 Feb 2019	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	Regimen
12 Feb 2019	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	Regimen
12 Feb 2019	Régimen Académico

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

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: CALLE 54F SUR# 94-21 T 14 APT 602 BOGOTÁ  
Teléfono: 3125004514  
Correo Electrónico: fannyb-20@hotmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**  
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación



PIN de validación: b3840a92



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



338

**Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1026279132.**

**El(la) señor(a) STEFANNYE BUITRAGO MARULANDA 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.



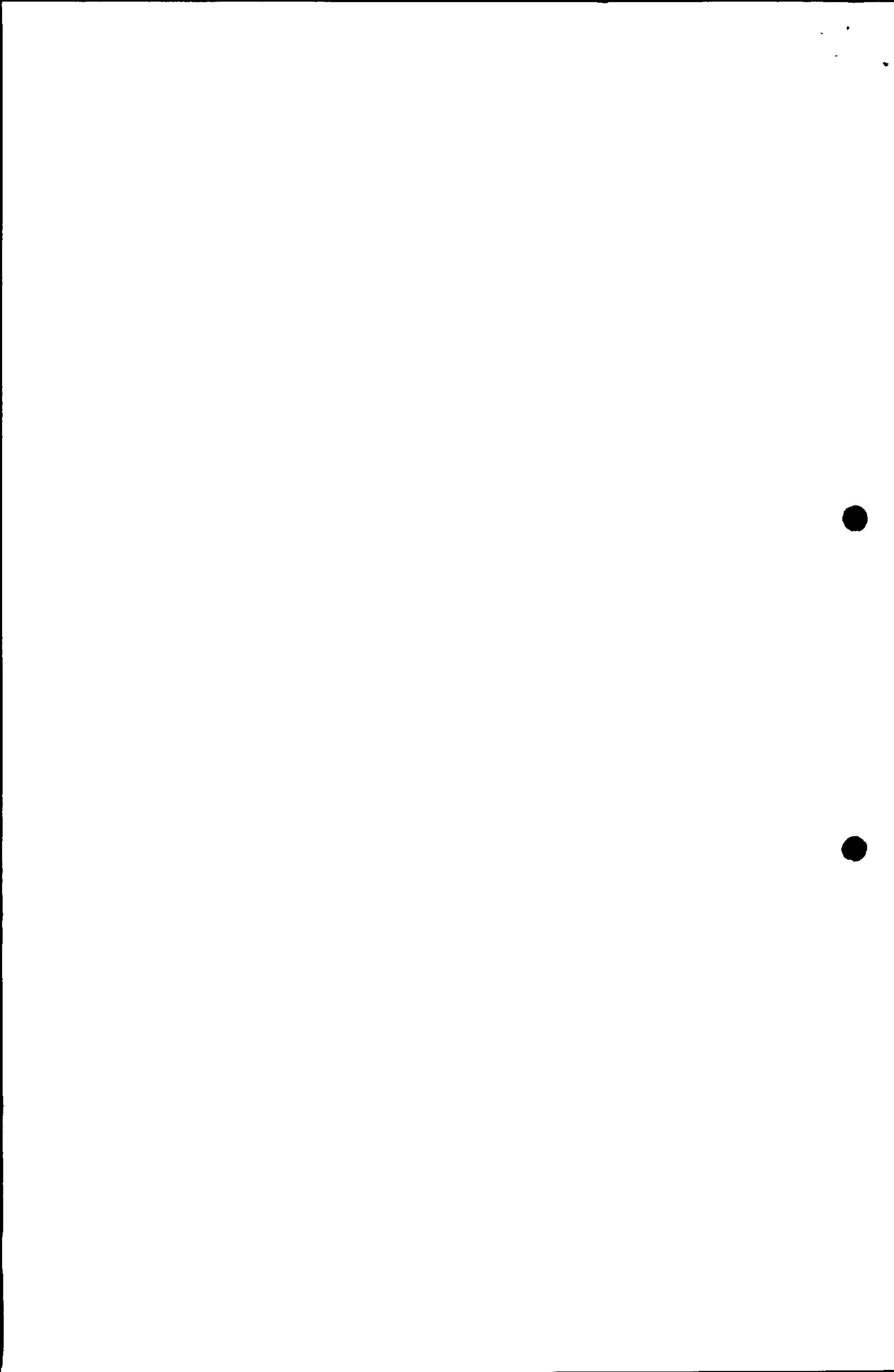
**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3840a92**

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 dos (02) días del mes de Enero del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal



Eliminar Archivar Informar Responder Responder a todos Reenviar

# ENTREGA INFORME AVALUO EN BOGOTA – PROCESO 2010-00702-00

559

Parte del contenido de este mensaje se ha bloqueado porque el remitente no está en la lista de remitentes seguros. Confío en el contenido de nancy.vega@igac.gov.co. | Mostrar contenido bloqueado

Nancy Amparo Vega Ruiz <nancy.vega@igac.gov.co>   
 Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.   
 CC: Maria Cristina Giraldo Uribe <mgiraldo@igac.gov.co>; Maria Nirian U

Vie 27/01/2023 8:00 AM

Responder Responder a todos Reenviar

2





560

Doctor  
LUIS EDUARDO MORENO MOYANO  
JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA - SEDE PRINCIPAL  
Secretario  
Calle 12 no. 9-23 piso 5  
Bogotá, D.C., Colombia  
[ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

ASUNTO: Entrega informe de avalúo predio en Bogotá – Proceso 2010-00702-00

Cordial saludo:

Con el fin de atender la solicitud del asunto, cordialmente acompaño el resultado del avalúo correspondiente al predio relacionado a continuación, el cual fue realizado por la perita Stefannye Buitrago Marulanda y el control de calidad se efectuó por el Ingeniero William Reyes Acevedo; profesionales de la Subdirección de Avalúos de la Sede Central. El avalúo fue elaborado conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y queda aprobado por esta dependencia en la siguiente suma:

ENTIDAD SOLICITANTE	RADICADO	DIRECCIÓN	MUNICIPIO / DEPARTAMENTO	VALOR AVALÚO
Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá	8002019-ER-2276 del 15 de febrero de 2019	Calle 40 Sur No. 103-05	Bogotá/Cundinamarca	\$3.584.880,00

Atentamente,

JORGE LUIS BARRIOS CONDE  
PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
Subdirección de Avalúos

Proyectó: NANCY AMPARO VEGA RUIZ  
Elaboró: NANCY AMPARO VEGA RUIZ



AL

REPUBLICA  
PERUANA  
QUITO

1 ENE 2023

*[Handwritten signature]*

5/14

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C., 03 MAR 2023

Proceso N° 2010-00702.

El dictamen pericial aportado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi visible a folios 517 a 560 respecto del avalúo de la indemnización por la expropiación, se pone en conocimiento de las partes por el término de tres (3) días contados a partir de la notificación de la presente determinación para que se manifiesten al respecto.

**NOTIFÍQUESE.**

  
**NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ**  
Juez

FG



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado Veintiocho Civil  
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior auto se Notifico por Estado

No. 013 Fecha 06 MAR 2023

El Secretario(a), 

