



acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ



PUBLICACIÓN NOTIFICACIÓN POR AVISO DE LA RESOLUCIÓN No. 0584 DEL 8 DE OCTUBRE DE 2026 “POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA”

En cumplimiento del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, y una vez agotado el procedimiento de citación para notificación personal previsto en el inciso segundo del artículo 68 ibidem, sin que hubiese sido posible efectuar dicha notificación ni obtener autorización para realizarla por medios electrónicos, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP procede a efectuar la **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la Resolución No. 0584 del 8 de octubre de 2026 “*POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA*”, dirigida a la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.299.649.

La citada resolución fue expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, en favor de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en CL 136C SUR 21 28 ESTE de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula catastral 202310510600000000, CHIP AAA0156ZJJH y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-917976.

Ante la imposibilidad de efectuar la notificación personal, por cuanto se desconoce la información de contacto de la señora MARÍA INÉS GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, y teniendo en cuenta que la dirección que figura en el expediente corresponde al predio objeto de adquisición, el cual se encuentra vacío, la EAAB-ESP, en cumplimiento del referido inciso segundo del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, adelantó la citación para notificación personal mediante oficio No. 2520001-S-2026-383115 del 9 de octubre de 2026, la cual fue publicada en la página WEB https://www.acueducto.com.co/wps/portal/EAB2/Home/la-empresa/normatividad_informacion_ley de la entidad por el término de cinco (5) días hábiles, siendo ésta fijada el día 13 de octubre y desfijada el 19 de octubre de 2026, conforme con la certificación emitida por la Oficina Asesora de Imagen Corporativa y Comunicaciones de la EAAB-ESP.

Por consiguiente, vencido dicho término sin que hubiese sido posible surtir la notificación personal, y de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se procede a publicar la presente **NOTIFICACIÓN POR AVISO**, en la página electrónica de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP y, en todo caso, en un lugar de acceso al público de la entidad, por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

Contra la Resolución No. 0584 del 8 de octubre de 2026 no procede recurso alguno, por tratarse del acto administrativo mediante el cual se formula la oferta de compra, de conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y el inciso quinto del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Para efectos de la presente notificación, este aviso se acompaña de copia íntegra de la Resolución No. 0584 del 8 de octubre de 2026, así como del Avalúo Comercial No. TF-0022, elaborado por la firma TF Auditores y Asesores SAS-BIC, documentos que hacen parte integral del acto administrativo notificado.

CONSTANCIA DE FIJACIÓN Y DESFIJACIÓN DEL AVISO. La suscrita certifica que este aviso se publica en la página WEB de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP - https://www.acueducto.com.co/wps/portal/EAB2/Home/la-empresa/normatividad_informacion_ley, y se fija en la cartelera de la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB-ESP, ubicada en la Av. Calle 24 No. 37-15,

CERTIFICADO
ISO 9001:2015



Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321
PBX (+57 601) 3447000. Acualínea 116
www.acueducto.com.co
Bogotá D.C - Colombia





acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ



Edificio de Obras, hoy 21 **de octubre de 2026** a las 8:00 a.m., por el término de cinco (5) días hábiles, hasta el día 27 **de octubre de 2026** a las 5:00 p.m., término que una vez vencido dará lugar a que la notificación se entienda surtida al finalizar el día siguiente.

LUCÍA HERNÁNDEZ RESTREPO
Directora Administrativa de Bienes Raíces

Proyectó: Emmanuel Gomez Portilla – Contratista Dirección de Bienes Raíces.
Revisó: Ruthby Silgado Acosta – Contratista Dirección de Bienes Raíces.
Expediente: CEOR-0245

CERTIFICADO
ISO 9001:2015



Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321
PBX (+57 601) 3447000. Acualínea 116
www.acueducto.com.co
Bogotá D.C - Colombia



RESOLUCIÓN No 0584

DE 08/10/2026 COT

POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

La Directora administrativa de bienes raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP, en uso de sus facultades delegatarias conferidas mediante Resolución de delegación de funciones No. 373 de 26 de abril de 2022, modificada por las Resoluciones Nos. 718 de 2022 y 0314 de 2025 expedidas por la Gerencia General, así como las atribuciones constitucionales y legales en especial las contenidas en el artículo 58 de la Constitución política, y el capítulo III de la Ley 9ª de 1989, modificada y adicionada por la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución política, modificado por el Acto Legislativo N°1 de 1999, dispone: *Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social*. Y más adelante agrega: *“por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa.*

Que la Constitución política tiene un alto contenido de deberes en materia de conservación y protección ambiental, dentro de los aspectos más relevantes de su articulado se encuentran: I) Artículo 8. *Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación*; II) Artículo 58. *La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica*; III) Artículo 79. *Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica*; y IV) Artículo 80. *El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución. Además, deberá prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental*

Que el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 3 de la Ley 2320 de 2023, prescribe: *Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Los departamentos, distritos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al uno por ciento (1%) de sus ingresos corrientes de libre destinación para la adquisición o el mantenimiento de dichas áreas. Lo anterior se podrá realizar a través de la cofinanciación de que trata el artículo 108 de la Ley 99 de 1993. Estas inversiones deberán realizarse con enfoque de soluciones basadas en la Naturaleza (SBN), adaptación al cambio climático, restauración, rehabilitación y recuperación ecológica, o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales (PSA) en las referidas áreas de importancia estratégica. Lo anterior de conformidad con la reglamentación que expidan las autoridades competentes. La autoridad ambiental competente brindará el apoyo técnico requerido por la entidad territorial para dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo. Las inversiones en el mantenimiento de áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos se realizarán en los predios adquiridos por las entidades territoriales cualquiera sea su forma de adquisición y fuente de financiamiento para el mantenimiento de las cuencas abastecedoras de acueductos municipales, distritales y regionales.*

Que la Ley 388 de 1997, reguló lo atinente al desarrollo urbano, la adquisición de bienes por enajenación voluntaria, por expropiación y, en general, lo relacionado al ordenamiento territorial.

RESOLUCIÓN No 0584**DE** 08/10/2026 COT

Que el legislador estableció en el artículo 58 *ibidem* que existen motivos de utilidad pública e interés social que justifican la expropiación cuando su finalidad corresponda a: d) *Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios* y j) *La constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos*.

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

Que en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP es competente para adquirir predios destinados a los fines contenidos en los literales d) y j) del artículo 58 de la mencionada ley.

Que de acuerdo con el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la referida Ley.

Que los artículos 66 y siguientes *ib* establecen que la determinación de la expropiación por vía administrativa debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento, mediante acto administrativo que se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, así como las condiciones para el pago del precio indemnizatorio.

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

Que el Acuerdo distrital 15 de 1999 atribuyó al alcalde mayor de Bogotá la competencia para realizar la declaratoria de condiciones de urgencia que autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles en el Distrito Capital, según lo dispuesto en los artículos 63, 64, y 65 de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 2.2.9.8.4.1 del Decreto 1007 del 14 de junio de 2018 establece: *Inversiones para el pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios. Los municipios, distritos y departamentos efectuarán las inversiones con el porcentaje no inferior al 1 % de los ingresos corrientes establecido por el artículo 111 de la ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, con sujeción a lo previsto en el presente capítulo. Igualmente, las autoridades ambientales en coordinación y con el apoyo de las entidades territoriales realizarán las inversiones de que trata el artículo 108 de Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 174 de la Ley 1753 de 2015, en el marco de lo establecido en el presente capítulo. Parágrafo. Los municipios, distritos y departamentos incorporarán los ingresos corrientes a los que se refiere el artículo 111 de la ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de*

RESOLUCIÓN No 0584**DE** 08/10/2026 COT

2011, en sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizando las partidas destinadas para el pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios.

Que el artículo 2.2.9.8.4.2. ibidem señala: Adquisición y mantenimiento de predios. El procedimiento para la adquisición de predios se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique, adicione, sustituya o complemente. La adquisición de predios por parte de los proyectos de construcción y operación de distritos de riego no sujetos a licencia ambiental de que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se efectuará en las áreas y ecosistemas estratégicos para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua, determinados por las autoridades ambientales competentes. El mantenimiento de predios se refiere a aquellas actividades directamente desarrolladas en los predios adquiridos por las entidades territoriales para la preservación y restauración de los ecosistemas presentes en los mismos, para lo cual la autoridad, ambiental competente dará el apoyo técnico requerido por la entidad territorial.

Que la orden No. 4.25 de la sentencia del Consejo de Estado AP-25000-23-27-000-2001-90479-01, ordenó: Al Departamento de Cundinamarca, al Distrito Capital, a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y a los entes territoriales aferentes del Río Bogotá, promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua a los acueductos municipales, distritales y regionales, mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas y la financiación de los esquemas de pago por servicios ambientales, de acuerdo con la Ley 99 de 1993.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente por medio de la Resolución No. 02332 de 24 de julio de 2018, ampliada por la Resolución No. 3922 del 20 de septiembre del 2022, declaró concertadas las áreas de importancia estratégica para el abastecimiento hídrico de Bogotá, siendo una de ellas la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP, identificada con el NIT 899.999.094-1 es una empresa industrial y comercial del distrito capital de carácter oficial prestadora de servicios públicos domiciliarios, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, la cual conforme lo previsto en el Acuerdo 05 del 17 de enero de 2019, modificado por el Acuerdo 139 de 2023, desarrollará entre otras, las siguientes funciones: i) Adquirir, enajenar, expropiar, dar o tomar en arrendamiento y gravar bienes muebles e inmuebles necesarios para su actuación, y j) Administrar, expropiar predios y/o constituir servidumbres con miras a conservar las zonas de protección y preservación ambiental

Que el 21 de julio de 2017 se suscribió entre la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP y la Secretaría Distrital de Ambiente, el Convenio Interadministrativo SDA-CD 20171240, cuyo objeto es: Aunar esfuerzos técnicos y administrativos para adelantar los procesos de adquisición, mantenimiento y administración de los predios requeridos para la protección y conservación de los recursos hídricos que surten de agua al Acueducto Distrital, en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo, 210 de la Ley 1450 de 2011. Los recursos económicos del convenio serán destinados exclusivamente para los fines contemplados en la ley y las normas que la reglamenten, sin que comprometan los presupuestos de las entidades que lo suscribieron.

Que de conformidad con las cláusulas tercera - numeral 9°, y sexta - numeral 2°, del Convenio Interadministrativo SDA - CD 20171240, el titular del derecho real de dominio de los predios adquiridos por virtud de la Convenio a través de la EAAB-ESP, será la Secretaría Distrital de Ambiente, razón por la cual en ningún momento estos predios entrarán a formar parte de los bienes inmuebles propiedad de la EAB-ESP.

RESOLUCIÓN No

0584

DE 08/10/2026 COT

Que así mismo el numeral décimo de la cláusula tercera del aludido convenio, estipula: La EAB-ESP, realizará las gestiones administrativas, emitirá y suscribirá los actos administrativos y contratos que se celebren en desarrollo de los procesos de adquisición predial (por enajenación o expropiación judicial o administrativa).

Que, de igual forma, la aludida cláusula establece en su numeral quinto, lo siguiente: Los recursos económicos necesarios para adelantar los procesos de adquisición y administración de inmuebles, así como los requeridos para efectuar los trámites y procesos de contratación a que haya lugar para la ejecución del objeto convencional, son recursos con destinación específica, cuya fuente es el 1% de los ingresos corrientes que el Distrito debe destinar para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificando por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, por consiguiente no hacen parte de los ingresos ordinarios de la EAB-ESP, ni de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Que en virtud de lo señalado, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP actúa en nombre y representación de la Secretaría Distrital de Ambiente, identificada con nit 899.999.061-9, con ocasión del Convenio Interadministrativo No. 20171240.

Que en desarrollo del referido convenio interadministrativo la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP profirió la Resolución No. 0901 del 18 de diciembre de 2017, Por medio de la cual se acota, anuncia y declara de utilidad pública las áreas de importancia estratégica para la preservación de recursos hídricos que surten de agua al acueducto de Bogotá D.C., en cumplimiento del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificada por la Resolución No. 0385 del 27 de abril de 2018.

Que el alcalde mayor de Bogotá D.C., expidió el Decreto distrital 343 del 28 de junio de 2018, Por el cual se declaran las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, y se autoriza a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -ESP, para adquirir los inmuebles que se ubican en el Área de Importancia Estratégica de los cerros orientales para la conservación de los recursos hídricos que surten de agua al Acueducto del Distrito Capital, por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, cuyas coordenadas de intervención se encuentran contenidas en la Resolución No 0901 del 18 de diciembre de 2017, modificada por la Resolución No. 0385 del 27 de abril de 2018, proferidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -ESP y asignó a ésta, la competencia para la adquisición de dichos inmuebles.

Que la Resolución de delegación No. 373 del 26 de abril de 2022 en su artículo sexto establece: Delegar en los funcionarios que a continuación se indican, la representación de la EAAB-ESP, en consideración a las funciones específicas de la dependencia a su cargo: En el Director Administrativo de Bienes Raíces: ... h) Adelantar las actuaciones propias de los procesos de expropiación administrativa y constitución de servidumbres, incluyendo la expedición de actos administrativos que de los mismos se deriven. i) Expedir y firmar las resoluciones que anuncien e identifiquen obras, programas, proyectos, o las actuaciones a ejecutar por parte de la EAAB ESP, que impliquen la adquisición de predios por motivos de utilidad pública o de interés social; las que afecten para utilidad pública y desafecten los predios cuya adquisición haya sido ordenada y aquellas por las cuales se ordene adelantar los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que fundamenten los procesos de adquisición de los inmuebles requeridos.

Que en virtud de lo expuesto, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -ESP, por medio de su Directora administrativa de bienes raíces se encuentra facultada para desarrollar el proceso de adquisición predial, expedir el presente acto administrativo y adelantar el proceso de expropiación administrativa, con relación a los predios señalados en el Decreto Distrital 343 del 28 de junio de 2018, de acuerdo con la Resolución No. 0901 del 18 de diciembre del 2017, modificada por la Resolución No. 0385 del 27 de abril del 2018; dentro de los cuales se encuentra el predio ubicado en la CI 136C sur 21 28 este de la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula catastral 202310510600000000, Chip AAA0156ZJJH y folio de

RESOLUCIÓN No 0584**DE** 08/10/2026 COT

matrícula inmobiliaria No. 50S-917976 ,cuyo titular del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio a nombre de la señora María Inés González Gutiérrez, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.299.649

Que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –ESP, dando cumplimiento a las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, (esta última vigente al momento de la elaboración y aprobación del avalúo comercial, conforme al artículo 59 de la Resolución 941 del 31 de julio de 2026 del IGAC) solicitó, a la firma avaluadora TF Auditores y Asesores SAS- BIC, la elaboración del avalúo comercial del predio identificado con Ficha Predial CEOR-0245 de que trata el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Que de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y las áreas determinadas en la ficha predial CEOR-0245 del 10 de junio de 2025, 1/1 a escala 1:250, la cual fue elaborada por el equipo técnico de la dirección de bienes raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -ESP, se determinó mediante informe técnico de avalúo comercial TF-0022 del 29 de octubre de 2025, realizado por la firma TF Auditores y Asesores SAS- BIC, que el valor del predio objeto de la presente oferta de compra corresponde a la suma de cuatro millones novecientos ochenta y tres mil ochocientos sesenta y cuatro pesos (\$4.983.864) que comprende: 1) La suma de cuatro millones quinientos siete mil doscientos pesos (\$4.507.200) moneda corriente, por concepto de avalúo comercial del área de terreno y construcción. 2) La suma de cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$476.664), moneda corriente, por concepto de indemnización del daño emergente (gastos de notariado y registro) y, 3) La suma de cero pesos (\$0) moneda corriente, por concepto de indemnización de Lucro Cesante.

Que los recursos económicos para la adquisición del predio referido en la parte resolutive se encuentran amparados con cargo al presupuesto correspondiente al 1% de los ingresos corrientes del distrito capital, según certificado de disponibilidad presupuestal (CDP) 1600088579 y solicitud presupuestal (SP) 6000045522, expedidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá-ESP.

Que artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 en armonía con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, establece que la oferta de compra debe incluir las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual las mismas, en lo pertinente, se transcriben a continuación:

LEY 9 DE 1989

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

(...)

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 13. *Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.*

**RESOLUCIÓN No**

0584

DE 08/10/2026 COT

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3° de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3a de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facúltese a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4o. Modificado por el artículo 35 de la ley 3a de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

ARTICULO 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuente del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales

(...)

LEY 388 DE 1997

Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

(...)

**CAPITULO VII*****Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial***

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;*
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;*
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;*
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;*
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;*
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;*
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;*
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;*
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;*
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;*
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley;*
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes." (...)*

Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y

**RESOLUCIÓN No**

0584

DE 08/10/2026 COT

asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

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

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

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

**RESOLUCIÓN No**

0584

DE

08/10/2026 COT

(…)

Artículo 61-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011**CAPÍTULO VIII****Expropiación por vía administrativa**

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

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

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

Artículo 65°.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

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

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

**RESOLUCIÓN No** 0584**DE** 08/10/2026 COT

momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

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

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

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

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

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

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

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

- 1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o*



RESOLUCIÓN No 0584

DE 08/10/2026 COT

los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en

**RESOLUCIÓN No 0584****DE 08/10/2026 COT**

el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la

RESOLUCIÓN No 0584

DE 08/10/2026 COT

forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

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

(...)"

Que con base en las anteriores consideraciones la Directora administrativa de bienes raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Expedir oferta de compra para la adquisición del predio ubicado en la CI 136C sur 21 28 este de la ciudad de Bogotá D.C, identificado con cédula catastral 202310510600000000, Chip AAA0156ZJJH y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-917976, mediante el procedimiento de enajenación voluntaria o expropiación administrativa dispuesto en los capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, en favor de la Secretaría Distrital de Ambiente con nit 899.999.061-9.

El predio antes mencionado, cuenta con un área de terreno de setenta y dos metros cuadrados (72.00 m²), de conformidad con la Resolución No. 46498 del 10 de julio de 2019, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en armonía con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-917976 y la ficha técnica predial No. CEOR-0245 del 10 de junio de 2025, 1/1 a escala 1:250, elaborada por el equipo técnico de la dirección de bienes raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -ESP, siendo sus linderos generales los señalados en la *DESCRIPCION TECNICA DE LINDEROS* C4AFFDF3D1, que hace parte de la aludida resolución:

OESTE: Del punto A al punto B, en distancia de 12 Metros con predio de nomenclatura CL136C SUR 21 22 ESTE

NORTE: Del punto B al punto C, en distancia de 6 Metros con predio de nomenclatura CI 136B SUR 23A 99 ESTE

ESTE: Del punto C al punto D, en distancia de 12 Metros con predio de nomenclatura CL 136C SUR 21 34 ESTE

SUR: Del punto D al punto A, en distancia de 6 Metros con predio de nomenclatura CL 136C SUR.

ARTÍCULO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiéndole que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa o escritura, o suscrito éste incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP con nit 899.999.094-1, procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, en favor de la Secretaría Distrital de Ambiente, identificada con nit. 899.999.061-9.

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige a la señora María Inés González Gutiérrez, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.299.649, actual titular del derecho real de dominio del predio señalado en el artículo primero.

RESOLUCIÓN No 0584**DE** 08/10/2026 COT

ARTÍCULO CUARTO: El valor del precio indemnizatorio que presenta la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP es de cuatro millones novecientos ochenta y tres mil ochocientos sesenta y cuatro pesos (\$4.983.864) moneda corriente, valor que se discrimina de la siguiente manera:

- I. La suma de cuatro millones quinientos siete mil doscientos pesos (\$4.507.200) moneda corriente, correspondiente al valor del avalúo comercial del inmueble CEOR-0245, por concepto de área de terreno y construcción, de acuerdo con el informe técnico de avalúo comercial No. TF-0022 del (29) de octubre de 2025, elaborado por la firma evaluadora TF Auditores y Asesores SAS- BIC. Para dar cumplimiento al artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del mencionado informe técnico de avalúo.
- II. La suma de cuatrocientos setenta y seis mil seiscientos sesenta y cuatro pesos (\$476.664), correspondiente a la tasación por concepto de indemnización del daño emergente con relación a los gastos de notariado y registro, de acuerdo con el informe técnico de avalúo comercial No. TF-0022 del (29) de octubre de 2025, elaborado por la firma evaluadora TF Auditores y Asesores SAS- BIC.
- III. La suma de cero pesos (\$0) moneda corriente, correspondiente a la tasación por concepto de indemnización del lucro cesante de acuerdo con el informe técnico de avalúo comercial No. TF-0022 del (29) de octubre de 2025 elaborado por la firma evaluadora TF Auditores y Asesores SAS- BIC.

PARÁGRAFO: El referido valor a pagar se ampara en el certificado de disponibilidad presupuestal (CDP) 1600088579 y solicitud presupuestal (SP) 6000045522, con cargo al presupuesto correspondiente al 1% de los ingresos corrientes del Distrito Capital.

ARTÍCULO QUINTO: La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - ESP, se obliga a cancelar el precio estipulado en el artículo cuarto, así: En caso que el propietario, una vez notificado del presente acto administrativo acepte el precio indemnizatorio y suscriba promesa o escritura de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el pago total se efectuará por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, previa expedición del (los) registro(s) presupuestal(es) por la suma de cuatro millones novecientos ochenta y tres mil ochocientos sesenta y cuatro pesos (\$4.983.864) moneda corriente, en la forma prevista en la promesa o escritura de compraventa, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radique(n) la(s) orden(es) de pago en la dirección tributaria de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, siempre que el propietario cumpla las siguientes condiciones: 1) Legalización de la promesa o escritura de compraventa. 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra, en el evento de que existan limitaciones y/o gravámenes al dominio, éstos deberán levantarse previo al trámite de este pago. 3) Encontrarse a paz y salvo por concepto de la contribución por valorización y del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años. 4) La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición totalmente desocupado a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP. 5) La transferencia del derecho de dominio por parte del propietario a la Secretaría Distrital de Ambiente. 6) En todo caso, el desembolso del valor del precio indemnizatorio únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra se encuentran libre de gravámenes y limitaciones al derecho de dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para el pago por concepto de indemnización del valor del daño emergente, se aclara que este se realizará conforme a lo efectivamente causado, de modo que el (los) titular (es) del derecho de dominio deberá (n) acreditar a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –ESP al momento de requerirse, los respectivos recibos expedidos por las entidades correspondientes.



acueducto

AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

RESOLUCIÓN No

0584

DE 08/10/2026 COT

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia del derecho de dominio y la entrega material del inmueble se llevará a cabo por parte del propietario a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP quien lo recibirá a nombre de la Secretaría Distrital de Ambiente, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa o escritura de compraventa o en el término que acuerden las partes, en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efecto del pago del precio acordado se realizarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables en la normatividad vigente, sí a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución se deberá inscribir en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-917976, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La presente resolución deberá notificarse en los términos previstos en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a la señora María Inés González Gutiérrez, identificado con cédula de ciudadanía No. 20.299.649, actual titular inscrito del derecho real de dominio.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra la presente oferta de compra no procede recurso alguno, de conformidad a lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el inciso 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C.

08/10/2026 COT

Firmado por LUCIA HERNANDEZ
RESTREPO
el 08/10/2026 a las 11:39:24
COT

LUCÍA HERNÁNDEZ RESTREPO
Directora administrativa de bienes raíces

Proyectó: - Jhon Emmanuel Gomez Portilla -Contratista Dirección Administrativa de Bienes Raíces.

Iniciales de JHON EMMANUEL GOMEZ
PORTILLA
el 08/10/2026 COT a las 10:09:03 COT

Revisó: Ruthby Silgado Acosta - Contratista - Dirección Administrativa de Bienes Raíces.
Damara Gualteros Góngora - Contratista Dirección Administrativa de Bienes Raíces.
Fredy Yamid Rodriguez Naranjo - Contratista Dirección Administrativa de Bienes Raíces.

Iniciales de RUTHBY SILGADO
ACOSTA
el 08/10/2026 COT a las 10:12:34 COT

Expediente: CEOR-0245– FMI 50S-917976.

Iniciales de FREDY YAMID RODRIGUEZ
NARANJO
el 08/10/2026 COT a las 10:36:17 COT

Iniciales de DIANA MARCELA HERRERA
AFRILANO
el 08/10/2026 COT a las 15:43:52 COT

SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL N° TF-0022
PROYECTO “ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA – CERROS ORIENTALES”
PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE
LOCALIDAD: USME - EL BOSQUE SUR ORIENTAL RURAL III

Contrato No. 1-02-25200-1687-2024



octubre 2025

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

CONTENIDO

<i>CERTIFICACIÓN</i>	4
1. VALORACIÓN	5
1.1 Identificación Inicial	5
1.1.1 Solicitante del Avalúo	5
1.1.2 Tipo de Inmueble	5
1.1.3 Departamento.....	5
1.1.4 Municipio	5
1.1.5 Barrio/Sector Catastral	5
1.1.6 Dirección	5
1.1.7 Destinación Actual	5
1.1.8 Fecha de la Visita	5
1.1.9 Fuente de la Información:.....	5
1.1.10 Vigencia de los Avalúos.....	6
1.1.11 Documentos Suministrados.....	6
1.2 Titulación e Información Jurídica.....	6
1.2.1 Propietario	6
1.2.2 Títulos de Adquisición.....	6
1.2.3 Identificación Inmobiliaria y Catastral	7
1.2.4 Observaciones Jurídicas	7
1.3.1. Delimitación Del Sector	7
1.3.2. Actividad Predominante	8
1.3.3. Vías de Acceso y características.....	8
1.3.4. Servicios Públicos e Infraestructura.....	8
1.3.5. Topografía Del Sector	8
1.3.6. Situación de Orden Público del Sector	8
1.3.7. Perspectivas de Valorización y puntos cercanos de comercialización	8
1.4. Reglamentación de uso del suelo.....	8
1.4.1. Consideraciones Normativas	14
1.5. Descripción del Inmueble.....	14
1.5.1. Características Generales del Terreno.....	14
1.5.2. Ubicación	14
1.5.3. Áreas	15
1.5.4. Linderos y Dimensiones	15
1.5.5. Frente(s) sobre Vía(s), Tipo y Estado	17
1.5.6. Relieve y pendiente (rango).....	17
1.5.7. Características climáticas y disponibilidad de recursos hídricos	17
1.5.8. Desarrollos e infraestructura interna	18

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

1.5.9.	Coberturas, usos y explotación económica	18
1.5.10.	Forma geométrica, redes internas y otros	18
1.5.11.	Suelos	18
1.6.	Características Generales de la Construcción.....	18
1.6.1.	Descripción	18
1.6.2.	Edad Construcción	18
1.6.3.	Otras Construcciones y/o Obras Civiles	18
1.7.	Cultivos y/o Elementos permanente	18
1.7.1.	Descripción	18
1.8.	Método del Avalúo	18
1.9.	Compendio de Consideraciones Determinantes	19
1.10.	Investigación Económica	20
1.10.1.	Investigación Indirecta	20
1.10.2.	Investigación Directa	22
1.10.3.	Valores Comerciales Adoptados.....	22
1.1.0.	Avalúo Comercial.....	23
	Anexo Registro Fotográfico.....	24

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente nos permitimos certificar que:

- a. *El trabajo descrito en el informe adjunto corresponde a la valoración del inmueble solicitado mediante oficio 2520001-S-2025-187254 el día 01/07/2025 por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP vía correo electrónico, cuya validación por parte de TF se dio el día 04/07/2025.*
- b. *El bien valorado corresponde al indicado en la solicitud relacionada en el numeral anterior, enviada por los funcionarios de la EAAB, la cual se da dentro del marco del Contrato 1-02-25200-1687-2024.*
- c. *No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de valoración y no hemos sido ni somos propietarios parcial o totalmente de los bienes evaluados.*
- d. *Este informe cuenta con nuestra garantía extendida como parte de los entregables y TF Auditores lo representara en las instancias en las que lléguese a ser requerido dentro de los marcos de Ley.*

Bogotá, octubre de 2025.



MANUEL TIBAQUIRA
Representante Legal

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

1. VALORACIÓN

A continuación, se presentan la información verificada para el proceso de valoración, la cual se realiza teniendo en cuenta lo normado para los Avalúos comerciales, en la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número seiscientos veinte (620) del 23 de septiembre de 2.008.

1.1 Identificación Inicial

1.1.1 Solicitante del Avalúo

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP.

1.1.2 Tipo de Inmueble

Lote.

1.1.3 Departamento

Bogotá D.C.

1.1.4 Municipio

Bogotá D.C.

1.1.5 Barrio/Sector Catastral

El Bosque Sur Oriental Rural III - 202309

1.1.6 Dirección

Cl 136C Sur 21 28 Este.

1.1.7 Destinación Actual

No urbanizable – Suelo Protegido.

1.1.8 Fecha de la Visita

01 de agosto de 2025.

1.1.9 Fuente de la Información:

ÍTEM	FUENTE
Áreas	Concepto Técnico Predial y Mejora de fecha 30 de octubre de 2024 y actualizado el 10/06/2025 para el Predio No. CEOR – 245 Elaborado por Fredy Yamid Rodríguez Naranjo.
Información Jurídica	VUR de la matrícula No. 50S-917976 del 10/06/2025

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		 
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

	Actualización Estudio de Títulos con fecha 10/06/2025 de la ficha predial CEOR - 245 efectuado por Claudia Cecilia Vargas López; revisado y ajustado el 11/06/2025 por Ruthby Silgado.
Edad de las construcciones	No Aplica.

1.1.10 Vigencia de los Avalúos

De conformidad con el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2.000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

1.1.11 Documentos Suministrados

- Solicitud Avalúo Comercial CEOR – 245 con radicado 2510001 – S – 2025 – 187254 de fecha 27/06/2025.
- VUR Estado Jurídico de la matrícula No. 50S-917976 del 10/06/2025.
- VUR Datos Básicos de la matrícula No. 50S-917976 del 10/06/2025.
- Ficha Predial No. CEOR – 245 de fecha 10/06/2025 elaborada por la Ing. Fredy Yamid Rodríguez y Revisada por el Ing. José Luis Bernal.
- Actualización Estudio de Títulos con fecha 10/06/2025 de la ficha predial CEOR - 245 efectuado por Claudia Cecilia Vargas López; revisado y ajustado el 11/06/2025 por Ruthby Silgado.
- Concepto Técnico Predial y Mejora de fecha 30 de octubre de 2024 y actualización del 10/06/2025 del Predio No. CEOR 245 elaborado por Fredy Yamid Rodríguez Naranjo y revisado por José Luis Bernal Márquez.
- Concepto Social No.030 - 2024 de fecha 21/11/2024 del Predio No. CEOR - 245 elaborado por Ingrith Paola Londoño Morales.
- Formato Base para Liquidación de Daño Emergente y Lucro Cesante de fecha 09/06/2025 elaborado por Ingrid Paola Londoño Morales.

1.2 Titulación e Información Jurídica

1.2.1 Propietario

PROPIETARIO	CEDULA	%
MARÍA INÉS GONZÁLEZ GUTIÉRREZ	2029934	100,00

1.2.2 Títulos de Adquisición

Según Anotación No. 3; mediante Escritura 3036 del 27/12/1984 de la Notaria Once (11) del Círculo Notarial de Bogotá, compraventa.

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		 
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

1.2.3 Identificación Inmobiliaria y Catastral

DESCRIPCIÓN	FMI	CÉDULA CATASTRAL	CÓDIGO PREDIAL	CHIP
CL 136C SUR 21 28 ESTE	50S-917976	202310510600000000	2023090510600000000	AAA0156ZJJH

1.2.4 Observaciones Jurídicas

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

1.3. Características Generales del Sector de Localización



La unidad jurídica y física para valorar se ubica al sur oriente de la ciudad y pertenece al área de influencia de la Reserva Forestal Protectora del Bosque Oriental.

1.3.1. Delimitación Del Sector

El sector donde se ubica el predio objeto de estudio se delimita así:

Norte: Con el sector El Bosque Sur Oriental.

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Oriente: Con el sector El Bosque Sur Oriental.
Sur: Con el sector El Bosque Sur Oriental.
Occidente: Con el sector El Bosque Sur Oriental Rural I.

1.3.2. Actividad Predominante

La zona donde se ubica el predio objeto de valoración comercial cuenta con actividades agropecuarias y de conservación principalmente, sobre la vía de acceso se pueden observar actividades comerciales y residenciales.

1.3.3. Vías de Acceso y características

La principal vía de acceso al sector es la antigua Vía Al Llano, vía pavimentada de una calzada en regular estado, y vías internas en afirmado en regular estado.

1.3.4. Servicios Públicos e Infraestructura

- ✓ Infraestructura vial principal y secundaria se encuentran pavimentadas y en general en regulares condiciones.
- ✓ Cobertura de algunos servicios públicos básicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica).

1.3.5. Topografía Del Sector

El sector de ubicación presenta pendientes que varían de planas a moderadamente inclinada o ligeramente quebrada (entre 3% – 7%, 7% - 12% y 12% - 25%).

1.3.6. Situación de Orden Público del Sector

En general se consideran apropiadas para el desarrollo de actividades que se realizan en el sector.

1.3.7. Perspectivas de Valorización y puntos cercanos de comercialización

Las perspectivas de valorización de esta zona se pueden considerar como medianas a largo plazo por tratarse de un sector rural y por su infraestructura básica.

1.4. Reglamentación de uso del suelo

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio, la reglamentación general la dicta el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial POT “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”:

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

El predio objeto de valoración se encuentra localizado en el Suelo Rural de la ciudad de Bogotá, y de acuerdo con consulta en el portal SINUPOT, este sector se encuentra incluido en un desarrollo de origen informal, legalizado como El Bosque K-11 mediante la Resolución 420 del 2 de octubre de 1998.

Ahora bien, los predios del desarrollo El Bosque K-11, se encuentran localizados dentro de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, al suroriente de la ciudad de Bogotá D.C., en suelo rural, y dentro de la UPL 06 Cerros Orientales.

Clasificación del suelo: Rural

NORMA URBANÍSTICA Y OT

Clasificación del Suelo

- Suelo Urbano: 37.075,30 Has
- Suelo Expansión: 2.330,91 Has
- Suelo Rural: 124.230,75 Has

Referencia Espacial

Sitios de interés



Vías Principales



Cuerpos de Agua



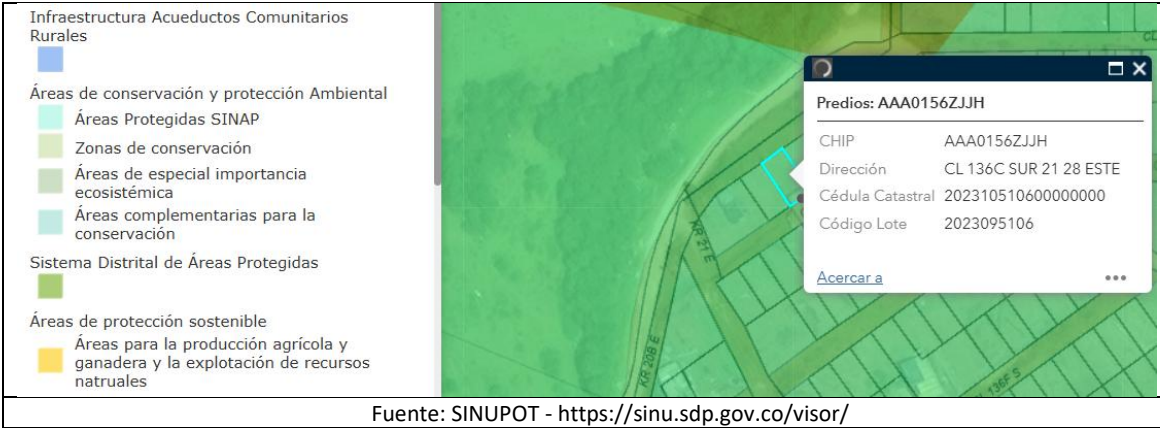
Artículo 12. Clasificación del suelo. El territorio del Distrito Capital se clasifica en suelo rural, urbano y de expansión urbana y se identifica en el Mapa N° CG-2.1 “Clasificación del suelo” y en el Anexo N° 1 “Cartera de coordenadas – Clasificación del Suelo Distrital”. Al interior de estas clases 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.

2. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio del Distrito Capital destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, que posibilitan la urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación y las áreas de mejoramiento integral.
(Subrayado fuera de texto)

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Categoría del suelo rural: Estructura ecológica principal, en especial dentro de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, como se muestran en las siguientes imágenes indicativas:



Artículo 43. Definición de los usos de la Estructura Ecológica Principal. Para los usos y condicionamientos al interior de la Estructura Ecológica Principal, se aplicarán las siguientes definiciones:

USO	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES CONEXAS
1. Conservación	Actividad encaminada a la conservación in situ de los suelos, los ecosistemas y los hábitats naturales y el mantenimiento y recuperación de poblaciones viables de especies en su entorno natural y, en el caso de las especies domesticadas y cultivadas, en los entornos en que hayan desarrollado sus propiedades específicas.	
5. Residencial	El uso residencial dentro de la Estructura Ecológica Principal se permite únicamente en los paisajes sostenibles localizados en suelo rural y de expansión urbana, así como en las áreas de recarga de acuíferos, de acuerdo con los lineamientos de las autoridades ambientales competentes. Corresponde a la vivienda rural dispersa como una unidad habitacional, en la cual se cumplen funciones vitales como abrigo, dormitorio, subsistencia, defensa, intimidad, sociales, religiosas y laborales, y que se caracteriza por sus condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural, conforme a lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y al Componente Rural del presente Plan.	

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Además de lo descrito en los párrafos anteriores, el predio también se localiza en las áreas de conservación y protección ambiental, a continuación, se citan los apartes normativos más destacados:

Artículo 446. Áreas de conservación y protección ambiental. Corresponde a las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, las áreas de reserva forestal, las áreas de manejo especial, las áreas de especial importancia ecosistémica y las demás áreas pertenecientes a los elementos de la Estructura Ecológica Principal –EEP, localizadas en el suelo rural conforme al Mapa CR-2.1 “Estructura Ecológica Principal en suelo rural” que se desarrollan en el Componente General del presente Plan.

COMPONENTE	CATEGORÍA	ELEMENTO	NOMBRE ÁREA	Área Total (ha)	Área por Clasificación del suelo (ha)		
					Urbano	Expansión	Rural
ESTRATEGIAS PARA LA CONSERVACIÓN IN SITU	ÁREAS PROTEGIDAS DEL ORDEN DISTRITAL	Paisaje Sostenible	Santa Librada- Bolonía	11,09		11,02	0,07
			Agroparque Los Soches	209,00			209

Dado a que el predio en estudio fue parte de un desarrollo legalizado en su momento se cita de forma indicativa los parámetros generales del desarrollo, el área urbanística se denominó: Desarrollo El Bosque K-11, bajo Resolución 420 1998, no obstante, la norma actual del predio corresponde a los parámetros descritos en los párrafos anteriores.

Desde el ámbito de la Normatividad del orden nacional el predio en estudio cuenta con los siguientes parámetros:

La Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, la cual fue redelimitada a través de la Resolución 463 del 2005 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Estas áreas se encuentran sujetas a las disposiciones de la Resolución 1766 del 27 de octubre de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, “por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo de Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá y se adoptan otras determinaciones”. También se encuentran sujetas a lo ordenado en el fallo del Consejo de Estado del 05 de noviembre de 2013 bajo la referencia 25000232000200500662 03 y sus posteriores aclaraciones.

El Consejo de Estado, mediante el fallo antes citado y sus posteriores aclaraciones, ordenó el respeto de los derechos adquiridos provenientes de licencias de urbanismo y/o construcción. En el contexto del citado Fallo se observa en lo que respecta a la Franja de Adecuación y a la Zona de Recuperación Ambiental de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, se respeten los derechos adquiridos relacionados con las licencias de urbanismo y construcción expedidas, en los términos del Fallo.

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Por tanto, sin perjuicio de la existencia de los derechos adquiridos en los términos del Fallo citado del Consejo de Estado, la norma aplicable a los predios en consulta corresponde a la de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá detallada en la Resolución 1766 del 27 de octubre de 2016.

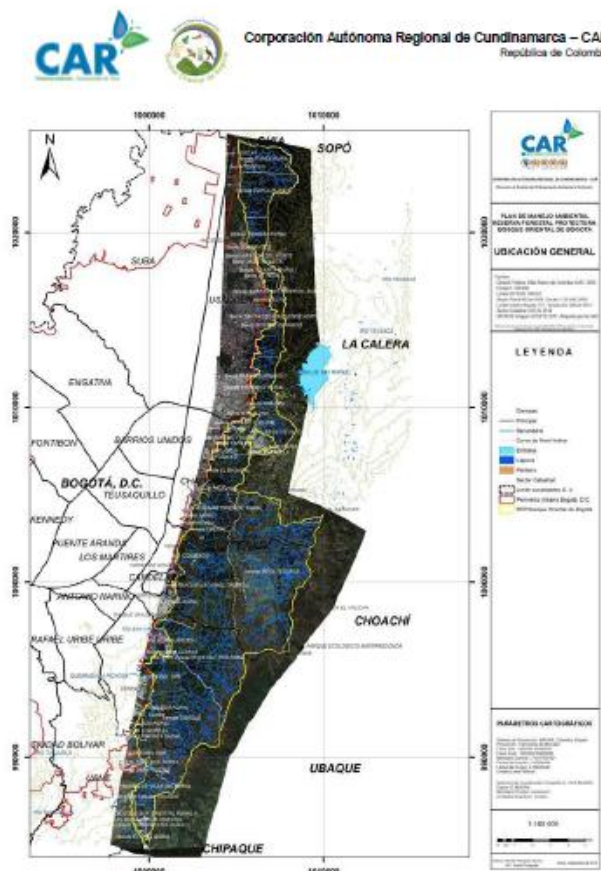


Figura 1. Localización general de la Reserva forestal protectora Bosque Oriental de Bogotá.
Plan de Manejo
Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá

De acuerdo con la zonificación el predio en estudio está en la Zona de recuperación Ambiental de la Resolución 1766 del 27 de octubre de 2016 y se podrán realizar únicamente los siguientes usos y actividades:

Zona de recuperación ambiental: Esta corresponde a las zonas destinadas a la recuperación y mantenimiento del efecto protector de la reserva forestal dentro de áreas que han sido alteradas por el desarrollo de viviendas rurales semiconcentradas y/o dispersas o de edificaciones de uso dotacional, generando procesos de fragmentación y deterioro de coberturas naturales. Dichas áreas deben ser sometidas a tratamientos de recuperación ambiental para garantizar que las infraestructuras allí presentes no pongan en riesgo el efecto protector de los suelos y el funcionamiento integral de la

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

reserva forestal protectora en el marco de los parámetros definidos en el documento técnico de soporte del Plan de Manejo y las demás determinaciones establecidas en el fallo del 5 de noviembre de 2013, proferido por la Sala Plena de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, en la Acción Popular identificada con radicado 250002325000200500662-03 con ponencia de la Consejera la doctora María Claudia Rojas Lasso.

La zona está conformada, tanto por las áreas establecidas como zona de recuperación ambiental en la Resolución 463 de 2005, así como aquellas viviendas rurales semiconcentradas y dispersas; edificaciones de uso dotacional, residencial, comercial y de servicios; e instalaciones educativas, de seguridad y religiosas, construidas con anterioridad al año 2005.

Actividades prohibidas. Se prohíben las siguientes actividades al interior de la Reserva Forestal Protectora “Bosque Oriental de Bogotá”.

1. Construcción de vivienda nueva.
2. Ampliación de vivienda preexistente.
3. Establecimiento de cualquier estructura cuyo uso sea habitacional.
4. La expedición de licencias de urbanismo y construcción al interior de la reserva forestal.
5. Construcción de nueva red vial.
6. Minería.
7. Introducción de especímenes de especies, subespecies, razas o variedades de las especies exóticas o foráneas invasoras.
8. Siembra de pinos, eucaliptos, ciprés y acacias.
9. Siembra de especies nativas en modelo de monocultivo.
10. La tala de la vegetación existente en la reserva, salvo autorización expresa por parte de la CAR, conforme a las disposiciones previstas sobre la materia.
11. Industriales.
12. Nuevas áreas agropecuarias.
13. Dotacionales.
14. Comerciales y de servicios.
15. Recreación activa.
16. Nivelaciones topográficas. No obstante, previa aprobación de la CAR, estas se podrán efectuar dentro de los procesos de restauración o de gestión del riesgo.
17. Conformación de escombreras.
18. Introducción, distribución, uso o abandono de sustancias contaminantes o tóxicas o arrojar, depositar o incinerar basuras, desechos o residuos.
19. Alteración, remoción o daño de señales, avisos, vallas, cercas, mojones y demás elementos constitutivos de la reserva.
20. Realización de fogatas y/o actividades que impliquen el uso del fuego.
21. El aprovechamiento y uso de los recursos naturales renovables presentes en el área de la reserva forestal, sin la previa obtención de los permisos correspondientes.
22. Deportes a motor.
23. Todas aquellas que no estén contempladas como actividades permitidas o condicionadas.

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

1.4.1. Consideraciones Normativas

El inmueble objeto de avalúo hace parte del desarrollado legalizado El Bosque K-11, incorporado por el plano US243/4-02. No obstante, este sector hace parte del suelo que se incorporó a la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá mediante la Resolución 1766 del 27 de octubre de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, como se describió en la Reglamentación de uso del suelo

1.5. Descripción del Inmueble

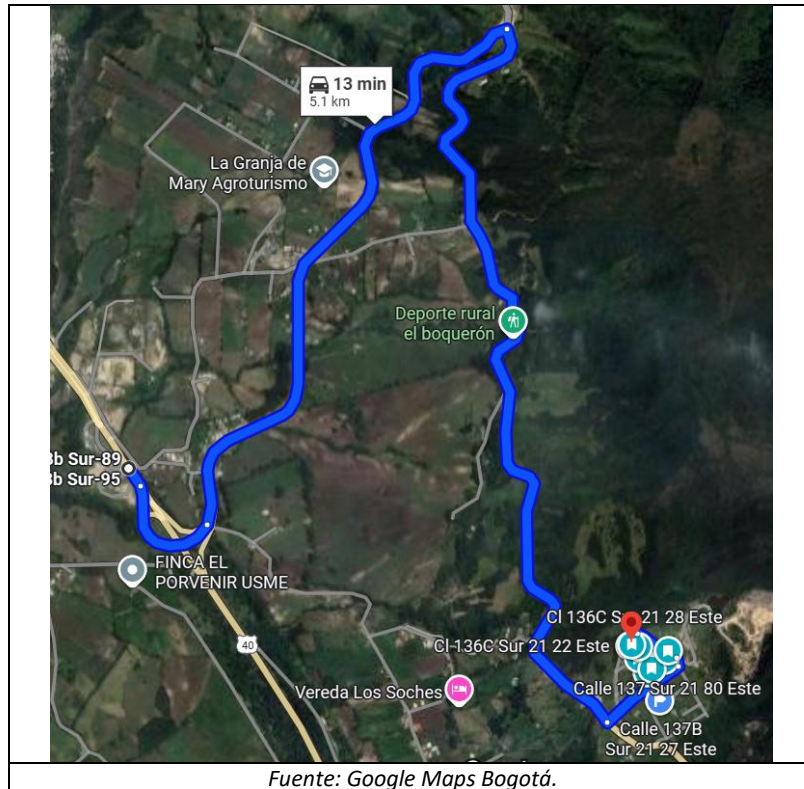
1.5.1. Características Generales del Terreno



1.5.2. Ubicación

Al predio objeto de estudio, se accede desde la Calle 110 Sur o Vía al Llano. Se llega a un desvío girando en sentido oriente tomando la Antigua Vía al Llano hasta llegar al sector de Bosque Sur Oriental Rural III, ubicado al costado oriental de la vía para entrar a través de la Calle 137A Sur en dirección oriente. Posteriormente, se toma la Carrera 23A Este hacia el norte hasta encontrar la Calle 136B Sur, encontrando el predio en el costado sur de la vía. Corresponde a un recorrido de 5,1 kilómetros aproximadamente desde el desvío de la Vía al Llano para tomar la Antigua Vía Al Llano en un recorrido de 13 minutos aproximadamente. Las coordenadas del predio son aproximadamente 4.473864, -74.081495.

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		 
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4



1.5.3. Áreas

FUENTE	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA
Ficha Predial CEOR 245 de fecha 10/06/2025 elaborada por la Ing. Fredy Yamid Rodríguez	72,00	m²
Área adoptada	72,00	m²

Nota: Información tomada de la Ficha Predial de fecha 10/06/2025.

1.5.4. Linderos y Dimensiones

Son los contenidos en el estudio de títulos y la ficha predial, los cuales son:

Estudio de títulos

Generales. Son los contenidos en la Resolución No. 46498 de fecha 10 de julio de 2019, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, “Por medio de la cual se corrige la actuación y se realiza una rectificación de área por imprecisa determinación en la tradición- títulos registrados- del inmueble”, debidamente inscrita en la anotación No. 5 del folio de matrícula objeto de estudio y son:

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

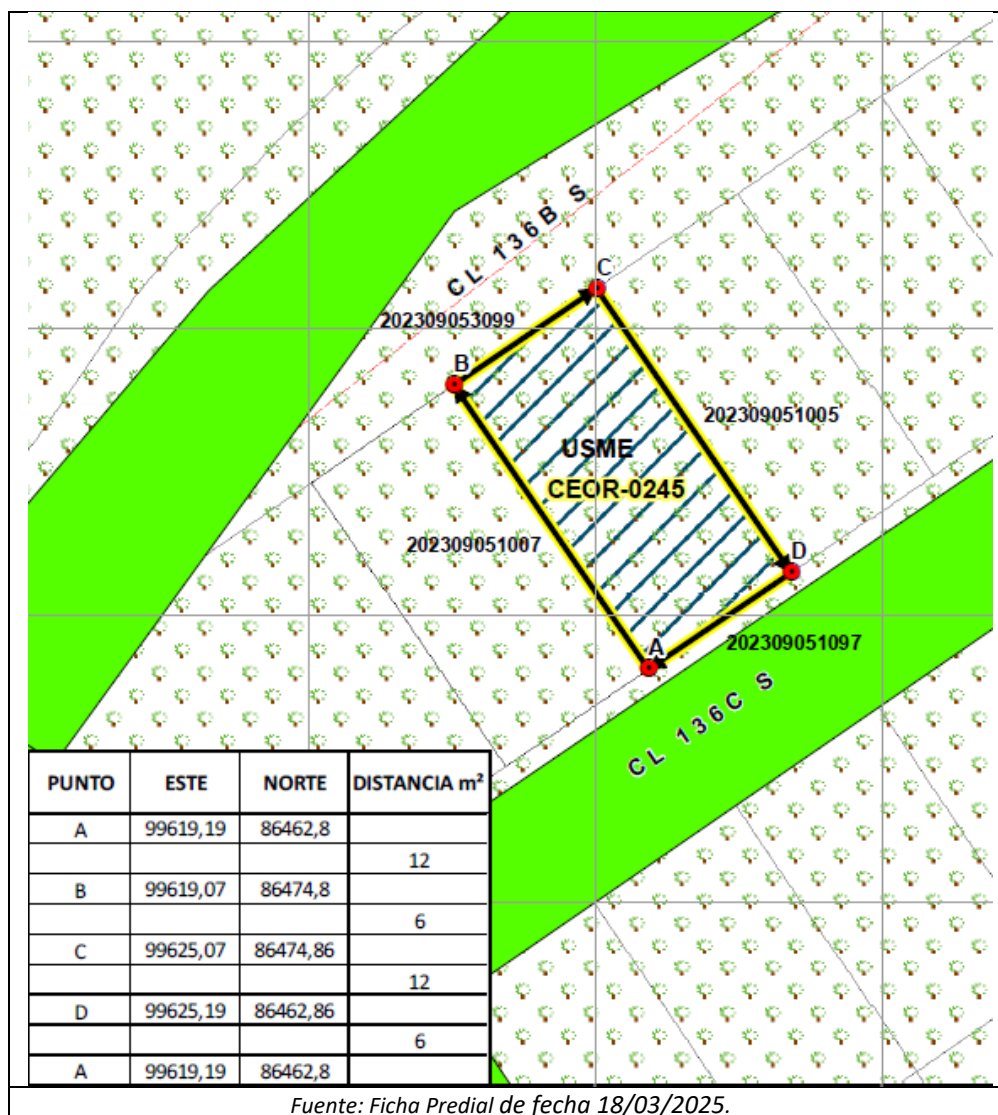
OESTE:	Del punto A al punto B, en distancia de 12 Metros con predio de nomenclatura CL 136C SUR 21 22 ESTE
NORTE:	Del punto B al punto C, en distancia de 6 Metros con predio de nomenclatura CL 136B SUR 23A 99 ESTE
ESTE:	Del punto C al punto D, en distancia de 12 Metros con predio de nomenclatura CL 136C SUR 21 34 ESTE
SUR:	Del punto D al punto A, en distancia de 6 Metros con predio de nomenclatura CL 136C SUR.

Ficha predial

Por el Norte:	Del punto B al punto C en una distancia de 6 metros lineales con la Calle 136B Sur (Predio 202309053099).
Por el Oriente	Del punto C al punto D en una distancia de 12 metros lineales con el predio identificado 202309051005.
Por el Sur:	Del punto D al punto A en una distancia de 6 metros lineales con la Calle 136C Sur.
Por el Occidente:	Del punto A al punto B en una distancia de 12 metros lineales con el predio 202309051007.

A continuación, se presenta la imagen indicativa:

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4



1.5.5. Frente(s) sobre Vía(s), Tipo y Estado

El predio que nos ocupa cuenta con frente sobre la Calle 136C Sur, la cual es una vía del sector. Igualmente, en el costado norte linda con la Calle 136B Sur.

1.5.6. Relieve y pendiente (rango)

El predio objeto de estudio presenta una pendiente ligeramente inclinada con pendientes que no superan el siete por ciento (7%).

1.5.7. Características climáticas y disponibilidad de recursos hídricos

ALTURA SOBRE EL NIVEL DEL MAR	2600 msnm
TEMPERATURA:	18 °C
PRECIPITACIÓN:	800 a 1200 mm
PISO TÉRMICO:	Frio

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		 
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES:	Lluvias frecuentes a lo largo del año, especialmente en los meses de abril a noviembre.
NÚMERO DE COSECHAS (cultivos transitorios):	Dos cosechas al año, una en cada semestre.
ZONAS DE VIDA DE HOLDRIDGE	bmh-M: Bosque húmedo montano.
NACEDEROS O FUENTES HÍDRICAS	El predio no cuenta con fuentes hídricas o nacederos.
DISTRITOS DE RIEGO	El predio no cuenta con distrito de riego.
DISPONIBILIDAD DE AGUAS	El predio no cuenta con disponibilidad de aguas.

1.5.8. Desarrollos e infraestructura interna

El predio objeto de estudio no cuenta con infraestructura en su parte interna.

1.5.9. Coberturas, usos y explotación económica

El predio objeto de estudio se encuentra con pastos naturales.

1.5.10. Forma geométrica, redes internas y otros

El predio en estudio cuenta con una forma geométrica regular y no cuenta con redes internas.

1.5.11. Suelos

Dadas las condiciones descritas del predio, el cual se originó en un desarrollo legalizado; éste no cuenta con información asociada al respecto.

1.5.12 Unidades fisiográficas

Por tratarse de un lote de terreno rural en la actualidad; el cual, se originó de un desarrollo legalizado, cuenta con características de lote urbano (manzana reticular, nomenclatura, urbanismo incipiente, entre otros), no es pertinente describir la información al respecto.

1.6. Características Generales de la Construcción

1.6.1. Descripción

El predio no tiene construcción.

1.6.2. Edad Construcción

No aplica.

1.6.3. Otras Construcciones y/o Obras Civiles

No aplica.

1.7. Cultivos y/o Elementos permanente

No Aplica

1.7.1. Descripción

No aplica.

1.8. Método del Avalúo

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Para determinar el valor comercial de la unidad estudiada en el presente informe, se implementaron los métodos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008. El método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

1.9. Compendio de Consideraciones Determinantes

- La ubicación en la ciudad de la unidad jurídica objeto de valoración, que se encuentra en zona rural de la ciudad de Bogotá; encontrándose en la cobertura de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
- El inmueble objeto de estudio hace parte del desarrollo legalizado El Bosque K – 11, Decreto Distrital 367 de 2005 e incorporado por el plano US243/4 – 02, no obstante, en la actualidad el predio hace parte del suelo que se incorporó a la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá mediante la Resolución 1766 del 27 de octubre de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Es importante mencionar que el predio objeto de estudio debe su origen a un desarrollo urbanístico urbano legalizado, el cual fue incorporado posteriormente a la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, cambiando así su categoría al de Suelo Rural de Protección de la ciudad de Bogotá D.C.
- Las características propias de la unidad jurídica como lo son la norma de uso, área y ubicación.
- El presente informe se refiere a las condiciones propias y actuales de la unidad valorada, con todos los derechos legales inherentes a una propiedad sin limitaciones.
- El área se obtuvo de los títulos de propiedad y las bases catastrales. Por lo tanto, se aclara que cualquier documento o cualquier diferencia de área, de la cual no se haya tenido conocimiento son sujetos a verificación.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El avalúo comercial practicado, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente, por una propiedad inmueble, en un mercado con alternativas de negociación y el valor asignado es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción de contado libres de cualquier tipo presión.

Nota: El evaluador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes evaluados.

1.10. Investigación Económica

1.10.1. Investigación Indirecta

Método de comparación o de Mercado:

Para la valoración de este inmueble en el componente de terreno, se parte de la premisa que se permitió el desarrollo urbanístico del sector donde se encuentra ubicado el predio objeto de estudio, el cual fue clasificado originalmente como **urbano** conforme a la normativa vigente al momento de su constitución y a su vez, esta condición implicaba la existencia de ciertos elementos de urbanismo, tales como vías trazadas de manera incipiente, delimitaciones prediales, entre otros aspectos que aún existen. Este desarrollo legalizado se denominó “El Bosque K – 11” mediante el Decreto Distrital 367 de 2005 e incorporado por el plano US243/4-02. Sin embargo, este sector se incorporó a la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá mediante la Resolución 1766 del 27 de octubre de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, por lo cual el sector fue reclasificado al suelo **rural** de protección y conservación de la ciudad de Bogotá D.C., como se describió en el capítulo de reglamentación de uso del suelo.

No obstante, lo anterior, es oportuno mencionar que como en el sector aún se conservan algunas características de su urbanismo, éstas serán consideradas en la valoración del predio por su influencia en su conectividad.

Otro aspecto relevante a considerar, es el aporte de la consolidación de estos espacios como complemento de los sectores de vivienda de la ciudad, ofreciendo así un valor agregado que alimenta el equipamiento comunal de la condición ambiental.

Posterior a identificar el comportamiento del predio en estudio, se establece como la clase del suelo, la condición normativa y la localización, donde se exige realizar el ejercicio comparativo con inmuebles rurales con vocación exclusivamente agropecuaria adyacente y con los mayores valores.

Con el fin de determinar el valor del m² de terreno en suelo rural, se procedió a buscar ofertas de predios en sectores y municipios cercanos a los cerros orientales; estos predios de uso agropecuario, encontrando en la Vereda El Pedregal de la Localidad de Usme, Vereda Olame

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

de la Localidad de Usme y Vereda Las Flores del municipio de Chipaque. Estos predios presentan áreas entre 275.200,00 m² y 9.300,00 m². La primera oferta ubicada 10 minutos del centro de Usme, apta para desarrollos agropecuarios; la segunda ubicada a 20 minutos del centro de Usme por vía pavimentada, con nacedero de agua y uso agropecuario; y finalmente la tercera ubicada en la Vereda Las Flores a 30 minutos del casco urbano del Municipio de Chipaque por vía carretable.

Una vez depuradas las mismas, se obtienen valores para el m² de terreno que oscilan entre \$11.657 m² y \$13.281 m²; con un coeficiente de variación del 7,17% considerando la ubicación del predio objeto de estudio y las condiciones en las cuales se encuentra frente a las ofertas analizadas, se determina adoptar el valor promedio redondeado de \$12.300 m² considerando que se encuentran en similares condiciones frente a vías de acceso y ubicación.

Una vez establecido el valor de terreno por unidad de área para el predio en estudio, se ha contemplado adicionar un valor por urbanismo, dado que el terreno cuenta con unas inversiones como lo es la vía de acceso.

No se han contemplado instalaciones de servicios públicos; como es el caso de Instalaciones Hidrosanitarias (acueducto, alcantarillado y pluvial), instalaciones eléctricas, instalaciones telefónicas y de gas natural por tratarse de un lote de terreno sin desarrollo.

Igualmente, para el caso de la vía y de acuerdo con lo observado en el momento de la visita, se ha estimado un acceso en afirmado con la excavación del caso, estableciendo un valor de \$50.300/m² como valor final adoptado para el urbanismo con el que cuenta el lote.

ITEM	DESCRIPCION	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES		\$ 17.418
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$ 0
	ACUEDUCTO		\$ 0
	ALCANTARILLADO		\$ 0
	PLUVIAL		\$ 0
III	INSTALACIONES ELECTRICAS		\$ 0
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS		\$ 0
V	INSTALACIONES GAS NATURAL		\$ 0
VI	VIAS		
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina		\$ 7.145
	VIA V3 a V4 en Asfalto		\$ 25.750
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto		\$ 0
	ANDENES		\$ 0
	SADINELES		\$ 0

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

ITEM	DESCRIPCION	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
	VR-UNIT (\$/M2)		\$ 50.313

Nota: costos de urbanismo calculados sobre área neta urbanizable

Por lo anterior, una vez establecido el valor de los predios agrícolas (\$12.300m²) y el valor de urbanismo del sector (\$50.300m²), este último se redondea a la cifra más cercana de cien, para facilitar los cálculos; se llega a un valor final de sesenta y dos mil seiscientos pesos por metro cuadrado (\$62.600m²), como se resumen en el siguiente cuadro indicativo:

ÍTEM	VALOR ADOPTADO
Valor m ² terreno agrícola	\$ 12.300,00
Valor m ² urbanismo	\$ 50.300,00
Valor M ² Comercial terreno.	\$ 62.600,00

1.10.2. Investigación Directa

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

1.10.3. Valores Comerciales Adoptados

Atendiendo los resultados de la investigación indirecta, así como el análisis de las características particulares del terreno objeto de estudio, el valor adoptado es:

ÍTEM	VALOR ADOPTADO
Valor M ² Comercial terreno.	\$ 62.600,00

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		 
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

1.1.0. Avalúo Comercial

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNIDAD DE MEDIDA	SUBTOTAL
Terreno Rural	72,00	M²	\$ 62.600,00	\$4.507.200,00
VALOR TOTAL				\$4.507.200,00

VALOR TOTAL: CUATRO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.

NOTA 1: De acuerdo con lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación, y solo las características expuestas a lo largo del presente informe fueron las variables con las que se concluyó el valor de la unidad jurídica analizada en esta valoración.

NOTA 3: El presente avalúo fue ajustado a la fecha 07/10/2025, atendiendo las observaciones realizadas por la empresa solicitante mediante el radicado 2520001-S-2025-285570

FECHA: 10 de octubre de 2025.

EN CONSTANCIA SE FIRMA.


CARLOS RAÚL CARABALLO MENDOZA
R.A.A No. AVAL- 79846943



MANUEL TIBAQUIRA
Representante legal



Diana Marcela Rubiano Sepúlveda
Control de calidad
R.A.A No. AVAL- 52897873

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÁREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 07/10/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Anexo Registro Fotográfico

	
Carrera 23A Este hacia el norte	Calle 136 B Sur y costado posterior lote.
	
Detalle interior lote CEOR 225.	Detalle lote y entorno
	
Calle 136C Sur hacia el occidente	Calle 136C Sur hacia el oriente

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÀREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 15/08/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

ANEXO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIOS RURALES																	
ID	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO			VALOR HA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	FECHA	TELÉFONO FUENTE	FUENTE	NOMBRE FUENTE	FOTOGRAFIA
						ÁREA EN HA	ÁREA EN m²	VALOR m²		ÁREA EN m²	VALOR m²						
1	FINCA	VENTA FINCA VEREDA EL PEDREGAL	\$ 4.300.000.000	15,0%	\$ 3.655.000.000	27,520	275200	\$ 13.281	\$ 132.812.500	0,0	\$ 0	Usme, finca de 43 fanegadas, apta para cultivos de papa, zanahoria, alberja o para lechería. Se ubica en la Vereda el Pedregal, cuenta con documentos al día.	5/05/2025	Verificado en campo	https://casas.waa2.com.co/detail?id=4618bc47db686852938beab0c5932f7&q=fincas%20en%20venta&type=sale	verificado en campo	
2	FINCA	VEREDA OLAME	\$ 130.000.000	15,0%	\$ 110.500.000	0,930	9300	\$ 11.882	\$ 118.817.204	0,0	\$ 0	Cuenta con una topografía semiplana, puede cultivar zanahoria, arveja, papas, habas, cilantro y pastos, se localiza a las afueras de USME en la vereda Olame a solo 20 minutos en carro del centro de Usme, cuenta con nacedero de agua y con dos entradas en servidumbre para el mismo.	24/04/2025	3153929348	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/192063176?_gl=1*1gc0f4z*_gcl_aw*r0nm1jo3ndm3nzuxnjkqu20ws0nrandocjzfqmheneffsxnbsdfzgzpbauxatdj5tgpobvbxqvhvt3ayewjytkvrgnhe2hzckawvjtaufxlv5sk9um1bxamnuqefbazgwufmd195jy0i*_gcl_aw*mtc1otg4tnja3nc4xnzqzwdk2mzk2lj61mzc0mzyndeumtc0mzc3odmzni4xnzqznc4mzm1	Gladys Ordoñez	
3	FINCA	MUNICIPIO DE CHIPAQUE VEREDA LAS FLORES	\$ 340.000.000	4,0%	\$ 326.400.000	2,500	25000	\$ 11.657	\$ 130.560.000	60,0	\$ 583.000	Se ubica a 20 km del centro de chipaque, en vehículo aproximadamente de 30 minutos, puede desarrollar usos agropecuarios y cuenta con acceso a la vía veredal	24/04/2025	3023185796	https://www.doomos.com.co/de6714320_venta-finca-en-vereda-de-flores-chipaque--cundinamarca.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Efren Flores	
						PROMEDIO	\$ 12.273										
						DESVIACIÓN EST.	\$ 880										
						COEFICIENTE DE VAR.	7,17%										
						LÍMITE SUPERIOR	\$ 13.153										
						LÍMITE INFERIOR	\$ 11.393										
						ADOPTADO	\$ 12.300										

	SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PROYECTO ÀREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES PREDIO CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Contrato 1-02-25200-1687-2024	Informe Avalúo Comercial Rural N° TF-0022	Fecha: 15/08/2025	Código: FOP-03 Versión: 4

Resumen urbanismo

ITEM	DESCRIPCION	ITEM	VR-UNIT (\$/M2)
I	PRELIMINARES		\$ 17.418
II	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS		\$ 0
	ACUEDUCTO		\$ 0
	ALCANTARILLADO		\$ 0
	PLUVIAL		\$ 0
III	INSTALACIONES ELECTRICAS		\$ 0
IV	INSTALACIONES TELEFONICAS		\$ 0
V	INSTALACIONES GAS NATURAL		\$ 0
VI	VIAS		
	Urb. PRIMARIO - Afirmado y Excavación a máquina		\$ 7.145
	VIA V3 a V4 en Asfalto		\$ 25.750
	CALZADA V3 a V8 en Asfalto		\$ 0
	ANDENES		\$ 0
	SADINELES		\$ 0
	VR-UNIT (\$/M2)		\$ 50.313

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. TF-0022
PROYECTO ÀREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES



CONTRATO 1-02-25200-1687-2024



AVALUO INDEMNIZACIÓN			
1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 136C SUR 21 28 ESTE	Cedula Catastral / CHIP	202310510600000000
Avalúo N°	TF-0022	Codigo EAAB	CEOR-0245
Tipo Inmueble	Terreno	Matricula Inmobiliaria	50S-917976
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 476.664
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 Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 0
2.7 - Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 476.664
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 476.664
Son:	CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE		
Observaciones: Se actualiza en virtud de mesa de trabajo del 29/10/2025			
<i>Nota: Para el calculo del Lucro cesante y daño emergente se tomo como fuente los documentos aportados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), por lo tanto, en caso de contar con diferencias debera aportarse a la EAAB la información que soporte las posibles diferencias.</i>			
Fecha:	29 de octubre de 2025		

Elaborado por:

Carlos Raul Caraballo Mendoza

Profesional Avaluador RAA AVAL- 79846943

VoBo. Control de Calidad:

Diana Marcela Rubiano Sepulveda



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. TF-0022
PROYECTO ÀREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES



CONTRATO 1-02-25200-1687-2024
ANEXO RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
RESOLUCION 898 DE 2014

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 4.507.200
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 4.507.200
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 476.664
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 476.664
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 4.983.864
CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE	
Observaciones: Se actualiza en virtud de mesa de trabajo del 29/10/2025	
Fecha: 29 de octubre de 2025	
	
Carlos Raul Caraballo Mendoza Profesional Avaluador RAA AVAL- 79846943	
VoBo. Control de Calidad:	
	
Diana Marcela Rubiano Sepulveda Profesional calidad RAA AVAL- 52897873	

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. TF-0022
PROYECTO ÀREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES



CONTRATO 1-02-25200-1687-2024



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

Dirección	CL 136C SUR 21 28 ESTE		
Cedula Catastral / CHIP	202310510600000000	Avalúo N°	TF-0022
Valor Avalúo Comercial		\$ 4.507.200	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
GASTOS NOTARIALES			
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 42.182
Copias (paginas)	18	5300	\$ 95.400
No de Copias	3		\$ 286.200
Subtotal derechos notariales			\$ 328.382
IVA (19%)	19%		\$ 62.390
Retención en la Fuente	0%		\$ 0
Recaudo a Terceros			\$ 27.600
Subtotal Impuestos			\$ 89.990
Tarifa adicional sobre gastos notariales			\$ 0
Porcentaje a aplicar 100%		100%	\$ 418.372
<i>Total Gastos de Escrituración</i>			\$ 418.372
GASTOS REGISTRO			
Gastos de registro	0,00%		\$ 50.600
Sistematización y Conservación documental		2%	\$ 1.012
Porcentaje a aplicar	50%		\$ 25.806
<i>Total Gastos Registro</i>			\$ 25.806
GASTOS BENEFICENCIA			
Gastos de beneficiencia (1,0%)			\$ 45.072
Porcentaje a aplicar 100%	50%		\$ 22.536
Costos Administrativos	50%	\$ 19.900	\$ 9.950
<i>Total Gastos Beneficencia</i>			\$ 32.486
TOTAL GASTOS NOTARIADO, REGISTRO Y BENEFICENCIA			\$ 476.664

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0585 del 24/01/2025 y Resolución 00179 del 10/01/2025)

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.

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. TF-0022
PROYECTO ÀREA DE IMPORTANCIA ESTRATEGIA DE CERROS ORIENTALES



CONTRATO 1-02-25200-1687-2024



ANEXO. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP / CURADURIA.

Dirección	CL 136C SUR 21 28 ESTE			
Cedula Catastral / CHIP	202310510600000000	Avalúo N°		TF-0022
CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	0			\$ -
				\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente	0	0	0	0
Publicidad Nueva	0	0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

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

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 11.000	\$ 30,14	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente:

Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota:

De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$ 0

Fuente:

Factura No.



PIN de Validación: bc270b3a



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) CARLOS RAUL CARABALLO MENDOZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 79846943, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-79846943.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS RAUL CARABALLO MENDOZA 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
22 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Ene 2021

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
22 Jun 2018

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
13 Ene 2021

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
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc270b3a



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Jun 2018

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

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
07 Feb 2022

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
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc270b3a



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



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
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Feb 2022

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
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc270b3a



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



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
07 Feb 2022

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
07 Feb 2022

Régimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1089, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0857, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 107 #221 - 12

Teléfono: 13103346411

Correo Electrónico: carlos.caraballo@onasi.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Ingeniero Civil - Universidad Católica.



PIN de Validación: bc270b3a



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) CARLOS RAUL CARABALLO MENDOZA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 79846943.

El(la) señor(a) CARLOS RAUL CARABALLO MENDOZA 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

bc270b3a

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre 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: aab50a85



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) DIANA MARCELA RUBIANO SEPULVEDA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52897873, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Agosto de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52897873.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIANA MARCELA RUBIANO SEPULVEDA 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
18 Ago 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
18 Ago 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
18 Ago 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aab50a85



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
18 Ago 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
18 Ago 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
18 Ago 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
18 Ago 2017

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aab50a85



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
18 Ago 2017

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CARRERA 23F #3B - 38 SUR

Teléfono: 3124435388

Correo Electrónico: DIANA.RUBIANO@GMAIL.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.

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) DIANA MARCELA RUBIANO SEPULVEDA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52897873.

El(la) señor(a) DIANA MARCELA RUBIANO SEPULVEDA 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

aab50a85



PIN de Validación: aab50a85



El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



2520001-S-2026-383115

Bogotá D.C.

09/10/2026 COT

Señora

MARÍA INÉS GONZÁLEZ GUTIÉRREZ

CL 136C SUR 21 28 ESTE

Bogotá D. C.

Asunto: Oficio de Citación para notificación personal de la Resolución No. 0584 del 8 de octubre de 2026.

Respetada señora González:

De conformidad con lo estipulado en el artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos acercarse a la Dirección de Bienes Raíces de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – ESP, en adelante EAAB-ESP, ubicada en la Av. Calle 24 No. 37 – 15 de la ciudad de Bogotá D.C., edificio Obras Civiles – tercer piso o contactar a nuestro profesional jurídico Emmanuel Gomez Portilla, en el correo electrónico jegomezpo@acueducto.com.co, dentro de los **cinco (5) días** siguientes a la fecha de recibido de la presente comunicación, con el fin de notificarle personalmente o en su defecto a su representante o apoderado debidamente acreditado, el contenido de la Resolución de Oferta de Compra No 0584 del 8 de octubre de 2026, *“Por la cual se formula una oferta de compra y se determina la adquisición de un inmueble por el procedimiento de expropiación por vía administrativa”*, del predio ubicado en la CL 136C SUR 21 28 ESTE de Bogotá D.C., identificado con cédula catastral 202310510600000000, CHIP AAA0156ZJJH y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-917976

En caso de no poder acercarse a las instalaciones de la EAAB-ESP y en aplicación de los artículos 56, 57 y numeral 1 del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos nos indique la dirección electrónica en la cual recibirá notificaciones o comunicaciones, en cuyo caso se entiende que se acepta este medio de notificación.

De no ser posible la notificación personal o electrónica, se procederá a efectuar la notificación por aviso, mediante el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Cordialmente,

Firmado por LUCIA
HERNANDEZ RESTREPO
el 09/10/2026 a
las 12:26:40 COT

LUCÍA HERNÁNDEZ RESTREPO
Directora Administrativa de Bienes Raíces

Proyectó: Emmanuel Gomez Portilla- Contratista- Dirección Bienes Raíces
Revisó: Ruthby Silgado Acosta - Contratista Dirección Administrativa de Bienes Raíces

Visto por JOHN EMMANUEL GOMEZ
PORTILLA

Expediente: CEOR-0245

Visto por RUTHBY EDITH SILGADO
ACOSTA

el 09/10/2026 a las 11:25:47 COT

el 09/10/2026 a las 11:31:31 COT

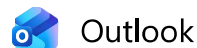


MPFD0801F02-07

Iniciales de
MARIO PENALOZA NASMELA
el 09/10/2026 a las
14:26:55 COT

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321
PBX (+57 601) 3447000. Acualínea 116
www.acueducto.com.co
Bogotá D.C - Colombia





RV: Solicitud de publicación – Citación para notificación_Resolución de Oferta de Compra No. 0584 de 08 de octubre de 2026

Desde Deyalid Perez Mendivelso <dperez@acueducto.com.co>

Fecha Mar 13/10/2026 09:02

Para John Emmanuel Gomez Portilla <jegomezpo@acueducto.com.co>

CC Ruthby Edith Silgado Acosta <rsilgado@acueducto.com.co>

Cordial saludo

Se realizó la publicación de la notificación en la sección La empresa > Normatividad e información por ley:

https://www.acueducto.com.co/wps/portal/EAB2/Home/la-empresa/normatividad_informacion_ley.

La empresa > Normatividad e información por ley

Normatividad e información por ley

Publicación Citación Para Notificación Personal – Resolución de Oferta de Compra No. 0584 del 8 de octubre de 2026 – CEOR-0245.

13 oct. 2026

"Por la cual se formula una oferta de compra y se determina la adquisición de un inmueble por el procedimiento de expropiación por vía administrativa".

DESCARGAR 

Favor validar, quedo atento cualquier inquietud

**Andrés Guzman**

Desarrollador Contenidos Portal
Dirección Servicios De Informática.
aguzman@acueducto.com.co
Celular: 3058157804

De: Deyalid Perez Mendivelso <dperez@acueducto.com.co>

Enviado: viernes, 9 de octubre de 2026 5:50 p. m.

Para: 7777 <7777@acueducto.com.co>; Desarrolladores Contenidos <desarrolladores.contenidos@acueducto.com.co>; Andres Guzman Ampique <aguzman@acueducto.com.co>

Asunto: RV: Solicitud de publicación – Citación para notificación_Resolución de Oferta de Compra No. 0584 de 08 de octubre de 2026

Cordial saludo Andrés,

De la dirección de bienes raíces solicitan publicar en la sección: [La empresa](#) > **Normatividad e información por ley**

Título: Publicación Citación Para Notificación Personal – Resolución de Oferta de Compra No. 0584 del 8 de octubre de 2026 – CEOR-0245.

Descripción: “Por la cual se formula una oferta de compra y se determina la adquisición de un inmueble por el procedimiento de expropiación por vía administrativa”.

Período de publicación: Del 13 al 19 de octubre de 2026, ambas fechas inclusive, correspondiente a cinco (5) días hábiles.

Gracias,

**Deyalid Pérez Mendivelso**

Auxiliar administrativo
Dirección Imagen Corporativa y Comunicaciones
dperez@acueducto.com.co
Teléfono: 3447000 Celular: 3118848699

De: John Emmanuel Gomez Portilla <jegomezpo@acueducto.com.co>

Enviado: viernes, 9 de octubre de 2026 4:42 p. m.

Para: Deyalid Perez Mendivelso <dperez@acueducto.com.co>

Cc: Ruthby Edith Silgado Acosta <rsilgado@acueducto.com.co>

Asunto: Solicitud de publicación – Citación para notificación_ Resolución de Oferta de Compra No. 0584 de 08 de octubre de 2026

Buena tarde Deyalid, cordial saludo:

Solicito tu apoyo para **publicar en la página web institucional** la **citación para notificación personal** de la Resolución de Oferta de Compra No. 0584 del 8 de octubre de 2026, correspondiente al expediente CEOR-0245.

Para la publicación, agradezco tener en cuenta la siguiente información:

Título: PUBLICACIÓN CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN PERSONAL – Resolución de Oferta de Compra No. 0584 del 8 de octubre de 2026 – CEOR-0245.

Descripción: “Por la cual se formula una oferta de compra y se determina la adquisición de un inmueble por el procedimiento de expropiación por vía administrativa”.

Período de publicación: Del 13 al 19 de octubre de 2026, ambas fechas inclusive, correspondiente a cinco (5) días hábiles.

Adjunto el formato Excel de solicitud de publicación y el oficio de citación correspondiente.

Agradezco confirmar la publicación y compartir el enlace para incorporarlo al expediente.

Cordialmente,

Emmanuel Gomez Portilla
Abogado - Contratista EAAB DBR 1%