

Bogotá D.C.,

Doctora
SILVIA PILAR FORERO
Profesional Subgerencia de Gestión Predial
KR 9 76 49 Pisos 3- 4
silvia.forero@metrodebogota.gov.co
Teléfono: +57 601 555 33 33
Bogotá D.C

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL	15-04-2026 12:32:16
Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE12072 O 1 Fol:1 Anex:1	
ORIGEN:	Sd:1278 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/NU
DESTINO:	EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. (EMB S.A.)/AIDEE JEANE
ASUNTO:	RTA DERECHO PETICION AVALUO: 2025-341 RAD.UAECDD 20
OBS:	RAD. EXT26-0006207

Asunto: Respuesta a derecho de petición No. 2026ER5793 de fecha 20/03/2026

Referencia: Traslado Oficio EXT26-0006207- solicitud revisión de avalúos comerciales Edificio Calle 75

Respetada Silvia Pilar:

En atención a su comunicación, mediante la cual, a través del oficio EXT26-0006207, la Representante Legal y Rectora de la Universidad Central presenta observaciones respecto a los informes técnicos de avalúo comercial realizados para los inmuebles que hacen parte integral del Edificio Calle 75 y cuya fecha de elaboración corresponde al día 30 de diciembre de 2025, nos permitimos precisar lo siguiente:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) es la entidad encargada de adelantar los procesos de actualización¹ y conservación² catastral en el Distrito Capital de Bogotá, y de elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006, modificado por el artículo 291 del Acuerdo Distrital 927 de 2024.

La prestación del servicio público catastral se encuentra regulado por la Ley 1955 de 2019³, la Ley 2294 de 2023⁴, la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC⁵ y la Resolución 746 de 2024 del IGAC⁶.

La elaboración de los avalúos comerciales por su parte se rige por el Decreto 1170 de 2015⁷, la Resolución

¹ Anexo No. 01 Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito Resolución No. 746 de 2024. Proceso de actualización catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger, incorporar o rectificar en la base de datos catastral los cambios o inconsistencias en la información catastral en sus componentes físicos, jurídicos y económicos, en un territorio objetivo, durante un período determinado.

² Anexo No. 01 Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito Resolución No. 746 de 2024. Proceso de conservación catastral. Se entiende por el conjunto de acciones tendientes a mantener actualizada la base catastral de forma permanente, mediante la identificación, recolección e incorporación de los cambios en la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio.

³ Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad.

⁴ Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida.

⁵ Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito.

⁶ Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 1040 del 8 de agosto de 2023, única de la gestión catastral multipropósito.

⁷ Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

620 de 2008⁸, la Resolución 898 de 2014⁹, la Resolución 1044 de 2014¹⁰, la Resolución 316 de 2015¹¹ y la Circular 1000 del 2015.

La elaboración de avalúos comerciales tiene en cuenta la reglamentación urbanística puntual, clase de suelo y estratificación, características puntuales como la ubicación, linderos, topografía, dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, vías públicas y servicios de transporte y tipo de construcciones en la zona, el tamaño, forma y usos.

Igualmente, características particulares constructivas como el área de las construcciones existentes autorizadas legalmente, los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados, las obras adicionales o complementarias existentes, la edad de los materiales, el estado de conservación física, la vida útil económica y técnica remanente, la funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido y especialmente como es el caso objeto de estudio para predios en propiedad horizontal las características de las áreas comunes.

Así mismo se incluye el daño emergente, el lucro cesante y la valoración de elementos constructivos adicionales como muros, zonas duras y cercas, entre otros.

En conclusión, la prestación del servicio público catastral tiene como finalidad servir de insumo para fines fiscales, construcción de políticas públicas entre otros y se realiza la valoración **catastral mediante la aplicación de metodologías masivas**, mientras que avalúo comercial tiene como finalidad exclusiva la gestión predial requerida para la ejecución de las obras asociadas al proyecto de infraestructura de transporte Metro, proyecto que reviste interés público y carácter estratégico para la ciudad **mediante un cálculo puntual**, teniéndose entonces que la normatividad que regula los avalúos catastrales y la los avalúos comerciales utilizan metodologías distintas para su elaboración y no son objeto de comparación entre sí.

Por último, se debe indicar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1.7 de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023, el propietario de un predio tiene el deber de proporcionar al gestor catastral información veraz, completa y oportuna sobre los cambios ocurridos en los aspectos físicos, jurídicos y económicos de sus predios, así como informar cualquier error, inexactitud o inconsistencia de los datos, con el fin de contribuir a su incorporación en la base catastral y a la mejora continua de los procesos de actualización catastral, entre otros.

Dicho lo anterior, a continuación, procedemos a dar respuesta a cada uno de los interrogantes:

OBSERVACIÓN 1.

⁸ Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

⁹ Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013

¹⁰ Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 del 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

¹¹ Por la cual se establecen los precios por el servicio de avalúo y cálculo de indemnización requeridos en los Proyectos de Infraestructura de transporte.

Estando dentro del término establecido en el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, el cual modifico el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, sin rechazo de oferta, respetuosamente presentamos objeción a los Avalúos realizados a los predios de la Universidad Central los cuales se relacionan a continuación:

1. CALLE 75 16A 09 AP 103, 50C-1047626; Res. No. 056 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-345 RT No. 1662 del 30 de diciembre de 2025.
2. CALLE 75 16A 09 AP 201, 50C-1047627; Res. No. 060 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-346 RT No. 1663 del 30 de diciembre de 2025.
3. CALLE 75 16A 09 AP 202, 50C-1058341; Res. No. 057 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-342 RT No. 1664 del 20 de enero de 2026.
4. CALLE 75 16A 09 AP 301, 50C-1047623; Res. No. 058 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-343 RT No. 1665 del 30 de diciembre de 2025.
5. CALLE 75 16A 09 AP 302, 50C-1058342; Res. No. 065 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-347 RT No. 1666 del 20 de enero de 2026.
6. CALLE 75 16A 09 AP 401, 50C-1047628; Res. No. 055 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-341 RT No. 1661 del 30 de diciembre de 2025.
7. CALLE 75 16A 09 AP 402, 50C-1058343; Res. No. 059 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-344 RT No. 1668 del 30 de diciembre de 2025.
8. CALLE 75 16A 11, 50C-1047625; Res. No. 054 de 2026; Avalúo Comercial No. 2025-357 RT No. 1660 del 30 de diciembre de 2025.

En este orden de ideas, solicitamos la revisión de los valores establecidos, con el fin de verificar su consistencia frente a los criterios técnicos, metodológicos y de mercado aplicables, de acuerdo con lo establecido en la reunión de aclaraciones sostenida en la Empresa Metro de Bogotá el pasado 6 de marzo del presente año, donde se expresó la buena voluntad de las partes, para el correcto desarrollo del proceso de adquisición con destino al proyecto Línea 1 del Metro de Bogotá.

En tal sentido, avocamos al buen criterio de la EMB, y al buen ambiente de negociación que existe entre las partes, para que se reevalúe y por intermedio de la EMB, se logre la revisión de los informes entregados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-.

Lo anterior, considerando que del análisis efectuado se evidencian aspectos que podrían incidir en la determinación del valor final; por lo tanto, se considera pertinente realizar una nueva verificación de los avalúos, garantizando así que estos reflejen de manera adecuada las condiciones reales de los bienes y los parámetros técnicos que rigen este tipo de valoraciones.

Respuesta:

Los avalúos comerciales de los predios de la referencia fueron elaborados aplicando la metodología prevista en la Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC–, norma que establece los procedimientos técnicos para la determinación del valor comercial de los inmuebles, a través de los métodos de comparación o mercado, capitalización de rentas, costo de

reposición y técnica residual, según resulte técnicamente procedente en atención a las características del bien objeto de valoración.

Tratándose de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, la valoración debe efectuarse de manera puntual para cada unidad privada, teniendo en cuenta sus condiciones jurídicas, físicas y económicas, lo que implica considerar, entre otros aspectos técnicamente relevantes:

- El uso jurídico reglamentado de la unidad privada, conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Las áreas privadas y las condiciones físicas propias de cada unidad objeto de avalúo.
- El coeficiente de copropiedad, como factor que incide en la participación de las áreas y bienes comunes, sin que ello implique una valoración directa de estos últimos.
- Las condiciones de ubicación, estado de conservación, distribución interna y tipología constructiva, de conformidad con las variables contempladas en los métodos valuatorios definidos por la Resolución 620 de 2008.

En conclusión, con relación a la solicitud de revisión de los informes técnicos de avalúo formulada en los términos expuestos, y una vez analizadas de manera integral todas y cada una de las observaciones presentadas, esta entidad concluye que los avalúos comerciales elaborados para los predios de la referencia se encuentran debidamente sustentados y ajustados al marco normativo vigente, habiéndose aplicado de forma correcta los criterios técnicos, metodológicos y jurídicos que rigen la valoración de inmuebles con fines de gestión predial para proyectos de infraestructura de transporte.

En efecto, a partir de la atención a los cuestionamientos formulados no se advierte la existencia de inconsistencias técnicas, omisiones sustanciales ni irregularidades que vicien los informes de avalúo o que comprometan su validez, ni se configuran los supuestos de vulneración a la seguridad jurídica, detrimento patrimonial, enriquecimiento injusto o empobrecimiento sin causa alegados, toda vez que los avalúos comerciales constituyen insumos técnicos elaborados conforme a la normativa aplicable y no generan, por sí mismos, efectos patrimoniales obligatorios ni desplazamientos patrimoniales efectivos.

Por lo anterior, y atendiendo a que los informes técnicos de avalúo fueron realizados conforme a las disposiciones legales y técnicas que regulan esta materia, no se encuentra procedente acceder a la solicitud de revisión que implique efectuar modificaciones sobre los valores determinados, por lo tanto, los valores adoptados en los informes de avalúo comercial para cada una de las unidades prediales del EDIFICIO CALLE 75 se confirma.

OBSERVACIÓN 2.

De igual manera, se deben tener en cuenta elementos que fueron omitidos, como el uso real del predio, el cual es 'Dotacional Privado'.

Inclusive, en todos y cada uno de los informes técnicos de avalúo, en la información general y la descripción del predio se indica como destino económico el dotacional privado, información que es coherente con el uso real y guarda convergencia con la incluida en la información fiscal del predio, comoquiera que, en la información para determinar el impuesto predial y la que maneja en la Secretaría de Hacienda, el predio

es de uso dotacional, información que se ha mantenido desde la adquisición por parte de la Universidad Central desde hace ya más de veinte años.

Por su parte, los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia desconocen este hecho, toda vez que, La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- vulnera la seguridad jurídica como principio de gestión catastral, de conformidad al artículo 2.2.2.1.2. del Decreto 148 de 2020. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

Respuesta:

En relación con las manifestaciones efectuadas respecto del uso real de los inmuebles objeto de avalúo, y la presunta omisión de dicho elemento en los informes técnicos elaborados, es preciso realizar las siguientes precisiones de orden técnico y jurídico:

- Lo previsto en el artículo 2.2.2.1.2 del Decreto 148 de 2020 corresponde a una disposición que se aplica únicamente para la prestación del servicio publico catastral y no hace parte del marco normativo de la elaboración de los avalúos comerciales pues como se explicó anteriormente en este tipo de informes tienen una regulación propia.

Se tiene que una de las características de los procesos de conservación y actualización catastral, corresponde a reflejar la realidad física, jurídica y económicas de los predios, por lo que la información que se inscribe en la base de datos catastral **es la capturada mediante** la identificación predial realizada que en este caso data del año 2008 e identifica que su uso catastral es de dotacional privado.

Dicho uso de dotacional privado se encuentra relacionado en los informes de los avalúos comerciales, no obstante, el uso con el que se debe realizar el cálculo del avalúo comercial corresponde a al uso establecido en el reglamento de propiedad horizontal que señala que los predios tienen un uso de locales y de apartamentos. Esto de conformidad con el párrafo del artículo 7 de la Resolución 620 de 2088 que establece que **“(...) es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo”.** (Negrilla y subrayado fuera del texto).

Sumado a lo dispuesto en el artículo anteriormente indicado, se debe tener en cuenta lo previsto en el numeral 7 del artículo 5 que establece **como uno de los contenidos mínimos de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal “(...) 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes”.** (Negrilla y subrayado fuera del texto).

OBSERVACIÓN 3.

Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orienta por principios legalmente establecidos los cuales deben ser respetados en todas las actuaciones de la UAECD, entidad que debe velar por el servicio público de gestión catastral garantizando la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

Objetivo que es vulnerado de manera flagrante, como claramente se observa en los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, toda vez que, desconoce la información que la misma entidad - UAECD- ha tabulado durante años.

Información que ha servido como base para la liquidación del impuesto predial durante los últimos cinco años y más. Información que ha sido utilizada como referencia de los estados financieros de la institución, lo que configura una legítima confianza, de la valoración de los predios de la Universidad Central en varios ámbitos, como los son el fiscal, patrimonial, contable incluso en materia de asegurabilidad.

La administración, en este caso en cabeza de la -UAECD-, con los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, ha brindado información contradictoria, diametralmente opuesta a información que la misma entidad maneja, lo cual configura un quebrantamiento de la seguridad jurídica, en detrimento de los derechos de los administrados.

Respuesta:

La entidad no comparte la afirmación relacionada con que existe “contradicción” o desconocimiento de la información histórica de la UAECD por el solo hecho de que el avalúo comercial emplee criterios diferentes a los utilizados en la determinación del avalúo catastral.

En los informes técnicos se indicó que las unidades prediales objeto de estudio se encuentran actualmente adecuadas para usos asociados a la actividad dotacional privada, conforme a lo registrado en la base catastral; sin embargo, también se verificó que los inmuebles se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, constituido mediante Escritura Pública No. 716 del 13 de febrero de 1987 (Notaría 6 del Círculo de Bogotá), instrumento en el cual se reglamentan nueve (9) unidades independientes con usos residenciales (apartamentos) y comerciales (locales). En consecuencia, para efectos de la valoración comercial, el análisis debe atender el uso jurídico reglamentado y la configuración legal de las unidades privadas, sin que el uso fáctico o transitorio modifique por sí mismo la naturaleza jurídica definida en el reglamento.

Por lo anterior, los avalúos comerciales elaborados no desconocen la información catastral ni quebrantan la seguridad jurídica o la confianza legítima alegadas, en la medida en que: (i) la información catastral conserva su vigencia para efectos de la determinación del impuesto predial y (ii) el avalúo comercial, por su naturaleza y finalidad, no pretende sustituirla ni modificarla, sino estimar un valor de mercado para la adquisición predial.

OBSERVACIÓN 4.

Así mismo, es obligación de los gestores catastrales y en especial de la -UAECD- suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC, de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora; garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o la herramienta tecnológica que haga sus veces; cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio, entre otras.

De conformidad con el marco normativo en materia de gestión catastral la UAECD, debe implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad del mismo; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral; en otras palabras, debe existir una actualización permanente de la información catastral y no realizar actuaciones que generen inseguridad jurídica y este en contradicción con la información que la misma entidad maneja y publica a los ciudadanos.

La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito. Es función directa de los gestores catastrales, en el caso que nos ocupa, la -UAECD- debe realizar actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Y no como en el caso de los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, donde se desconoce de raíz la información que esa misma entidad manejaba y ahora indicar que, como se trata de un avalúo comercial el avalúo catastral no es referente, ni se tiene en cuenta dentro del proceso de negociación directa en el proceso de “expropiación” dentro de la gestión inmobiliaria del proyecto primera línea del Metro de Bogotá.

Respuesta:

Se reitera lo indicado en la respuesta al punto anterior y se debe indicar que si bien es cierto que la UAECD, en cumplimiento del marco normativo vigente, tiene la obligación de garantizar la calidad, actualización, divulgación e interoperabilidad de la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral –SINIC–, así como de adelantar los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información predial, bajo los principios de seguridad jurídica, eficiencia y confiabilidad que rigen la prestación del servicio público de gestión catastral, estas obligaciones no son aplicables para los avalúos comerciales elaborados para la adquisición predial.

Los informes de avalúos comerciales no constituyen actuaciones de gestión catastral, ni forman parte de los procesos de formación, actualización o conservación de la base catastral, ni tienen por objeto modificar, sustituir o desconocer la información catastral administrada históricamente.

OBSERVACIÓN 5.

La administración en cabeza de la UAECD y la EMB, argumentan que en la determinación del avalúo comercial de los predios de la referencia se aplica la Resolución Número 620 del 23 de septiembre de 2008.

Sin embargo, cuando se hace revisión del marco normativo en materia de Avalúo Catastral, se hace la remisión al Decreto 148 de 2020 y la Ley 1955 de 2019 que modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015; donde se establece que, la determinación del valor catastral de un inmueble será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), además se consagra que para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble con la utilización de los mismos métodos que se establece en la Resolución 620 de 2008, lo que demuestra con suficiencia que dichas valúas debe guardar coherencia.

Circunstancia, que no está presente en los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, en dichos informes, se presentan unas cifras que están en algunos casos treinta y cuatro por ciento (34%) por debajo del valor catastral, generando un detrimento patrimonial a la Universidad Central.

Respuesta: Se reitera lo ya indicado en la primera parte de esta respuesta en cuanto a que la normatividad que regula la determinación de los avalúos catastrales y la elaboración de avalúos comerciales son diferentes, por lo que no es viable mencionar en los informes de avalúos comerciales las normas previstas para la prestación del servicio público catastral.

OBSERVACIÓN 6.

En los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, se desconoce el uso real y la destinación económica de los predios, aunque en la descripción general de los inmuebles se identifica de manera correcta su destino económico como Dotacional Privado, más adelante en el informe se desconoce tal circunstancia y terminan realizando cálculos como si fuera un predio de vivienda urbana y luego castigando aún más al valor final indicando que deben realizarse adecuaciones de obras civiles para que puedan ser utilizados como vivienda urbana, es decir, desconoce su uso real y fiscal para luego castigar el precio tasando adecuaciones las cuales se restan del precio promedio de la investigación de mercado.

Es de resaltar que, se desconoce el uso real y fiscal de los predios, se desconoce información que ha sido previamente tabulada por la UAECD; y para justificar dicha incoherencia, se castiga aún más el valor del predio tasando unas adecuaciones para supuestamente que el predio este habilitado como de uno de vivienda, circunstancia por demás ilógica. Incluso dichas adecuaciones no están sustentadas en los informes cuestionados en el presente escrito.

Respuesta:

Como se indicó en la respuesta a la observación 3 los avalúos comerciales se realizaron de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC, por lo cual las especificaciones físicas y jurídicas de cada uno de los inmuebles registradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) del Edificio Calle 75, establecido mediante Escritura Pública No. 716 del 13 de febrero de 1987 de la Notaría 6 del Círculo de Bogotá, resaltando el uso asignado para cada uno de los inmuebles y sus características de distribución, además de los coeficientes de copropiedad allí determinados para inmueble.

De acuerdo con dicho reglamento, las unidades con direcciones CL 75 16A 09 AP 201, AP 202, AP 301, AP 302, AP 401 y AP 402 corresponden a inmuebles de uso residencial (apartamentos), mientras que las unidades CL 75 16A 13 y CL 75 16A 11 se identifican como inmuebles de uso comercial (locales), **por lo tanto, el análisis valuatorio se realizó con base en estas características de uso reglamentado.**

Se resalta que lo anterior se aplicó en virtud de lo establecido en los artículos 7 y 18 de la Resolución 620 de 2008, que, delimita el objeto del dictamen valuatorio en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, estableciendo que la estimación del valor debe recaer exclusivamente sobre las áreas privadas jurídicamente constituidas y reconocidas, incorporando en el análisis los derechos de participación sobre los bienes comunes derivados del coeficiente de copropiedad asignado a cada unidad en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal.

Si bien, mediante la visita técnica realizada en noviembre 19 de 2025 se observó que actualmente estas unidades se encuentran adecuadas para uso dotacional privado (aulas de clase, oficinas y depósitos), la investigación económica se realizó conforme al uso establecido en el RPH, con lo cual se consideró la metodología de comparación o de mercado, aplicada a partir del registro de inmuebles semejantes en venta, es decir, unidades de uso residencial y comercial en propiedad horizontal, cuyas características físicas, de localización y entorno resultan comparables con las unidades objeto de estudio.

Este análisis de mercado presenta unidades ubicadas al interior de edificaciones con edades iguales o mayores a 30 años, ubicadas en sectores comparables y cuyas condiciones constructivas resultan semejantes destacando entre sus características el nivel y tipo de zonas comunes, dada la influencia de ejes viales y de corredores con alta dinámica comercial que conforman el entorno inmediato del Edificio Calle 75 se adoptaron valores unitarios integrales para uso residencial y comercial asociados al límite superior de los ejercicios estadísticos elaborados y dispuestos en el ítem 9.2 de los informes técnicos de avalúo comercial presentados.

Sin embargo, debido a que los inmuebles fueron objeto de modificaciones de diseño arquitectónico importantes, en las que se destacan el cambio de su distribución interna a partir de eliminar áreas de cocina, muros divisorios y en algunos casos unidades sanitarias, resulta necesario estimar el costo de adecuación de estos predios a fin de garantizar un escenario de análisis comparativo acorde con las condiciones constructivas evidenciadas en los datos de mercado consolidados tanto para uso residencial como comercial.

Adicionalmente, se consideró el estado de conservación y mantenimiento de la edificación en general y de cada una de las unidades prediales, a partir de estas consideraciones se elaboró un presupuesto de obra a fin de estimar el valor de adecuación por metro cuadrado, en el cual se tuvieron en cuenta las especificaciones de construcción originales que reposan en el Reglamento de propiedad horizontal, en donde los inmuebles de uso residencial contaban con 2 habitaciones con closet, 2 baños, sala comedor, cocina y cuarto de servicio, mientras que los de uso comercial (locales) disponían de área comercial y baño.

Dicho costo corresponde a un valor unitario de reposición de \$1.707.000 que luego de ser aplicado sobre el área total de construcción del edificio calle 75 (646,44 m²) se estima en un valor total de adecuación de \$1.103.473.080, el cual se descontó del valor comercial total de cada unidad predial definido a partir del análisis de mercado realizado, este descuento se aplicó mediante la distribución porcentual que representan los coeficientes de copropiedad definidos en el RPH para cada uno de los inmuebles, de esta manera se logró calcular el valor integral por metro cuadrado que refleja las condiciones físicas actuales y jurídicas reales de cada uno de los inmuebles objeto de estudio al momento de su valoración comercial.

Finalmente se debe mencionar que las áreas privadas liquidadas en el avalúo comercial de cada unidad se establecieron con base en la información suministrada por la entidad solicitante, entre la que se destaca el cuadro de áreas correspondiente a los Registros topográficos N° 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666 y 1668 y la Escritura Pública No. 716 del 13 de febrero de 1987 protocolizada en la notaría 6 del círculo de Bogotá, mediante la cual se estableció el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Calle 75, observando que las dos fuentes presentan coherencia en los datos de área privada.

En cuanto a los datos referentes a los avalúos indemnizatorios (daño y lucro cesante), se utilizó la información proporcionada por la Empresa Metro de Bogotá.

OBSERVACIÓN 7.

Como puede observarse, durante más de una década los predios han sido valuados por la UAECD para fines fiscales, y solo hasta la entrada en vigencia del proyecto metro, es cuando la administración hace evidente tal disparidad, omitiendo sus obligaciones legales de garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere, suministrando información de manera oportuna, completa, precisa y confiable en aras de mantener la seguridad jurídica en materia catastral.

Así las cosas, los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, se configuran como una prueba de la omisión de los deberes legales de la administración en materia catastral, en consecuencia, se genera un detrimento patrimonial para la Universidad Central, pues en materia fiscal si es cierta la tesis de la administración, esta ha hecho incurrir en el error al administrado con liquidaciones fiscales alejadas de la realidad del predio y ahora generando un empobrecimiento sin causa de la Universidad Central.

En este orden de ideas, solicitamos una revisión de todos y cada uno de los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, con el objetivo de evitar el menoscabo patrimonial de la Universidad Central, comoquiera que, se configura una ventaja patrimonial, para el caso nuestra negativa. Esto con ocasión de la incoherencia de los informes y la omisión de información que ha sido tabulada directamente por la entidad que realizó el avalúo, que no es nueva y ha sido manejada por la administración hace mucho tiempo; lo que genera un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél”, se genera desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica.

En esta materia, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha dado aplicación a este principio general del derecho para solucionar situaciones inequitativas generadas por el desplazamiento patrimonial sin que medie causa jurídica que lo justifique, siendo tal vez uno de los más recurrentes en esta materia el de la ejecución de prestaciones, obras o la entrega de bienes sin que medie contrato estatal perfeccionado de acuerdo con las normas que rigen el tráfico jurídico de los Contratos del Estado u otra causa jurídica que justifique el desplazamiento patrimonial, como sucede en el asunto que nos ocupa.

Respuesta:

Se reitera lo ya indicado en la primera parte de la respuesta y se precisa que el avalúo catastral se actualiza de manera permanente a través del proceso masivo de Actualización Catastral, cumpliendo una de las finalidades del catastro multipropósito que es ser referente fiscal. Su metodología se estructura a partir de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y modelos econométricos para los predios en Propiedad Horizontal, contruidos con muestras representativas del mercado inmobiliario, lo cual explica que su resultado no obedezca a un análisis individualizado de cada inmueble.

A diferencia de lo anterior, los avalúos comerciales elaborados para los predios de la referencia corresponden a valoraciones puntuales, específicas e individualizadas, desarrolladas con el propósito concreto de la gestión predial requerida para la ejecución de un proyecto de infraestructura de transporte, en los términos de la Ley 1682 de 2013 y las normas técnicas aplicables. Por tal razón, su metodología, variables de análisis y resultados no son equiparables ni sustitutivos del avalúo catastral, ni tienen incidencia alguna sobre la vigencia, validez o efectos fiscales de este último.

Desde esta perspectiva, la existencia de diferencias entre los valores determinados en los avalúos catastrales históricos y los valores arrojados por los avalúos comerciales no constituye prueba de omisión alguna en el cumplimiento de los deberes de actualización catastral, ni evidencia una actuación irregular por parte de la administración. Por el contrario, dicha diferencia constituye una consecuencia natural y jurídicamente prevista de la coexistencia de distintos tipos de valoración sobre un mismo bien inmueble, cada uno con finalidades, metodologías y efectos jurídicos claramente diferenciados.

Por lo anterior, la administración ha actuado en estricto cumplimiento del marco normativo aplicable tanto a la gestión catastral como a la elaboración de avalúos comerciales con fines de adquisición predial, sin que se configure vulneración alguna a la seguridad jurídica ni omisión de los deberes legales en cabeza de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD–.

OBSERVACIÓN 8.

Con todo lo anterior, se sustenta la necesidad de realizar la revisión de los informes técnicos de avalúo de los predios de la referencia, con el objetivo de evitar no solo los perjuicios enunciados a la Universidad Central, sino también, para evitar la ineficacia del negocio jurídico y se abra paso la acción de responsabilidad por el enriquecimiento injusto con miras a obtener el restablecimiento del patrimonio empobrecido de esta institución. Como se indicó al inicio del escrito, la revisión se solicita en aras de llegar



a un acuerdo y aceptar la oferta dentro de etapa de negociación directa, en la gestión inmobiliaria de los predios de propiedad de la Universidad Central con destino al proyecto primera línea del metro de Bogotá.


Respuesta:

Se reitera la respuesta dada en la observación No. 1 en cuanto a que no se identificaron elementos adicionales que permitieran concluir que se deba realizar la modificación de los informes de avalúos comerciales referidos.


Esperamos haber resuelto su solicitud.


Cordialmente,

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

Elaboró: John Edwin Suarez Mejía/ SIE 

Patricia Molina Molina/SIE 

Revisó: María Isabel Ortiz Fernández/ SIE 

Juan Manuel Quiñones Murci-Asesor GIC 

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

Código Postal: 111311

