

Bogotá D.C., 30 de abril de 2026

Ingeniero

GIOVANNI ALFONSO VEGA PINZON

ENEL

giovanni.vegap@enel.com

ASUNTO: Solicitud aclaración de cinco (5) avalúos comerciales de Servidumbre de las redes de alta tensión de la Subestación del Patio Taller.

Respetado Giovanni

La Empresa Metro de Bogotá, realizó la revisión de los siguientes avalúos corporativos de Servidumbre elaborados por la Cámara de la Propiedad Raíz, los cuales fueron enviado por ENEL mediante correo electrónico el pasado 16 de abril de 2026, lo anterior conforme a las necesidades para el proyecto LLTT PORVENIR AT-MT de los siguientes predios:

BARRIO	No AVALÚO	FECHA	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
El Corzo I	CPR-7903-2026	17/02/2026	CL 56 F SUR 109 30	50S-40161479
El Corzo II	CPR-7982-2026	02/02/2026	CL 56 F SUR 109 70	50S-40384881
El Corzo II	CPR-7891-2026	02/02/2026	CL 56 F SUR 109 29	50S-40389166
El Corzo II	CPR-7893-2026	02/02/2026	KR 109 54D 03 SUR	50S-80580
El Corzo I	CPR-7904-2026	17/02/2026	KR 109 55 27 SUR	50S-40196881

Se requiere que ENEL Colombia le solicite a la Lonja aclarar los avalúos teniendo en cuenta lo siguiente:

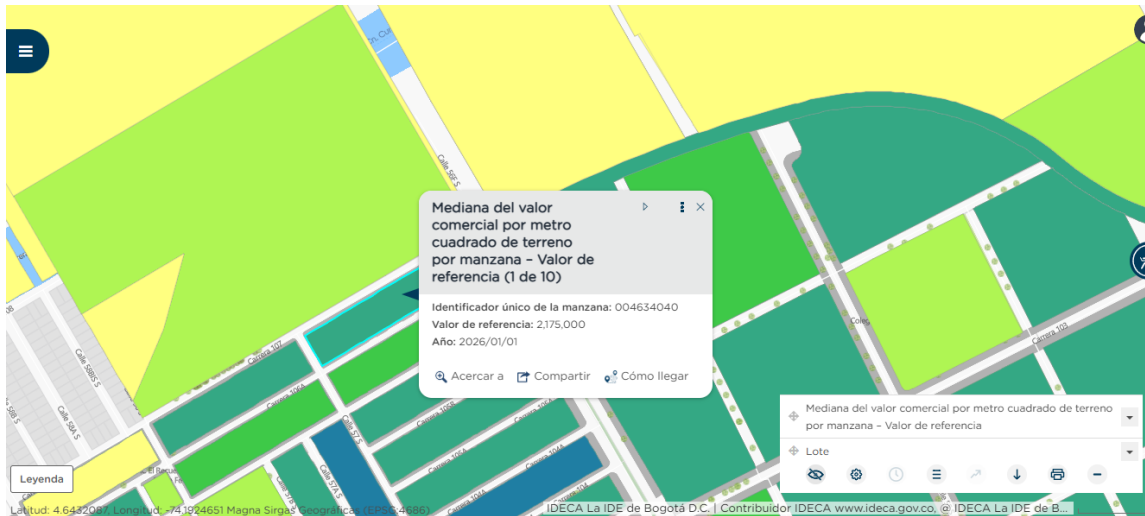
1. VALORACIÓN SUELO URBANO TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Los predios objeto de valoración se encuentran en suelo urbano y les aplica el Tratamiento de Desarrollo conforme al POT, se realiza el ejercicio valuatorio aplicando el artículo 15 de la resolución 620 de 2008, en la aplicación de este ejercicio se debe aclarar:

La ganancia por la acción de urbanizar se toma en el 20%, no se aportan estudios específicos del porqué no se toma ganancia del 15%.

El estudio de mercado para suelos urbanizados destinados para vivienda se obtiene por medio de 5 ofertas, dando como resultado un valor m² de \$1.505.000, en la depuración de estas ofertas no se tiene la ubicación específica, se toma como valor de reposición de la construcción \$2.197.087 m², este valor no corresponde con predios en estrato 2 para vivienda, los costos se pueden tomar de las

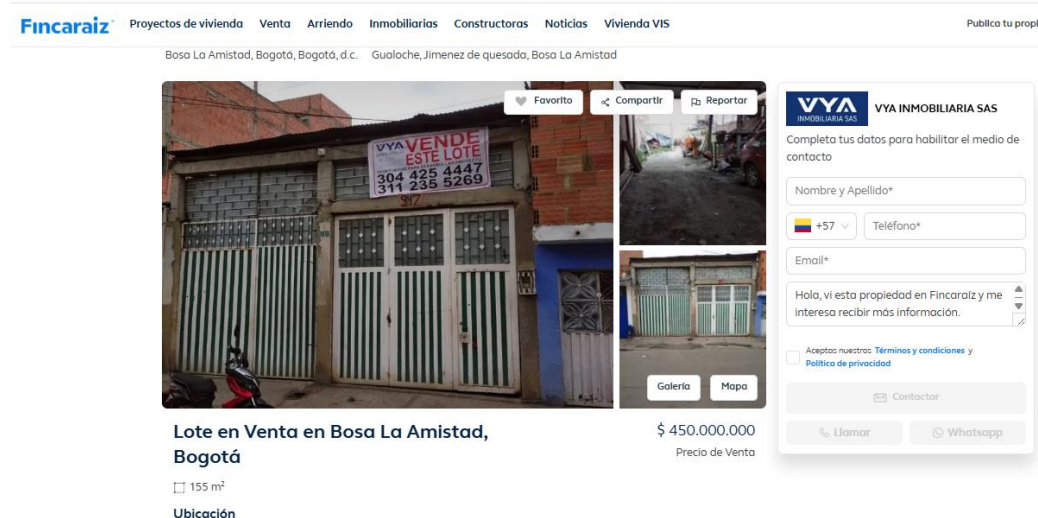
tipología constructivas determinadas por la UAECD o el IGAC, debido a los costos altos en la construcción el valor m^2 de terreno urbanizado da por debajo de los valores de referencia en el Distrito como se muestra en la gráfica siguiente tomada del portal mapasbogota, que da un valor m^2 de \$2.175.000.



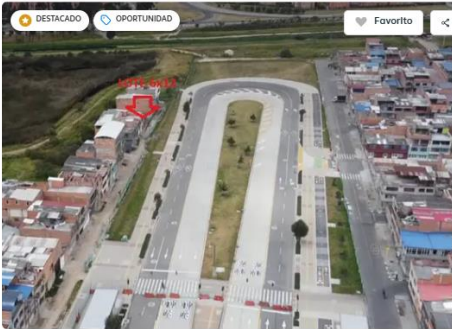


Adicionalmente, en portales de internet se encuentran ofertas de lotes urbanizados en la zona que arrojan valores más altos por m^2 de predios urbanizados.

VENTA LOTES

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-bosa-la-amistad-bogota/193256899>



<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-bosa-san-diego-bogota/193481352>

Lote en Venta en Bosa San Diego, Bogotá

72 m²

Ubicación

\$ 250.000.000

Precio de Venta

Wilmar Gomez Joya

Completa tus datos para habilitar el medio de contacto

Nombre y Apellido*

+57 Teléfono*

Email*

Hola, vi esta propiedad en Fincaraiz y me interesa recibir más información.

☐ Aceptas nuestros [Términos y condiciones](#) y [Política de privacidad](#)




Contactor

Llamar Whatsapp

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-bogota/192040034>

Ubicación Principal Ubicaciones asociadas

Bogotá, Bogotá, d.c. Bosa, Bosa, Bogotá

Lote en Venta en Bogotá

873 m²

\$ 1.900.000.000

Precio de Venta

Inmobiliarias Aliadas

Completa tus datos para habilitar el medio de contacto

Nombre y Apellido*

+57 Teléfono*

Email*

Hola, vi esta propiedad en Fincaraiz y me interesa recibir más información.

☐ Aceptas nuestros [Términos y condiciones](#) y [Política de privacidad](#)


Contactor

Llamar Whatsapp

https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-bogota-las-margaritas/MC6496659?src_url=%2Fflotes%2Fventa%2Fbogota%2Fbosa%2F

metro cuadrado Noticias y Tendencias Herramientas Ingresar Publica tu inmueble

Inicio > Lote > Venta > Bogotá D.C. > Bosa las margaritas bosa soacha > Lote en Venta en Bosa las margaritas bosa soacha, Bogotá D.C. Resultados de búsqueda



\$ 615.000.000
Área Privada 183.7m²
Estrato 2

¿Te interesa este inmueble?


Contatar

Al hacer clic en Contatar por Whatsapp. La información que intercambies por ese medio será responsabilidad del anunciante.

Simula y solicita tu crédito para vivienda Solicitar

https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-1721523691-venta-casa-lote-en-bosa-san-bernardino-JM#polycard_client=search-desktop&be_origin=backend&search_layout=grid&position=46&type=item&tracking_id=2be99d61-3fa3-4f2c-a0af-22e6658e8fad&price_drop=not_apply

Volver al listado Terrenos y Lotes Venta Propiedades Individuales Bogotá D.C. Bosa San Bernardino Compartir



Lote y casalote en Venta

Venta Casa Lote En Bosa San Bernardino
Publicado hace 5 meses
Inmobiliaria con **Identidad verificada**

\$ 330.000.000

80 m² totales

Contatar WhatsApp

¿Tuviste un problema con la publicación? Avisanos.

Información de la inmobiliaria

Usamos cookies para mejorar tu experiencia en Mercado Libre. Consultar más en nuestro [Centro de Privacidad](#).

Aceptar cookies Configurar cookies

2. ANTECEDENTES DE VALORACIÓN TRATAMIENTO DE DESARROLLO

En los avalúos de la referencia en el numeral 11.1 se expresa “*para el presente estudio, se analiza el mayor y mejor uso asociado al inmueble*”, en este sentido en los avalúos realizados se debe aplicar el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 “**ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de

avalúo...**PARÁGRAFO.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso...".


En años anteriores la empresa ENEL Colombia, ya había realizado solicitud de avalúos con el mismo propósito al IGAC, dando como resultado en el mismo sector un valor m² de \$919.000 para el año 2023 (se anexa avalúo), en ese insumo se realiza un ejercicio potencial conforme al método residual, metodología que se sugiere en la elaboración de los avalúos objeto de revisión.

Así las cosas, solicitamos de la manera más cordial adelantar la revisión y solicitar los ajustes a los que pueda haber lugar en los informes técnicos de los avalúos remitidos a la EMB.

Cordialmente,

*Ver registro de Firma Digital

MARIO YISBEY GIL ALVAREZ
SUBGERENCIA MATERIAL RODANTE, EQUIPOS Y SISTEMAS
EMPRESA METRO DE BOGOTÁ

Proyectó: Eduardo Sierra Zamora- Contratista SUP 

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS		
Solicitud de aclaración avaluos Servidumbre		
METRO DE BOGOTÁ gestionado por: azsign.com.co		
Id Acuerdo: 20260430-083003-b9d0e8-45239609		Creación: 2026-04-30 08:30:03
Estado: Finalizado		Finalización: 2026-04-30 08:30:12
Escanee el código para verificación		
Firma: Mario Yisbey Gil Alvarez		
		
<hr/>		
Mario Yisbey Gil Alvarez		
98646823		
mario.gil@metrodebogota.gov.co		
Subgerente Material Rodante, Equipos y Sistemas		
Sub gerencia Material Rodante, Equipos y Sistemas		

REPORTE DE TRAZABILIDAD			 Escanee el código para verificación
Solicitud de aclaración avaluos Servidumbre			
METRO DE BOGOTÁ gestionado por: azsign.com.co			
Id Acuerdo: 20260430-083003-b9d0e8-45239609		Creación: 2026-04-30 08:30:03	
Estado: Finalizado		Finalización: 2026-04-30 08:30:12	
TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Firma	Mario Yisbey Gil Alvarez mario.gil@metrodebogota.gov.co Subgerente Material Rodante, Equipos y Sistemas Sub gerencia Material Rodante, Equipos y Sistemas	Aprobado	Env.: 2026-04-30 08:30:11 Lec.: 2026-04-30 08:30:11 Res.: 2026-04-30 08:30:11 IP Res.: 200.69.106.60