

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	FR-PRE-000
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2025

AVISO WEB 053-2025

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de HERMAIN PIESCHACON NIGRINIS

CALLE 13A # 93D - 21

Bogotá D.C.

REFERENCIA: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 003 de 2021. Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur.

ASUNTO: **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Oferta Formal de Compra OFC-089-2025 del 21 de julio de 2025.– correspondiente al predio **ALO-024**.

Respetados señores:

Concesión **ALO SUR S.A.S.**, en cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas mediante el contrato de Concesión citado en la referencia, determino el requerimiento predial a lo largo del corredor vial, encontrándose dentro del mismo las áreas de terreno identificadas con la ficha predial **ALO-024**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se encuentra ubicada en la **Calle 13A # 93D - 21** de la ciudad Bogotá D,C, distinguida con la **Cédula Catastral 105101005400000000, Numero Predial Nacional No. 110010165082400080010000000000, CHIP AAA0137ONRU y Matricula Inmobiliaria No. 50C-1179825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro

Fue remitida el 08 de agosto de 2024 citación para la notificación de la Oferta Formal de Compra mediante correo certificado con la guía **RA534422766CO** de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A – 4-72, la cual fue devuelta, en aras de garantizar el principio de publicidad en conjunto con el hecho de que se desconoce otra dirección de notificación del titular de derecho, se procedió con la publicación de la citación por el termino de cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com, fijada el 14 de agosto de 2025 y desfijada el 22 de agosto de 2025, quedando debidamente comunicada el 25 de agosto de 2025, en dicha publicación se indicaron las condiciones de tiempo, modo y lugar para efectuar la debida notificación personal.

En vista de que a la fecha los titulares de derecho y dominio no se han presentado en las oficinas de la Concesión **ALO SUR S.A.S.** para su respectiva notificación personal, se procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** dando aplicabilidad al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA así:

	NOTIFICACIÓN POR AVISO	FR-PRE-000
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

NOTIFICACIÓN POR AVISO

LA REPRESENTANTE LEGAL PARA EFECTOS PEDIALES DE ALO SUR S.A.S.

HACE SABER:

Que, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES (INCO)**, de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, identificada con el **NIT 830.125.996-9**, adscrita al Ministerio de Transporte.

Que, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR**, declarándolo de utilidad pública e interés social, mediante la **Resolución No. 20212000004105 del 17 de marzo de 2021**; proyecto en ejecución por parte de la **Concesión ALO SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con **NIT 901.551.242-8.**, quienes adquirieron la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema **APP No. 003 de 2021**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

Que, en virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de la Concesión **ALO SUR S.A.S** emitió la Oferta Formal de Compra **OFC-089-2025 del 21 de julio de 2025**, mediante la cual se efectúa el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado con la ficha predial **ALO-024**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se encuentra ubicada en la **Calle 13A # 93D - 21** de la ciudad Bogotá D,C, distinguida con la **Cédula Catastral 105101005400000000**, Numero Predial Nacional No. **110010165082400080010000000000**, **CHIP AAA0137ONRU** y **Matricula Inmobiliaria No. 50C-1179825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS COMO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (3.986,25 m²)**.

Que, contra la Oferta Formal de Compra **OFC-089-2025 del 21 de julio de 2025** no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Adicionalmente en aras de garantizar el derecho al debido proceso y el principio de publicidad, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes y de conformidad con el párrafo 2 del



NOTIFICACIÓN POR AVISO

FR-PRE-000

Versión: 0

Fecha: 22/12/2023

artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, y en cumplimiento del numeral 5.6 inciso d Capítulo V del Apéndice Técnico 7 “Gestión Predial” del Contrato de Concesión **CONTRATO DE CONCESIÓN BAJO EL ESQUEMA APP 003 DE 2021**, se hace saber que el presente aviso se publica por cinco (5) días en las páginas web www.ani.gov.co y www.alosur.com; a fin de notificar la Oferta Formal de Compra **OFC-089-2025 del 21 de julio de 2025**

La enajenación voluntaria y el trámite de expropiación se encuentran reglamentadas dentro del Capítulo III de la Ley 9 de 1989, el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, el capítulo I del título IV de la Ley 1682 y en la Ley 1742 de 2014.

Adjunto al presente aviso se anexa la Oferta Formal de Compra **OFC-089-2025 del 21 de julio de 2025**, copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-024**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAEDC - PREDIO- ALO-024**, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en las disposiciones legales vigentes, se procede a fijar por el término de cinco (5) días.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE ALO SUR S.A.S., EN LAS PÁGINAS WEB
WWW.ANI.GOV.CO Y WWW.ALOSUR.COM

EL 2 de octubre de 2025 A LAS 7.00 A.M.

DESFIJADO EL 9 de octubre de 2025 A LAS 6:00 P.M

ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ

Representante Legal para Efectos Prediales ALO SUR S.A.S.

Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-

Revisó: Jhonnatan Stiven Sánchez Vanegas



OFERTA DE COMPRA

FR-PRE-006
Versión: 0
Fecha: 22/12/2023

Bogotá D.C. 21 de julio de 2025

OFC-089-2025

Señores:

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de HERMAIN PIESCHACON NIGRINIS

CALLE 13A # 93D - 21

Bogotá D.C.

ASUNTO: OFICIO DE OFERTA FORMAL DE COMPRA POR EL CUAL SE DISPONE LA ADQUISICIÓN DE UN ÁREA DE TERRENO UBICADO EN LAS SIGUIENTES ABSCISAS:
EJE1 Abscisa Inicial K27+289,46 I-D – Abscisa Final K27+301,63 I-D
EJE1 Abscisa Inicial K27+371,09 I-D – Abscisa Final K27+403,52 I-D
EJE2 Abscisa Inicial K27+338,65 I-D – Abscisa Final K27+361,35 I-D
EJE3 Abscisa Inicial K27+305,65 D – Abscisa Final K27+331,34 D
DEL PROYECTO VIAL AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR”, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 105101005400000000, NUMERO PREDIAL NACIONAL 110010165082400080010000000000, CHIP AAA0137ONRU Y MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 50C-1179825 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA CENTRO.

Respetados señores:

Como es de conocimiento general, mediante el Decreto 4165 del 03 de noviembre de 2011, se cambió la naturaleza jurídica del **INSTITUTO NACIONAL DE CONCESIONES (INCO)**, de establecimiento público a agencia nacional estatal de naturaleza especial del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, pasando a denominarse **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, identificada con el NIT 830.125.996-9, adscrita al Ministerio de Transporte.

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI)**, en cumplimiento de los objetivos y fines señalados por la ley a esta entidad, aprobó el proyecto **AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE – TRAMO SUR**, declarándolo de utilidad pública e interés social, mediante la **Resolución No. 20212000004105 del 17 de marzo de 2021**; proyecto en ejecución por parte de la Concesión **ALO SUR S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 901.551.242-8., quienes adquirieron la obligación contractual de realizar la adquisición predial bajo delegación en virtud del Contrato de Concesión bajo el esquema **APP No. 003 de 2021**, como parte de la modernización de la Red Vial Nacional y en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.

	OFERTA DE COMPRA	FR-PRE-006
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

En virtud de lo anterior, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, a través de este Concesionario se permite informar el requerimiento de compra de una zona de terreno del predio identificado en el asunto, conforme a la descripción de la ficha predial **ALO-024**, de la cual se anexa copia; área de terreno que se encuentra ubicada en la **Calle 13A # 93D - 21** de la ciudad Bogotá D,C, distinguida con la **Cédula Catastral 105101005400000000**, **Numero Predial Nacional No. 110010165082400080010000000000**, **CHIP AAA0137ONRU** y **Matricula Inmobiliaria No. 50C-1179825** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicha zona de terreno cuenta con un área requerida de **TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS COMO VEINTICINCO METROS CUADRADOS (3.986,25 m²)**, discriminada de la siguiente manera:

UNIDAD FUNCIONAL	ÁREA (m2)
UF3	912,16
UF4	3.074,09

Con base a lo descrito, es importante tener presente que el Avalúo Comercial Corporativo mediante el cual se obtiene el valor de adquisición, se elaboró con fundamento en lo consagrado en el Decreto 422 de 2000, y en desarrollo de los métodos valuatorios previstos por la Resolución 620 de 2008; Resolución 898 de 2014 y Resolución 1044 de 2014 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014. El mismo, tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación de este, según lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior, fue realizado el encargo valuatorio a **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD**, quienes emitieron informe Técnico de Avalúo del predio, en el cual determino lo siguiente:

- Valor del área de terreno, construcciones, cultivos y/o especies es la suma de **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$141,113,250)**.

*Se excluye el valor Estimado como "Gastos de Notariado y Registro" toda vez que la Concesión **ALO SUR S.A.S.** cancelará el valor correspondiente a los gastos ocasionados por los trámites de notariado y de registro durante el proceso de adquisición del inmueble. Dicho valor será girado directamente por el Concesionario a las entidades encargadas de notariado y registro de la venta a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI**.*

A partir de la notificación de la presente oferta de compra, se entenderá iniciada la etapa de enajenación voluntaria, en la cual el propietario tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad, bien sea aceptándola o rechazándola. De ser aceptada la oferta de compra se

	OFERTA DE COMPRA	FR-PRE-006
		Versión: 0
		Fecha: 22/12/2023

deberá suscribir Promesa de Compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes y/o Escritura Pública de compraventa.

En caso de no lograrse un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, será obligatorio iniciar el proceso de expropiación transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, conforme a lo estipulado en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4° de la Ley 1742 de 2014 y en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Contra la presente comunicación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Acompaño para su conocimiento copia de la Ficha Técnica Predial **ALO-024**, copia del Avalúo Comercial Corporativo elaborado por **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD 2025-095**, copia del plano topográfico de la faja de terreno a adquirir y la normatividad vigente que rige la materia.

Agradezco la atención que le brinden a la presente.

Cordialmente,



ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ
Representante Legal Para Efectos Prediales
Concesión ALO SUR S.A.S.
Entidad delegataria de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI

Elaboro: Diana Patricia Velasquez Segura
Revisó: Jhonnatan Stiven Sánchez V.
Aprobó: Juan Carlos Guevara Zuluaga

2025 - 95

RT No ALO-024

DIRECCIÓN INMUEBLE

CL 13A 93D 21



**ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

**Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital**

BOGOTÁ, D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT No ALO-024

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: CONCESIONARIA ALO SUR SAS
- 1.2. RADICACIÓN: 2025 - 116320 del 10 de Febrero de 2025
- 1.3. TIPO DE AVALÚO: Adquisición Parcial
- 1.4. TIPO DE INMUEBLE: LOTE
- 1.5. CHIP: AAA0137ONRU
- 1.6. CÉDULA CATASTRAL: 105101005400000000
- 1.7. SECTOR CATASTRAL: 105106 - LA MAGDALENA RURAL
- 1.8. DESTINO ECONÓMICO: No Urbanizable/Suelo Protegido
- 1.9. FECHA VISITA: 19/02/2025

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: LUIS ALBERTO PINILLA MORILLO
- 2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: 452 Notaría: 18 Fecha: 02/12/1999
- 2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01179825

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

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

Código Postal: 111311



2





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT No ALO-024

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. ALO-024 de septiembre de 2024
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	No aplica
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2025 - 116320
LINDEROS	Registro topográfico No. ALO-024 de septiembre de 2024

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Fuente: <https://sinu.sdp.gov.co/visor/>

4.1. DELIMITACIÓN

Este sector catastral (Magdalena Rural - 105106) se ubica en la Unidad de Planeamiento Local denominada Tintal, en el occidente de la ciudad de Bogotá D.C., el cual se enmarca dentro de los siguientes limites generales:

- Por el norte: Con el río Fucha, que lo separa de los sectores Sabana Grande Rural (105342) y El Tintal II (006522).
- Por el oriente: Con la Transversal 71B, que lo separa del sector Vereda El Tintal Rural (105105).
- Por el occidente Con el río Bogotá.
- Por el sur: Con los sectores Vereda El Tintal Rural (105105) y La Magdalena (006524).

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por presentar una actividad residencial nula ya que se observan únicamente lotes. Las construcciones se pueden observar en los sectores colindantes al occidente, en su mayoría las construcciones de los sectores colindantes están destinadas a los usos residenciales y de bodegas.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

Actualmente se considera nula, es un sector sin desarrollo residencial, las construcciones que predominan se ubican en los sectores colindantes destinadas para el uso residencial y otras son bodegas tipo depósito para almacenamiento.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio objeto de estudio no tiene asignado estrato socioeconómico, se aclara que el estrato socioeconómico aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

4.5. VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector y al predio son regulares, debido a que el sector no cuenta con vías al interior de la zona. No obstante al sector se puede acceder únicamente por la Calle 10 y la Calle 11.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector no dispone de redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y teléfono. Tampoco dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



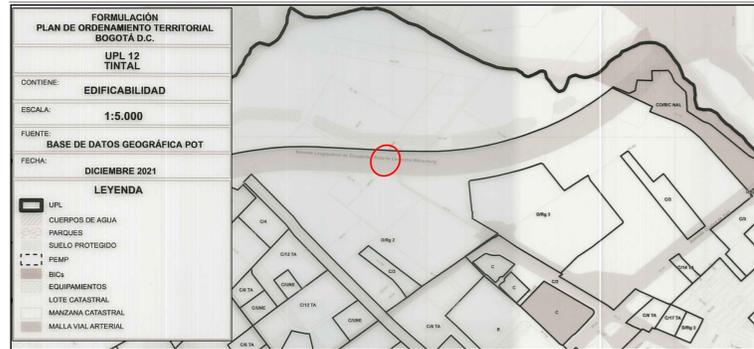
4





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT No ALO-024



Fuente: Plano de edificabilidad UPL Tintal

5.1. USOS PRINCIPALES

Agrícola, forestal, pecuario.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Residencial.

El uso residencial dentro de las áreas para la producción agrícola y ganadera se refiere exclusivamente a la vivienda rural dispersa de las personas campesinas y rurales dedicadas a las actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas, forestales y de explotación de recursos naturales de que trata el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Agroindustrial y comercio y servicios.

Los usos restringidos de comercio y servicios se condicionan a aquellos de bajo impacto cuyo objetivo sea la satisfacción de las necesidades de las comunidades campesinas y rurales.

Los usos agroindustriales aislados se limitan a aquellos clasificados dentro de las categorías de usos de producción tradicional, industrias livianas y medianas, asociadas a la elaboración de productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria, acuícola y forestal y siempre

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

Código Postal: 111311



5



que se localicen en predios conectados con la malla vial rural.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo se encuentra parte en suelo rural y parte en suelo de expansión urbana.

Artículo 12. Clasificación del suelo. El territorio del Distrito Capital se clasifica en suelo rural, urbano y de expansión urbana y se identifica en el Mapa n.º CG-2.1 "Clasificación del suelo" y en el Anexo N.º 1 "Cartera de coordenadas - Clasificación del Suelo Distrital". Al interior de estas clases de suelo se establece la categoría de protección.

1. El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

3. El suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.



Fuente montaje propio en Google Earth y GBD POT Bogotá

PARA EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Teniendo en cuenta que parte del predio objeto de avalúo se encuentra en suelo de expansión urbana que no cuenta con plan parcial aprobado, no puede apropiarse usos urbanos ni



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT No ALO-024

considerarse incorporado al suelo urbano.

Artículo 274. **Ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo.** Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo. El ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de desarrollo es el señalado en el Mapa N.º CU-5.1 "Tratamientos urbanísticos" del presente Plan.

Así mismo, incluye las siguientes áreas:

1. Predios localizados en suelo de expansión urbana.

Artículo 276. **Actuaciones en el tratamiento de desarrollo.** El tratamiento de desarrollo supone las siguientes actuaciones, según las condiciones del área a desarrollar:

1. La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanización, cuando se trate de predios o conjunto de predios localizados en suelo de expansión, así como de predios o conjunto de predios localizados en suelo urbano que cumplan las condiciones para su formulación, acorde con las definiciones del presente Plan.

Artículo 277. **Actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Desarrollo.** Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana. En todos los casos mediante la adopción del respectivo plan parcial, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.

(...)

Artículo 280. **Condiciones para el proceso de urbanización de proyectos en el tratamiento de desarrollo.** Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes.

(...)

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

Código Postal: 111311

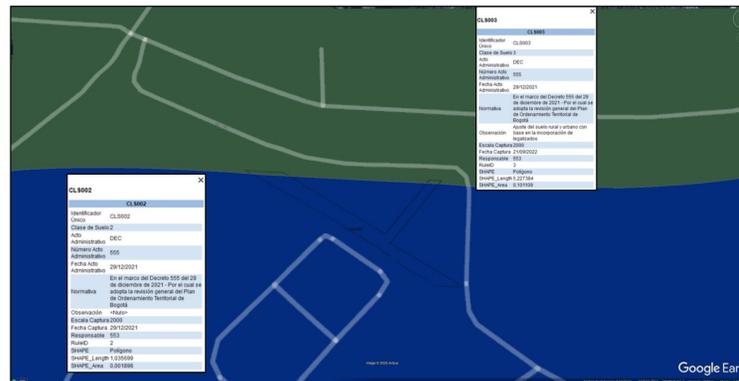




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT No ALO-024

2. Proceso de urbanización en zonas de expansión urbana. Según lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 20155 y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial; con excepción de las condiciones establecidas para la legalización urbanística.



PARA EL USO DEL SUELO RURAL

Artículo 457. Clasificación de los usos del suelo rural. Los usos del suelo rural se clasifican en agrícola, pecuario, forestal, residencial, dotacional, comercial y de servicios, minero y agroindustrial. Estos pueden ser principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

1. Principal (P): Uso del suelo que garantiza la vitalidad rural, de acuerdo con la categoría del suelo rural donde se localice.
2. Complementario (C): Uso del suelo que acompaña y complementa los usos principales y permite las dinámicas rurales.
3. Restringido (R): Uso del suelo que presenta algún grado de incompatibilidad y únicamente puede ser localizado cumpliendo con condiciones de localización o acciones de mitigación.
4. Prohibido: Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, complementario, compatible o restringido.

Artículo 458. Clasificación de usos por actividad y condiciones para su desarrollo:

Usos agrícolas: Incluyen el establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes diferentes de los forestales, huertos multiestratos y multipropósitos, arreglos agroforestales, barreras forestales cortavientos, cercas vivas, vallados, infraestructura de riego, composteras y bodegas y silos de pequeña escala.

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

Usos pecuarios: Incluyen la cría y aprovechamiento de especies animales, actividades asociadas a la construcción o adecuación de pasturas, cultivos de forraje, infraestructura de riego, porquerizas, corrales, establos e instalaciones para ordeño, galpones para aves, aviarios, estanques para piscicultura, cercados, bodegas para insumos y productos pecuarios incorporando arreglos silvopastoriles, cercas vivas y barreras forestales cortavientos.

Incluye los usos acuícolas a través del cultivo de organismos acuáticos, en particular peces, moluscos, crustáceos y plantas acuáticas. Se interviene en el proceso de cría para aumentar la producción, en operaciones como la siembra, la alimentación, la protección de depredadores, etc.

Usos forestales: Comprenden actividades relacionadas con la producción, plantación, aprovechamiento y transformación de productos maderables que se obtengan de especies forestales plantadas en áreas intervenidas previamente por actividades antrópicas siempre que no impliquen la disminución de la cobertura arbórea nativa actual y se localicen por fuera de las rondas de nacimientos, quebradas y ríos.

Usos residenciales: Se refieren a la posibilidad de edificar viviendas en el territorio, en las siguientes tipologías y localizaciones.

1. Vivienda rural dispersa: Es la unidad habitacional localizada en el suelo rural de manera aislada que se encuentra asociada a las formas de vida campesina y a otras formas de vida rural.

2. Vivienda rural concentrada: Es la unidad habitacional localizada en suelo rural de manera aglomerada con otras, ubicada en las categorías de desarrollo restringido.

Usos dotacionales: Permiten el desarrollo de las funciones sociales y de prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los servicios y garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales, sociales y culturales para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado.

Usos comerciales y de servicios: Se refieren a cualquier establecimiento cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios.

Usos agroindustriales: Corresponde a los usos agroindustriales aislados que agrupan aquellos usos cuya finalidad principal es tanto la explotación de recursos naturales como el desarrollo de la secuencia de actividades de transformación y ensamblaje requeridas para elaborar productos relacionados con la vocación agrícola, pecuaria y forestal, y/o al aprovechamiento de residuos orgánicos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



9





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

Artículo 494. Unidad de Planeación Rural -UPR. Son instrumentos de planeación del suelo rural que pueden desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas delimitadas en porciones del territorio asociadas a unidades geográficas de cuenca, cerro o planicie, así como incorporar el detalle de los usos previstos en el suelo rural conforme a las categorías previstas para la ruralidad, con base en los criterios establecidos para el efecto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y se delimitan en el Mapa N.º CR-6 "Unidades de Planeación Rural", del presente Plan. Las UPR podrán precisar las normas definidas para cada ámbito en el presente Plan.

Artículo 495. Plan Parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.

El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las disposiciones del presente Plan y todas aquellas que las adicionen o complementen.

Acorde con la identificación realizada al POT de Bogotá reglamentado mediante Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá - POT, el predio objeto de avalúo, se reglamenta de la siguiente manera:
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: 3.803,70 m².
SUELO RURAL: 182,55 m².

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza sobre el costado norte de la proyección de la calle 12, al sur del canal de Cundinamarca.

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

Código Postal: 111311



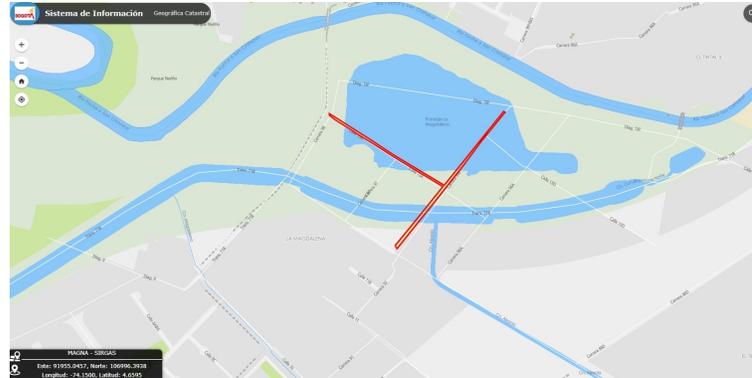
10





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

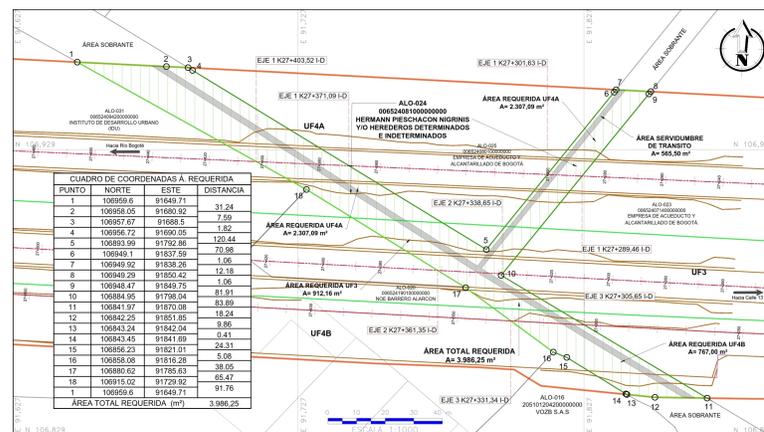
INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT No ALO-024



Fuente: <https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/>

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

- Norte: En 194,30 metros con predio ALO-024.
- Sur: En 225,08 metros con predios ALO-016, ALO-020 y ALO-031
- Oriente: En 166,86 metros con predio ALO-023
- Occidente: En 38,83 metros con el mismo predio.



Fuente: Plano predial suministrado por ALO Sur

6.3. TOPOGRAFÍA

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07

V.12

11





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

Plana.

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Irregular.

6.5. FRENTE

No aplica.

6.6. FONDO

No aplica.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	3986.25
SOBRANTE	6733.48
ÁREA TOTAL	10719.73

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

6.9. VIAS

Las condiciones de acceso al sector y al predio son regulares, debido a que el sector específico de localización y el inmueble objeto de avalúo no cuentan con frente sobre vía pública, aunque el sector aledaño cercano (menos de 100 metros de distancia) si cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento, que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunica con el sur, centro y norte de la ciudad.

6.10. AGUAS

Presenta aguas suficientes.

6.11. CLASIFICACIÓN DE LAS TIERRAS POR SU CAPACIDAD DE USO

El área objeto de estudio corresponde a suelos clase IV (IVhs-1). Inundaciones ocasionales y

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



12



drenaje imperfecto; en sectores se presentan bajas precipitaciones durante un semestre.

USOS_RECOMENDADO. Ganadería semintensiva para producción de leche y agricultura de subsistencia y semicomercial con cultivos transitorios.

PRACTICAS DE MANEJO. Construcción de canales de drenaje, especialmente en épocas de invierno, evitar el sobrepastoreo de ganado.

6.12. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

TIERRAS DE CLASE 06 - SUBCLASE 06FSaih-55

Suelos de depósitos clásticos hidrogénicos; texturas mediana/ finas, moderada/ gruesas, medias y finas, pobre, bien e imperfecta/drenados, superficiales; moderada/profundos y profundos; fertilidad química baja, moderada y alta.

6.13. UNIDADES FISIAGRÁFICAS

Unidad Fisiográfica 1:

Tierra Clase Agrológica IV, con una topografía plana (pendiente entre el 0% - 3%), con un valor potencial de 55 puntos y uso Suelo de expansión urbana. En esta unidad se encuentran 3.803,70 m² del predio.

Unidad Fisiográfica 2:

Tierra Clase Agrológica IV, con una topografía plana (pendiente entre el 0% - 3%), con un valor potencial de 55 puntos y uso Suelo rural. En esta unidad se encuentran 182,55 m² del predio.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Lote sin destinación económica evidente que por su cobertura y localización presenta potencial



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

de usos agropecuarios.

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

No aplica

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

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

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

8.4. PARA EL VALOR DE CULTIVOS

No aplica

9. AVALÚO

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

Código Postal: 111311



14





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

9.1. VALOR DEL TERRENO

RURAL NO PROTEGIDO

PARA SUELO RURAL Y SUELO DE EXPANSIÓN URBANA NO PROTEGIDO

El valor de terreno asignado, para los predios en suelo rural y suelo de expansión urbana, de acuerdo con la metodología aprobada por la UAECD, la cual consiste en realizar una investigación económica de valores de m² de predios rurales, que son los valores comparables en este caso, a los que se les descontó el valor de la construcción, y cultivo y mejoras, y a los valores resultantes por m² de terreno, se les aplicó un tratamiento estadístico, según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC. Seguidamente, a partir de esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial de los terrenos que se encuentran en suelo rural y suelo de expansión urbana, con el fin de hallar el valor por m² de terreno para el predio objeto de valoración.

Lo anterior soportado de acuerdo con lo definido igualmente por la Resolución 620 de 2008 del IGAC Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Partiendo de la premisa, que el valor comercial de un inmueble está asociado a la capacidad de renta que puede percibir, se desarrolla el esquema comparativo, de acuerdo con las condiciones normativas en la que se inscribe el predio objeto de estudio, debido a la condición de la localización del inmueble dentro del suelo de expansión urbana, éste podría acceder eventualmente a usos urbanos y a su infraestructura, generando una ventaja comparativa sobre terrenos con vocación netamente agropecuaria.

Sin embargo, el régimen de usos del suelo se ve afectado por la restricción generada por la connotación de estar en una zona que debe valorarse teniendo en cuenta la condición de tierra rural y en donde solo se pueden observar usos asociados a sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Tras identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece como la clase del suelo, capacidad normativa y localización, lo cual exige realizar el ejercicio comparativo con un segmento de inmuebles rurales con vocación exclusivamente agropecuaria adyacente con los

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



15





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT No ALO-024

mayores valores.

A diferencia de las áreas rurales adyacentes en las que se permiten actividades agropecuarias, el régimen de usos del área de estudio limita totalmente las posibilidades de urbanización o desarrollo de usos con alguna rentabilidad. Pero, es muy importante anotar que la condición de ubicación e influencia de la colindancia con desarrollos urbanos genera ventajas de acceso a infraestructura y localización, con respecto a las áreas convocación agropecuaria.

Tras la búsqueda en el sector catastral de ofertas de predios en venta con las características antes mencionadas, se hizo necesario ampliar la investigación a sectores rurales adyacentes, los cuales debían ser comparables en acceso, ubicación, pendiente y capacidad agrológica.

Es muy importante anotar, que de acuerdo con la dinámica inmobiliaria actual del área rural adyacente el casco urbano de Bogotá, se deben tomar como base comparativa los predios con usos y vocación netamente agropecuarios, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre (donde se observan usos de tipo urbano). De esta manera se logra obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, donde la renta inmobiliaria está asociada a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo, sin tener en cuenta rentas asociadas a condiciones de uso y localización urbanas.

Como los suelos que se encuentran en el área de expansión urbana y suelo no pueden desarrollar ningún tipo de actividad diferente a la agrícola fue necesario elaborar un estudio de mercados con predios ubicados en el sector occidental de la ciudad que tuvieran la vocación netamente agropecuaria, excluyendo áreas agroindustriales y de vivienda campestre. De esta manera se logró obtener un escenario comparativo en los mismos rangos de valor, el cual está asociado a la capacidad intrínseca y agrológica del suelo.

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

Código Postal: 111311



16





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT No ALO-024

OFERTA No.	MUNICIPIO	VEREDA	ÁREA TERRENO ha	ÁREA TERRENO m ²	VALOR PEDIDO \$	NEG %	VALOR NEGOCIADO \$	VR CONSTRUCCIONES \$	VALOR OTROS \$	VR TERRENO \$/ha	VR TERRENO \$/m ²
1	TENJO	FINCA POVEDA II - TENJO (COLINAS VERDES)	7,3000	73.000	\$ 3.675.000.000	2,08%	\$ 3.600.000.000	\$ 993.600.000	\$ 105.187.500	\$ 342.631.849	\$ 34.263
2	TENJO	FINCA VEREDA CARRASQUILLA - TENJO	26,8800	268.800	\$ 10.878.000.000	8,78%	\$ 10.000.000.000	\$ 235.200.000	\$ 92.000.000	\$ 359.851.190	\$ 35.985
3	TENJO	FINCA VEREDA POVEDA - TENJO	3,0550	30.550	\$ 1.300.000.000	8,33%	\$ 1.200.000.000	\$ 103.620.000	\$ -	\$ 358.880.524	\$ 35.888

ESTADÍSTICA TERRENO		
PROMEDIO	\$353.787.855	\$35.379
DESVEST	\$9.673.566	\$967
C.V		2,73%
LIMITE SUPERIOR	\$363.461.421	\$36.346
LIMITE INFERIOR	\$344.114.288	\$34.411
VALOR ADOPTADO	\$354.000.000	\$35.400

Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando sobre esta tres (3) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola: Las tres (3) en el municipio de Tenjo.

La investigación de mercado arrojó los siguientes resultados: De acuerdo con los cálculos estadísticos, el coeficiente de variación es de 2,73%, el límite inferior es de \$34.411/m², el límite superior es de \$36.346/m² y un valor promedio de \$35.379/m².

Con base en lo anterior se adopta como valor del metro cuadrado de terreno en suelo urbano protegido \$35.400.

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9.4. VALOR DE CULTIVOS

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

Código Postal: 111311



17





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

-Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Teniendo en cuenta que aunque parte del predio corresponde a suelo de expansión urbana, presenta características de suelo rural.

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

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

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

En general:

-Las actuales condiciones del mercado inmobiliario del sector y de sectores cercanos de similares condiciones.

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

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



18





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT No ALO-024

avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición.

Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

Código Postal: 111311



19





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95

RT No ALO-024

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 13A 93D 21

CHIP: AAA0137ONRU

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	M2	3,803.70	\$35,400	\$134,650,980
SUELO RURAL	M2	182.55	\$35,400	\$6,462,270
AVALÚO TOTAL				\$141,113,250

SON: CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 09 de Mayo de 2025

Elaboró:


MARCO POLO
SANCHEZ BUSTOS
2025.05.12
14:13:37 -05'00'

MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-79710046


Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

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

Anexos:

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

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

Código Postal: 111311



20





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024**

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

Anexo No. 1. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 13A 93D 21	CHIP	AAA0137ONRU
Registro Topográfico	ALO-024	Código Sector	105106 08 10 000 00000
Tipo Inmueble	LOTE	Matrícula Inmobiliaria	050C01179825
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$2,194,918
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$0
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$0
2.4 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$0
2.5 - Gastos por Impuesto Predial			\$0
2.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$0
2.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$0
2.8 - Gastos por Otros conceptos			\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$2,194,918
3. LUCRO CESANTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$0
3.3 - Pérdida de utilidad por otros gastos			\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$2,194,918
SON:	DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE.		
OBSERVACIONES:			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) CONCESIONARIA ALO SUR SAS, por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad, conforme con lo establecido en las Resoluciones 898/2014 y 1044/2014 del IGAC, ratificado en la Circular externa No 1000 del 14 de mayo de 2015 del IGAC.

FECHA: 09 de Mayo de 2025

Elaboró:

OSCAR
JAMITH
HUERTAS
PABON
Firmado digitalmente por
OSCAR JAMITH
HUERTAS PABON
Fecha: 2025.05.12
18:33:07 -05'00'

OSCAR JAMITH HUERTAS PABON
PROFESIONAL AVALUADOR

R.A.A. No. AVAL-80541948

Firmado digitalmente por MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No. AVAL-52617497

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024**

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$141,113,250
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$141,113,250
LUCRO CESANTE	\$0
DAÑO EMERGENTE	\$2,194,918
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$2,194,918
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$143,308,168
SON: CIENTO CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 09 de Mayo de 2025

ELBA NAYIBE NÚÑEZ
ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA
NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2025.05.13 12:41:37
-05'00'

ELBA NAYIBE NUNEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Firmado
digitalmente
por MARIA
ISABEL ORTIZ
FERNANDEZ

MARIA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

R.A.A. No.AVAL-52617497

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024**

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024
Avalúo Comercial	\$141,113,250		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$423,340
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$80,435
Copias (12 páginas)	12	\$5,300	\$63,600
IVA Copias (19%)	19%		\$12,084
No de Copias Escritura (Iva incluido)	2		\$151,368
Recaudo a Terceros			\$41,700
Gastos Firma digital, Biometría, autenticaciones	1	\$153,600	\$153,600
Gastos Escrituración			\$850,442
Porcentaje a aplicar	100%		\$850,442
Total Gastos de Escrituración			\$850,442
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.867%		\$1,223,452
Sistematización y Conservación documental	2%		\$24,469
Porcentaje a aplicar	50%		\$623,960
Total Gastos Registro			\$623,960
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$1,411,133
Porcentaje a aplicar	50%		\$705,566
Costos Administrativos	50%	\$29,900	\$14,950
Total Gastos Beneficencia			\$720,516
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$2,194,918

Fuente: Resolución No 00585 del 24 de enero de 2025 y No 00179 del 10 de enero de 2025 . Expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

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

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT N° ALO-024

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	0	\$0	\$0
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión trifásica	0	\$0	\$0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmante de medidor. Andén en concreto o tableta.	0	\$0	\$0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$0

Fuente: ENERGIA: Tarifas Condensa vigencia enero 2025
GAS NATURAL: Tarifas complementarias VANTI 2025
EAAB: Resolución No 0371 del 31 de mayo de 2023

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024**

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital.

Nota: No aplica reconocimiento de impuesto predial. Art 17, Res 1044/2014 IGAC



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024**

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024**

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

ANEXO D: LUCRO CESANTE

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

Fuente:

Nota:

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT N° ALO-024

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

Fuente:

Nota:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12





Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

METODOLOGIA CALCULO INDEMNIZACIONES

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

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

2. DAÑO EMERGENTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95
RT N° ALO-024

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

2.3 - **Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de Bienes Muebles:** Se refiere a los costos en que incurrirán los propietarios o poseedores para trasladar los muebles y/o maquinaria, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles y/o maquinaria, retiro y su embalaje.
- Traslado a un lugar del mismo municipio en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición o trasteo al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.
- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles o maquinaria. Si la actividad que se desarrolla en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Nota: "En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquel objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados:

- i) Del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega.
- ii) De esta al inmueble de reemplazo" (numeral 3 Art. 17 Resolución 898 de 2014)

La entidad adquirente enviará, como mínimo tres (3) cotizaciones de los traslados o mudanzas, las cuales según sea el caso podrán ser especializadas, que serán analizadas y verificadas por el evaluador, quien dará lugar al reconocimiento final por este concepto.

2.4- **Bodegaje y/o almacenamiento provisional:** Cuando es necesario disponer de un sitio para el traslado provisional de los bienes muebles y/o maquinaria, se debe determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento. Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, en todo caso, la entidad adquirente determinará el tiempo correspondiente al arrendamiento. (Numeral 7 Art. 17 Resolución 898 de 2014).

2.5 - **Impuesto predial:** Este concepto se estableció en el numeral 6 del artículo 17 de la Resolución IGAC 898 de 2014, el cual fue modificado por el artículo 5 de la Resolución IGAC 1044 de 2014, quedando de la siguiente manera:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT N° ALO-024

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

- 1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
- 2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
- 3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
- 4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%”.

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

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

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

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

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

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

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

3. LUCRO CESANTE: Se compone de los siguientes criterios

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

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2025 - 95 RT N° ALO-024

Dirección	CL 13A 93D 21		
CHIP	AAA0137ONRU	Registro Topográfico	ALO-024

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



05-01-FR-07
V.12



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-116320	Nomenclatura: CL 13A 93D 21		
Código Sector: 105106081000000000	Barrio: LA MAGDALENA RURAL	Fecha Visita: 19-FEB-25	
Número Avalúo: 2025 - 95	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	ALO-024



Vista General



Vista Interna

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

Código Postal: 111311



ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación: 2025-116320	Nomenclatura: CL 13A 93D 21		
Código Sector: 105106081000000000	Barrio: LA MAGDALENA RURAL	Fecha Visita: 19-FEB-25	
Número Avalúo: 2025 - 95	Tipo Avalúo: ADQUISICIÓN PARCIAL	RT:	ALO-024



Vista Interna



Vista Interna

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

Código Postal: 111311



ESTUDIO DE MERCADO

OFERTA No.	MUNICIPIO	VEREDA	ÁREA TERRENO ha	ÁREA TERRENO m²	VALOR PEDIDO \$	NEG %	VALOR NEGOCIADO \$	VR CONSTRUCCIONES \$	VALOR OTROS \$	VR TERRENO \$/ha	VR TERRENO \$/m²	OBSERVACIONES	FECHA	FUENTE	FOTO
1	TENJO	FINCA POVEDA II - TENJO (COLINAS VERDES)	7,3000	73.000	\$ 3.675.000.000	2,08%	\$ 3.600.000.000	\$ 993.600.000	\$ 105.187.500	\$ 342.631.849	\$ 34.263	Espectacular finca de terreno 7,3 hectáreas (11,412 fanegadas), uso principal agropecuario altamente tecnificado y forestal, cultivos permanentes intensivos, manejo integrado de los recursos naturales, uso compatible institucional de tipo rural, uso condicionado investigación controlada, explotaciones pecuarias intensivas, perras y caballeriza, la casa principal tiene un área de 900 m². Cuenta con 6 alcobas, 6 baños, sala comedor independiente, cocina con estufa a leña y eléctrica, horno a leña, 3 casas auxiliares de 110 m² y 40 m², acueducto veredal y 2 nacimientos de agua natural, pozo, se encuentra ubicado en la vía conocida como Lourdes que conduce de Chía a Tenjo.	15/03/2025	3112082469	
2	TENJO	FINCA VEREDA CARRASQUILLA - TENJO	26,8800	268.800	\$ 10.878.000.000	8,78%	\$ 10.000.000.000	\$ 235.200.000	\$ 92.000.000	\$ 359.851.190	\$ 35.985	Finca con topografía plana, uso del suelo agropecuario, pastos, pozo, casa principal de 140 m², pesebreras 160 m².	15/03/2025	6015188777	
3	TENJO	FINCA VEREDA POVEDA - TENJO	3,0550	30.550	\$ 1.300.000.000	8,33%	\$ 1.200.000.000	\$ 103.620.000	\$ -	\$ 358.880.524	\$ 35.888	Finca a solo 7,8 kilómetros del parque principal de Tenjo y 5,8 kilómetros de Tabio, fácil acceso 80% destapado. Casa para administrador de 110 m².	15/03/2025	3115649032	

ESTADÍSTICA TERRENO		
PROMEDIO	\$353.787.855	\$35.379
DESVEST	\$9.673.566	\$967
C.V		2,73%
LIMITE SUPERIOR	\$363.461.421	\$36.346
LIMITE INFERIOR	\$344.114.288	\$34.411
VALOR ADOPTADO	\$354.000.000	\$35.400



PIN de Validación: b0240aa1



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) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79710046, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Septiembre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-79710046.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0240aa1



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0240aa1



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Sep 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 50B # 64 - 43 INTERIOR 1 APTO 2303

Teléfono: 3134213500

Correo Electrónico: marcopolosan@hotmail.com

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

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

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



PIN de Validación: b0240aa1



Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79710046.

El(la) señor(a) MARCO POLO SANCHEZ BUSTOS 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

b0240aa1

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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ab890a29



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab890a29



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
12 Jul 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ab890a29



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: TV 74 # 11A - 15 TO 2-1004
Teléfono: 3158266694
Correo Electrónico: oscarj58@gmail.com

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Urbanismo y Planeación Territorial - Fundación Universidad de América.

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

ab890a29

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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bcad0b12



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcad0b12



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcad0b12



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Mar 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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



PIN de Validación: bcad0b12



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

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



PIN DE VALIDACIÓN

bcad0b12

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 Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Certificación Catastral

Radicación No. W-3598
Fecha: 04/01/2023
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 Propietario	Nombre y Apellidos	Tipo de Documento	Número de Documento	% de Copropiedad	Calidad de Inscripción
1	REPRESENTACIONES LUIS PINILLA Y CIA. S	S	10520346	null	N
2	LUIS ALBERTO PINILLA MORILLO	C	19334023	null	N
3	EDGAR GERMAN PINILLA MORILLO	C	19458087	null	N

Total Propietarios: 3

Documento soporte para inscripción

Tipo	Número:	Fecha	Ciudad	Despacho:	Matrícula Inmobiliaria
6	452	1999-12-02	SANTA FE DE BOGOTA	18	050C01179825

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 13A 93D 21 - Código Postal: 110811.

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):
CL 13B 105 21, FECHA: 2003-07-04

Código de sector catastral: 006524 08 10 000 0000
CHIP: AAA0137ONRU

Cedula(s) Catastra(es)
105101005400000000

Número Predial Nal: 110010165082400080010000000000

Destino Catastral : 63 NO URBANIZ/SUELO PROTEG
Estrato : 0 **Tipo de Propiedad:** PARTICULAR

Uso:

Total área de terreno (m2) 4,870.0 **Total área de construcción (m2)** 0.0

Información Económica

Años	Valor avalúo catastral	Año de vigencia
0	331,491,000	2023
1	333,275,000	2022
2	263,231,000	2021
3	261,297,000	2020
4	261,683,000	2019
5	249,432,000	2018
6	237,893,000	2017
7	237,893,000	2016
8	221,797,000	2015
9	221,797,000	2014

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, Puntos de servicio Super CADE. Atención 2347600 Ext. 7600.

Generada por INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.

Expedida, a los 04 días del mes de Enero de 2023 por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO.



LIGIA ELVIRA GONZALEZ MARTINEZ
GERENCIA COMERCIAL Y DE ATENCION AL CIUDADANO

Para verificar su autenticidad, ingrese a www.catastrobogota.gov.co Catastro en línea opción Verifique certificado y digite el siguiente código: **E0AC6F926621**.



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

09 ABR 2024

VUR2 24 - 2 - 005616

Bogotá D.C., 27 de marzo de 2024
RADICACIÓN No. CU2 - 24 - 0359

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Señores:

ALO SUR S.A.S.
CL 98 N° 8 - 28 OF 504
Tel: 3192563865
factura@alosaur.com
Ciudad

De conformidad con lo establecido en las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 555 de 2021, mediante el presente concepto se informa al peticionario de este sobre el uso específico consultado (Artículo 2.2.6.1.3.1, Decreto 1077 de 2015 modificado por el Artículo 10 del Decreto 2218 de 2015).

UPL: 13 TINTAL
BARRIO CATASTRAL: LA MAGDALENA

DIRECCIÓN ACTUAL: CL 13 A N° 93 D - 21

DIRECCIÓN ANTERIOR: -----

TRATAMIENTO: DESARROLLO¹
ACTUACION ESTRATEGICA: NO
URBANIZACION: NO
SECTOR CONSOLIDADO: NO

ÁREA DE ACTIVIDAD: ESTRUCTURANTE RECEPTORA DE ACTIVIDADES
ECONOMICAS - AAERAE
AREAS DE INTEGRACION MULTIMODAL: NO
AREAS DE DESARROLLO NARANJA: NO

El predio objeto de consulta se localiza en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 13 TINTAL, reglamentada por medio del Decreto Distrital 555 de 29 de diciembre de 2021.

Nos permitimos informar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido por el artículo 1° de la ley 1755 de 2015, "Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"

Artículo 14. Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones.

"Parágrafo. Cuando excepcionalmente no fuere posible resolver la petición en los plazos aquí señalados, la autoridad debe informar esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término señalado en la ley expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto."

En virtud de lo anterior, se hace necesario ampliar el plazo por 15 días adicionales, ya que requiere de más tiempo para hacer el respectivo análisis para atender de fondo su solicitud.

El predio objeto de consulta presenta las siguientes condiciones urbanísticas:

1. De conformidad con el plano CG-2.1 "CLASIFICACION DEL SUELO" el predio se encuentra mayoritariamente en **SUELO RURAL** Y una porción restante en **SUELO DE EXPANSIÓN²**.
2. De conformidad con el plano CG - 3.2 "ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL" el predio **se encuentra parcialmente** al interior de las AREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMICA - SISTEMA HIDRICO - CUERPOS DE AGUA ARTIFICIALES - CANALES ARTIFICIALES - CANAL CUNDINAMARCA y AREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTEMICA - SISTEMA HIDRICO - CUERPOS DE AGUA NATURALES - RIOS QUEBRADAS Y SUS RONDAS - RIO FUCHA O SAN CRISTIBAL.
3. De conformidad con el Plano CR - 1 "CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL", parte del predio objeto de solicitud se encuentra en un SUELO DE PROTECCION en ÁREAS PARA LA PRODUCCION AGRICOLA Y GANADERA Y EXPLOTACION DE RECURSOS NATURALES.
4. De conformidad con el plano CU-4.4.3 "Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad Red Vial" el predio cuenta con una mínima porción de suelo en reserva por la **Avenida Longitudinal de Occidente** la cual es una vía de la Malla Vial Arterial Existente y Proyectada tipo A-0 de 90 metros de ancho mínimo a 100 metros de ancho máximo (artículo 155 Decreto 555 de 2021) entre líneas de demarcación.

Ahora bien, respecto a los USOS PERMITIDOS en el área de RESERVA VIAL nos permitimos relacionarlos a continuación no obstante debe tener en

¹ El predio no cuenta con un plano de urbanización aprobado ni ejecutado por lo tanto se considera un predio Urbanizable no Urbanizado y se rige por las disposiciones contenidas en la sección 3 artículos 273 al 300 del Decreto 555 de 29 de diciembre de 2021, para el tratamiento de Desarrollo y deberá adelantar previamente al licenciamiento, la adopción de Plan Parcial en la (SDP) Secretaría Distrital de Planeación.

El tratamiento de Desarrollo establece las condiciones y normas de actuación que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana, en función de la conformación de nuevas piezas de ciudad con estándares óptimos respecto de la dotación de infraestructuras, equipamientos, la generación de espacio público y en general, de la transformación del paisaje urbano.

² La formulación de plan parcial, previa al trámite de licencia de urbanización, cuando se trate de predios o conjunto de predios **localizados en suelo de expansión**, así como de predios o conjunto de predios localizados en suelo urbano que cumplan las condiciones para su formulación, acorde con las definiciones del presente Plan (Decreto 555 de 2021).

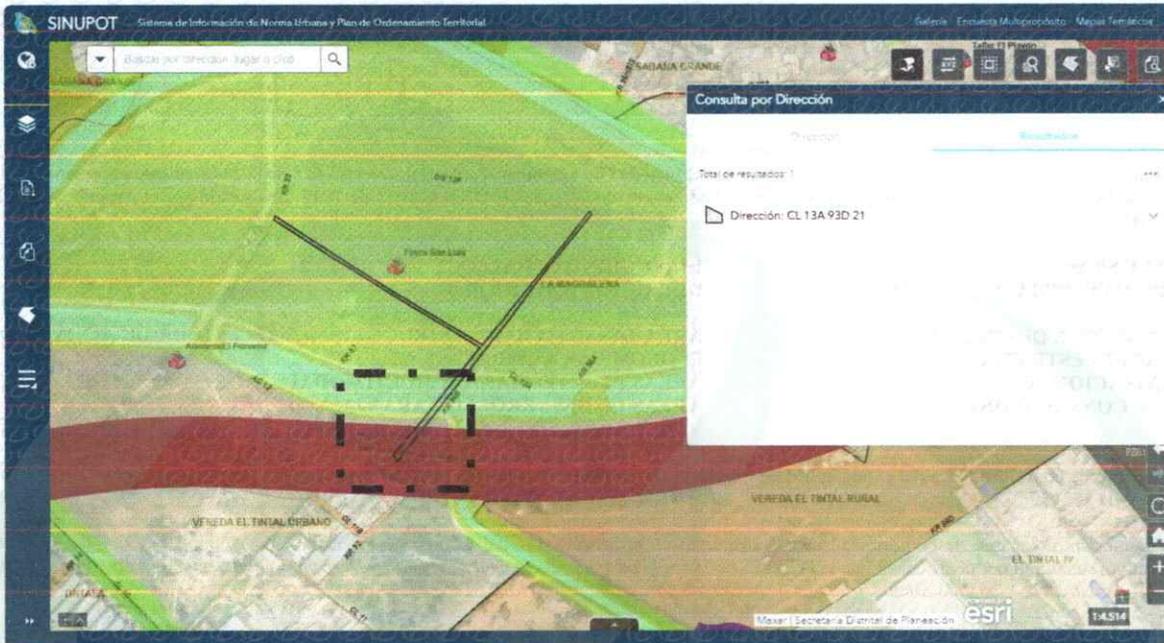
Las actuaciones urbanísticas en aplicación del tratamiento de desarrollo **se tramitarán mediante la formulación y adopción previa de planes parciales** o por vía directa de trámite de licenciamiento urbanístico, según se dé el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. **En suelo de expansión urbana**. En todos los casos **mediante la adopción del respectivo plan parcial**, cumpliendo con las disposiciones establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya.





cuenta que para desarrollar cualquier uso debe adelantar el proceso previo de adopción de Plan Parcial y posterior Licencia de Urbanización.



1. COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m²) (Condiciones de usos 15) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

Tipo 2 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m²) (Condiciones de usos 15) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8), y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU1 y MU3.

2. SERVICIOS DE OFICINAS:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m²) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

Tipo 2 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m²) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8), y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU3.

Tipo 3 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m²) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8), y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU2 y MU3.

3. SERVICIOS DE HOSPEDAJE:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m²) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

Tipo 2 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m²) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8), y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU3.

Tipo 3 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m²) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8), y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU2 y MU3.

4. SERVICIOS AL AUTOMOVIL:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m²) (Condiciones de usos 9 y 16) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2,





CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RADICACIÓN No. CU2 - 24 - 0359

MA3, MA7 y MA8).

Tipo 2 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m²) (Condiciones de usos 4, 9 y 16) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8). y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU1 y MU3.

Tipo 3 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m²) (Condiciones de usos 4, 9 y 16) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8). y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU1, MU2 y MU3.

5. SERVICIOS ESPECIALES:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m) (Condiciones de usos 11) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

6. SERVICIOS LOGISTICOS:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m) (Condiciones de usos 22) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

Tipo 2 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m²) (Condiciones de usos 22) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8). y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU3.

Tipo 3 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m²) (Condiciones de usos 22) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8). y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU2 y MU3.

7. INDUSTRIA ARTESANAL.

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 100 m) (Condiciones de usos 13 y 21) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

8. INDUSTRIA LIVIANA:

Escala Tipo 1 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m) (Condiciones de usos 16 y 22) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8) y Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8).

Tipo 2 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m²) (Condiciones de usos 16 y 22) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8). y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU3.

Tipo 3 (Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m²) (Condiciones de usos 16 y 22) Acciones de Mitigación Bajo Impacto Ambiental (MA1, MA8), Alto Impacto Ambiental (MA1, MA2, MA3, MA7 y MA8). y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU2 y MU3.

9. USOS DOTACIONALES:

En lo referente a los usos DOTACIONALES, se encuentran clasificados en el Artículo 94 del Decreto 555 de 2021.

Tipo 1 (Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m² de área construida) Acciones de Mitigación Ambiental (MA1, MA8).

Tipo 2 (Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m²) Acciones de Mitigación Ambiental (MA1, MA8) y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU1 y MU3

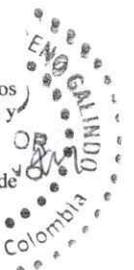
Tipo 3 (Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000) Acciones de Mitigación Ambiental (MA1, MA8) y Acciones de Mitigación Urbanísticas MU1, MU2 y MU3.

CONDICIONES DE USOS (Artículo 243 del Decreto 555 de 2021):

4. Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".

9. Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.

Carrera 13A No. 96 - 24 info@curaduria2bogota.com ☎ 311 485 7338
www.curaduria2bogota.com





CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

RADICACIÓN No. CU2 – 24 - 0359

11. Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.

13. En los predios que hacen parte de los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como “Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales”, los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.

21. Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.

22. No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste. (No Aplica)

Para los usos Dotacionales Educativos (Formales y No Formales) en cualquiera de sus clasificaciones deberá cumplir con las condiciones de la Resolución 1326 de 28 de abril de 2023.

Para los usos Dotacionales Salud deberá cumplir con los estándares establecidos en la Resolución 540 de 2023 “Por la cual, se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 174 del Decreto Distrital 555 de 2021 y se formulan y adoptan los estándares de calidad espacial que deben cumplir los proyectos de infraestructura en salud tanto públicos como privados, acordes con las necesidades del servicio”.

Para los usos Dotacionales diferentes a los relacionados con la educación y salud, deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 489 del decreto 555 de 2021 que dice:

“En tanto se reglamentan las disposiciones contenidas en el artículo de estándares de calidad espacial del presente Plan, se aplicarán los estándares arquitectónicos definidos en los planes maestros adoptados en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004, con excepción de aquellos que sean contrarios a las condiciones de volumetría y edificabilidad del presente Plan”.

Deberá cumplir con los condicionamientos establecidos para las Acciones de Mitigación Ambiental descritas en los artículos 245 y 246 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Deberá cumplir con los condicionamientos establecidos para las Acciones de Mitigación de Impactos Urbanísticos descritas en los artículos 248 y 249 del Decreto Distrital 555 de 2021.

OBSERVACIONES:

Este concepto se expide con base en la información suministrada por el solicitante, la cual recibimos bajo el principio Constitucional de la buena fe; cualquier inconsistencia dejará sin efecto el contenido de este.

Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas y **PREVIA OBTENCIÓN DE LA CORRESPONDIENTE LICENCIA** según el parágrafo del Artículo 242 del Decreto 555 de 2021.

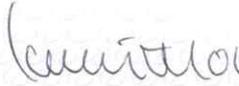
Si el predio se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, deberá cumplir con las condiciones establecidas en el reglamento.

La expedición del presente concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante Licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, tampoco constituye licencia de funcionamiento, ni legaliza o autoriza construcción, modificación o adecuación, refiriéndose únicamente a la viabilidad del uso dada la ubicación del predio.

LA INFORMACION AQUÍ SEÑALADA SE ENCUENTRA SUJETA A LAS ACLARACIONES Y/O PRECISIONES QUE REALICE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN MEDIANTE CIRCULARES O DECRETOS REGLAMENTARIOS DEL DECRETO 555 DE 2021 “POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C.”

EL PRESENTE CONCEPTO SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 28 DE LA LEY 1755 DE 2015 (CPACA) Y PERMANECE VIGENTE HASTA TANTO NO SE MODIFIQUEN LAS NORMAS QUE LO SUSTENTARON.

Cordialmente,



ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
CURADOR URBANO 2 DE BOGOTÁ D.C.

REVISÓ: ARQ. MARCELA RAMOS TORRES
ELABORÓ: ARQ. DANIEL CAMILO MORENO JIMENEZ

ALO SUR S.A.S

Fecha y hora: Miércoles 10 Mayo 2023 09:08:12

Destinatario: LUCAS POSADA VILLEGAS

Remitente: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION

Procesado por: NANCY YADIRA BUENO BERNAL

Asunto: Referencia: 1 – 2023 – 33862 Asunto: Predio

s ALO Sur



AS-CE-000424

Este recibido no implica aceptación



SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-47703 No. Radicado Inicial: 1-2023-33862
No. Proceso: 2180066 Fecha: 2023-05-09 12:45
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Bogotá, D. C., 08 de mayo de 2023

Señor

JUAN CARLOS GUEVARA ZULUAGA

Director del Proyecto ALO SUR S.A.S.

Calle 98 No. 8-28 Oficina 504

Correo electrónico: correspondencia@alosaur.com Ciudad
Ciudad

Referencia: 1-2023-33862

Asunto: Predios ALO Sur

Respetado señor Guevara

De conformidad con la reunión realizada el día 4 de mayo en las instalaciones de esta Secretaría cuyo objeto tenía que ver con detallar algunos aspectos en relación con la zona de reserva de la Avenida Longitudinal de Occidente, Roberto Camacho Weverberg, en su tramo sur - ALO SUR y de esta manera complementar la información establecida en el oficio 2-2023-15519 del 3 de febrero de 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo del Suelo de esta entidad, a continuación, se detallan los siguientes aspectos:

Normativa con la cual se deben adelantar los estudios y diseños de la ALO Sur.

Según lo indicado en el párrafo 8 del artículo 155 del Decreto 555 de 2021 que adoptó la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, los proyectos que se encuentren en etapa de estudios y diseños o que cuenten con estos a la entrada en vigencia del POT, podrán ser ejecutados de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 190 de 2004. En ese sentido se debe verificar por parte de la Concesionaria ALO Sur las fechas en las cuales se iniciaron los procesos de estudios y diseños del contrato de concesión bajo el esquema de la APP No. 003 de 2021.

Aplicabilidad de párrafo 3 del artículo 163 de Decreto 555 de 2021.

Acorde con lo indicado anteriormente, este párrafo no es aplicable si el proyecto se está desarrollando con los lineamientos establecidos en el Decreto 190 de 2004.

Usos del suelo en predios ubicados en zonas de reserva vial.

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 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
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: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-47703 No. Radicado Inicial: 1-2023-33862
No. Proceso: 2180066 Fecha: 2023-05-09 12:45
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

La edificabilidad y los usos del suelo para los predios que se requieran enajenar para el corredor de la ALO Sur y que se encuentren dentro de la zona de reserva establecida por el Decreto 555 der 2021 y su plano anexo CU-4.4.3 serán los establecidos en el artículo 379 del Decreto Ibídem.

La funcionalidad de la ALO Sur dentro del Ordenamiento Territorial del distrito definido en el Decreto 555 de 2021, tiene las siguientes características junto con la Avenida Centenario Avenida Calle 17 con la cual se intersecta:

Nombre de la vía	Clasificación	Tipología	Observaciones	Plazo de ejecución dentro de la vigencia POT. Art. 567
Avenida Longitudinal de Occidente - tramo sur	Arterial	A-0	Vía de integración regional - Corredor verde de alta capacidad. Corredor de carga	Corto plazo
Avenida del Centenario- calle 17 y diagonal 16	Arterial	A-1	Vía de integración regional - Corredor verde de alta capacidad. Corredor de carga.	Corto plazo, para adecuar a corredor verde de alta capacidad

De otra parte, esta Dirección solicita la posibilidad de poder conocer las consideraciones generales del desarrollo del proyecto la sección transversal propuesta y el ancho del corredor con el cual se están adelantando los diseños que de acuerdo con lo informado en la reunión del 4 de mayo por parte de la consultoría en relación, se tiene previsto dejar en el costado oriental un espacio para articular las vías de la malla vial presentes en el lugar y que no se conectan con el proyecto de la concesión y sobre las cuales corresponde al distrito su intervención.

Finalmente se informa que esta Dirección queda pendiente de sus posibles comentarios y observaciones en relación con el objeto de la reunión del día 4 de mayo de 2023; así como, otros requerimientos que puedan surgir en desarrollo de los estudios a cargo de esa Concesionaria y que sean de la competencia de la Secretaría Distrital de Planeación.

Cordial saludo,

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 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
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: 3
Anexos: No
No. Radicación: 2-2023-47703 No. Radicado Inicial: 1-2023-33862
No. Proceso: 2180066 Fecha: 2023-05-09 12:45
Tercero: ALO SUR SAS
Dep. Radicadora: Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Oficio de salida Consec: XXXXXX-XXXXX

Lizette Medina Villalba
Dirección de Estructuras y Sistemas Territoriales

Proyecto: Ing. Nelson Humberto Gamboa Baracaldo

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 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
Código Postal: 1113111

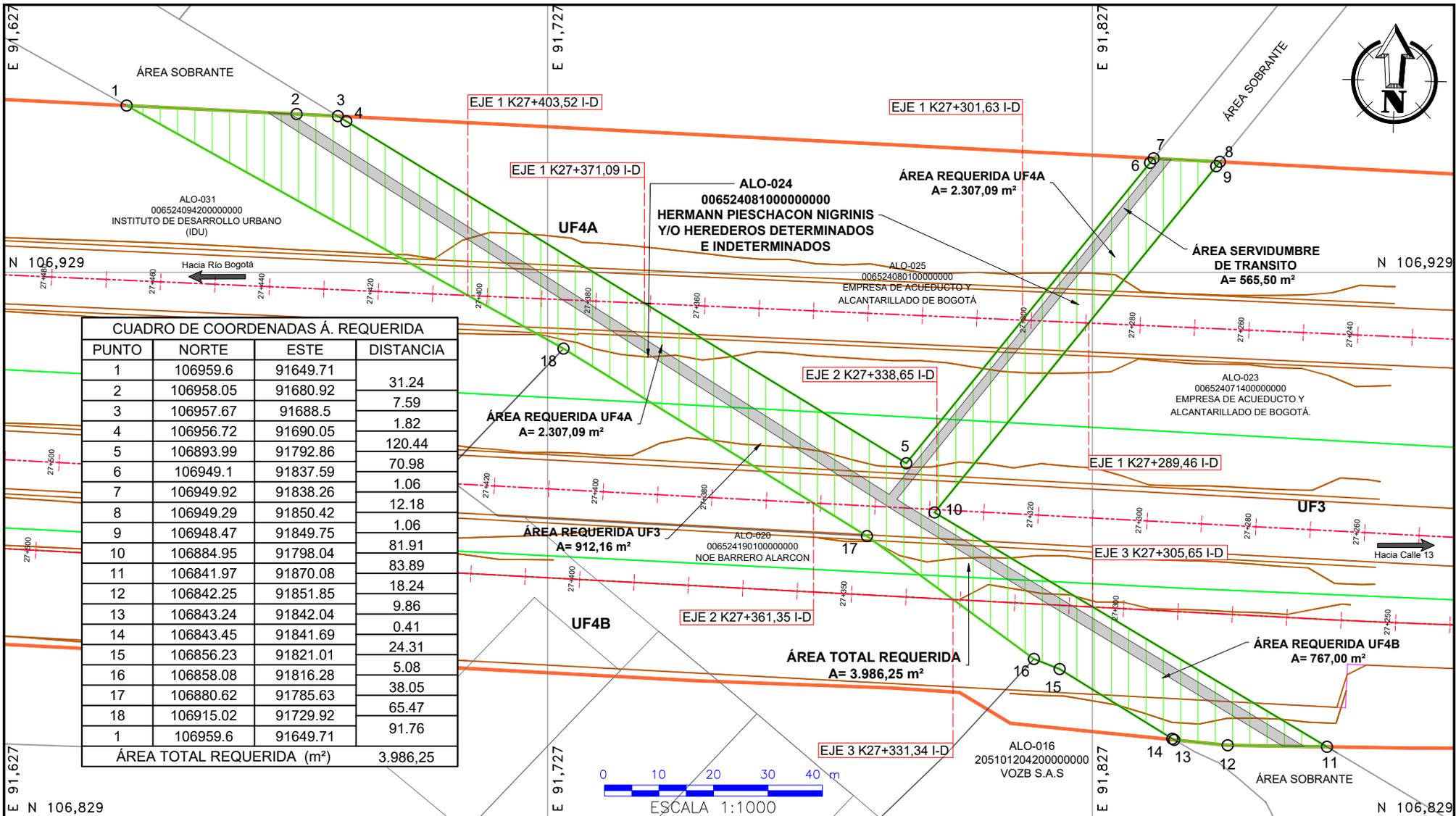


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

*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.*

	PROYECTO	FICHA PREDIAL ID
	AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE-TRAMO SUR	ALO-024
	ANEXO FICHA PREDIAL: ABCISAS	

Eje de Abscisado	Abscisa Inicial	Abscisa Final	Longitud Efectiva
EJE 1 - UF4A	K27+289.46 I-D	K27+301.63 I-D	12.17
EJE 1 - UF4A	K27+371.09 I-D	K27+403.52 I-D	32.43
EJE2 - UF3	K27+338.65 I-D	K27+361.35 I-D	22.70
EJE3 - UF4B	K27+305.65 D	K27+331.34 D	25.69



CUADRO DE COORDENADAS Á. REQUERIDA			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	106959.6	91649.71	
2	106958.05	91680.92	31.24
3	106957.67	91688.5	7.59
4	106956.72	91690.05	1.82
5	106893.99	91792.86	120.44
6	106949.1	91837.59	70.98
7	106949.92	91838.26	1.06
8	106949.29	91850.42	12.18
9	106948.47	91849.75	1.06
10	106884.95	91798.04	81.91
11	106841.97	91870.08	83.89
12	106842.25	91851.85	18.24
13	106843.24	91842.04	9.86
14	106843.45	91841.69	0.41
15	106856.23	91821.01	24.31
16	106858.08	91816.28	5.08
17	106880.62	91785.63	38.05
18	106915.02	91729.92	65.47
1	106959.6	91649.71	91.76
ÁREA TOTAL REQUERIDA (m²)			3.986,25

AVENIDA LONGITUDINAL DE OCCIDENTE
TRAMO SUR

REVISÓ: JUAN JOSÉ AVENDAÑO ROJAS
INGENIERO CIVIL
T.P. 68356-064092 STD
APROBÓ:



ELABORÓ: HERNÁN ENRIQUE NARIÑO JIMÉNEZ
INGENIERO CIVIL
T.P. 68356-064092 STD
DIBUJÓ: HERNÁN ENRIQUE NARIÑO JIMÉNEZ
INGENIERO CIVIL
T.P. 68356-064092 STD

PROPIETARIO: HERMANN PIESCHACON NIGRINIS Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS

CUADRO DE AREAS (m²)				
ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA CONST:	ÁREA SOBR:	ÁREA REMAN:
3.986,25 m²	10.719,73 m²	0,00 m²	6.733,48 m²	0,00 m²

- BORDE VIA PROYECTADA
- EJE VIA PROYECTADA
- LINEA DE COMPRA
- DERECHO VÍA
- BORDE VIA EXISTENTE
- LINDERO
- LINEA DE CHAFLANES

CONVENCIONES

- BORDE CICLO RUTA PROYECTADA
- FUENTES HIDRICAS
- LINEA ALTA TENSION
- RONDA HIDRICA
- ARBOL
- CERCAS

- ÁREA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUIDA REQUERIDA
- ÁREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
- ÁREA REMANENTE
- ÁREA SERVIDUMBRE
- RED DE ACUEDUCTO

FECHA ELAB.: 09/2024
ESCALA: 1:1000

UNIDAD FUNCIONAL:
UF3, UF4A, UF4B
PLANO: 1 De 1

No. CATASTRAL 00652408100000000
FICHA GRAFICA No. ALO-024

Bogotá D.C., 08 de enero de 2025



AS-CS-002511

Señores:
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
HERMANN PIESCHACON NIGRINIS
Propietarios
CL 13A 93D 21
Bogotá, Colombia

Referencia: Contrato de Concesión bajo el esquema de APP No. 003 de 2021. Avenida Longitudinal de Occidente – Tramo Sur.

Asunto: **Solicitud de documentos referentes al análisis de indemnización de acuerdo con los lineamientos de la Resolución 898 de 2014 y 1044 de 2014, expedidas por el IGAC**

Respetados Señores:

Nos permitimos informarles que a través del Contrato de Concesión bajo esquema APP N° 003-2021 suscrito entre la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI y ALO SUR S.A.S.**, el Concesionario se encuentra desarrollando todas las gestiones para la adquisición de los predios requeridos para la construcción del proyecto vial Avenida Longitudinal de Occidente Tramo Sur.

En tal sentido y con el propósito de dar cumplimiento a lo estipulado en la Resolución 898 de 2014 "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013*", la cual fue modificada parcialmente con las Resoluciones 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, nos permitimos solicitarle de manera comedida la entrega de la documentación que se enuncia a continuación:

1. Copia de la cédula de ciudadanía.
2. Copia escritura pública del inmueble.
3. Copia folio de matrícula inmobiliaria.
4. Copia del RUT.
5. Copia del reglamento de propiedad horizontal, condómino, parcelación cuando fuere el caso- si aplica.
6. Copias de licencias y permisos expedidos ante planeación en caso de existir- si aplica.
7. Copia del certificado de cámara y comercio de la actividad económica ejercida en su predio.
8. Copias de contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.

9. Copia de los recibos del pago del impuesto predial de la vigencia actual y/o anterior.
10. Copia de paz y salvo de impuestos.
11. Copia de la declaración tributaria (Renta, IVA, e ICA), de la vigencia actual y/o anterior, en caso de ser declarante.
12. Copia de balance de estado de resultados más reciente de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir; si lo tuviere.
13. Copia de recibos de caja y/o facturas de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si los tuviere.
14. Copia de las consignaciones bancarias de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, si las tuviere.
15. Copia de libros y/o cuadernos contables de la actividad económica ejercida sobre el predio a adquirir, en caso de tenerlos.
16. Los demás documentos que considere relevantes a fin de demostrar su actividad económica u otros ingresos percibidos en razón a su predio.
17. Recibo de pago de servicios públicos del mes en el que el presente comunicado sea allegado a su domicilio.

Por otra parte, en caso de que en su predio se ejecute alguna actividad comercial que debido a sus características deba ser reubicada en el área remanente generada "*porción del predio resultante de la diferencia entre el área total del predio y el área requerida para el Proyecto*", le solicitamos amablemente que conformidad al Artículo 17 numeral 8 de la Resolución 898 de 2014 nos remita la siguiente información:

- a) Presupuesto de obra elaborados que soporten el reconocimiento por la Adecuación de Áreas Remantes.
- b) Investigación de mercado realizada como soporte de los presupuestos elaborados.
- c) Cotizaciones que permitan validar los presupuestos presentados.
- d) Consultas de Información Oficial y/o Consultas a personas expertas en la materia. (Opcional)

Es importante recordarle que los documentos contables (numeral 7 al 16) deben ser presentados adjuntando lo siguiente:

- i. Carta de remisión firmada por: (contador público o revisor fiscal y propietario), indicando la nota "Los siguientes documentos soportan la utilidad percibida cierta, generada y tributada del periodo contable inmediatamente anterior de la actividad económica desarrollada en mi predio con relación DIRECTA al área requerida para el proyecto".
- ii. Adjuntar tarjeta profesional vigente de contaduría pública del Contador o Revisor Fiscal.
- iii. Si la certificación del propietario no se encuentra suscrita por el revisor fiscal o contador y no cuenta con soportes, NO será objeto de recepción para el análisis de la indemnización por este concepto.

Les informamos de manera respetuosa que para la entrega de la información cuenta con un tiempo máximo de diez (10) días calendario a partir del recibo de la presente solicitud, lo anterior,



alo sur sas

NIT. 901.551.242-8

debido a los tiempos consagrados en el artículo 3 de la Resolución 1044 de 2014, expedida por el IGAC.

La documentación debe ser radicada en la dirección ubicadas en la Calle 98 N° 8-28 del Barrio el Chicó de la ciudad de Bogotá D.C. y/o en la Calle 58 sur No. 104ª-21 Barrio el Recuerdo Santa Fe, Localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá D.C, de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 m y de 2:00 pm a 4:30 pm.

NOTA IMPORTANTE:

Señor usuario,

- Los recursos, resultado de la indemnización por su predio, son única y exclusivamente para usted, no se deje engañar por terceros.
- No necesita acudir a ningún intermediario para actuar ante el proyecto vial.
- Ningún funcionario pide o recibe ninguna clase de remuneración por trámites ante el proyecto.
- Toda la información reportada contable y tributaria por el propietario será remitida copia a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Agradezco la atención oportuna que le brinde a la presente solicitud.

Cordialmente,

ANNE CAROLINA YARA VASQUEZ

Representante Legal para efectos prediales

ALO SUR S.A.S.

Elaboró: Jhonnatan Stiven Sánchez – Profesional Predial

Revisó: Lucas Posada Villegas – director Jurídico

Anexo: N/A

Copia: N/A

Requiere Respuesta: SI NO





Remite
 Nombre/Razón Social: ALO SUR S.A.S
 Dirección: CL 13A 93D 21
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.
 Departamento: BOGOTÁ D.C.
 Código postal: 110811030
 Fecha admisión: 09/01/2025 09:36:30

Destinatario
 Nombre/Razón Social: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HERMANN
 Dirección: CL 13A 83D 21
 Ciudad: BOGOTÁ D.C.
 Departamento: BOGOTÁ D.C.
 Código postal: 110811030
 Fecha admisión: 09/01/2025 09:36:30



SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9
 Minitic Concesión de Correo

CORREO CERTIFICADO NACIONAL 2024
 Centro Operativo: PV.FONTIBON
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 09/01/2025 09:36:30
 Fecha Aprox Entrega: 13/01/2025



RA511229773CO

1111
578

Remite	Nombre/ Razón Social: ALO SUR S.A.S Dirección: CALLE 58 SUR # 104 A - 21, BARRIO EL RECUERDONIT/C.C.T.I: SANTA FE (LOCALIDAD DE BOSA) Referencia: Ciudad:BOGOTA D.C.	Teléfono:3160250608 - Depto:BOGOTA D.C.	Código Postal:110711648 Código Operativo:1111556
Destinatario	Nombre/ Razón Social: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE HERMANN Dirección:CL 13A 83D 21 Tel:0 Ciudad:BOGOTA D.C. - BOGOTA D.C.	Código Postal:110811030 Depto:BOGOTA D.C.	Código Operativo:1111578
Valores	Peso Físico(gra):200 Peso Volumétrico(gra):0 Peso Facturado(gra):200 Valor Declarado:\$0 Valor Flate:\$7.350 Costo de manejo:\$0 Valor Total:\$7.350 COP	Dico Contener :	Observaciones del cliente :6

Causal Devoluciones:	
<input type="checkbox"/> RE Rehusado	<input type="checkbox"/> C1 C2 Cerrado
<input type="checkbox"/> NE No existe	<input type="checkbox"/> N1 N2 No contactado
<input type="checkbox"/> NS No reside	<input type="checkbox"/> FA Fallecido
<input type="checkbox"/> NR No reclamado	<input type="checkbox"/> AC Apartado Clausurado
<input type="checkbox"/> DE Desconocido	<input type="checkbox"/> FM Fuerza Mayor
<input type="checkbox"/> Dirección errada	
Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
C.C.	Tel: Hora:
Fecha de entrega: 09/01/2025	
Distribuidor:	
C.C.	
Gestión de entrega:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1er	<input checked="" type="checkbox"/> 2do

1111
556
PV.FONTIBON
CENTRO A



1111556111578RA511229773CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 26 D # 95 A 55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional: 01 800 111 211 / Tel. central 472 472 2000. Min. Transporte. Lic. de carga 000000 del 20 de mayo de 2016/Mi.T.C. Res. Mensajero Extranero 000967 de 8 septiembre del 2011
 El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web. 472 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo, comunicarse al cliente 472 con su País consultar la Política de

