

**NOTIFICACIÓN POR AVISO**  
**Artículo 69 del C. P.A.C.A.**

Señor:  
**SANTIAGO VESGA CARDENAS**  
Propietario inscrito del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C- 1312477  
KR 11 No. 5 – 07-09  
Ciudad

**CORREO CERTIFICADO**

Respetado señor:

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., por intermedio de este aviso le notifica la Resolución No. 526 del 10 de diciembre de 2018 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997" expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la KR 11 No. 5-07 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1312477 e identificado con Registro Topográfico No. SB22-32\_0000.

Contra la Resolución No. 526 del 10 de diciembre de 2018, no procede recurso alguno, de conformidad con lo estipulado en el inciso 5º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1º del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

Esta notificación por aviso de conformidad con el artículo 69 de Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la KR 11 No. 5-07 de esta ciudad.

Para notificar la presente resolución, se anexa: copia íntegra de la Resolución No. 526 del 10 de diciembre de 2018 en ocho (8) folios, fotocopia del Registro Topográfico No. SB22-32\_0000 de octubre de 2018 en un (1) folio y fotocopia del Informe Técnico Avalúo No. 2018-0143 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de fecha 29 de enero de 2018 en trece (13) folios.

Atentamente,



**Adriana Collazos Sáenz**  
Directora de Predios

4

Anexo: lo anunciado en 22 folios útiles y escritos

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró	María Camila Arrieta Guzmán	Contratista	Dirección de Predios	<i>MC</i>
Revisó	María Angélica Ramírez	Contratista	Dirección de Predios	<i>MR</i>
Aprobó				

Los(as) embe firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma

Autopista Norte No. 97-70  
Edificio Porto 100  
PBX 3599484  
Línea 195 Bogotá D.C.  
Código Postal 110221  
www.eru.gov.co  
FT-133-V5



RESOLUCIÓN No. ( 526 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SN22-32\_0000

**LA DIRECTORA DE PREDIOS DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, y en especial de las otorgadas por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, y de las facultades delegadas mediante las Resoluciones 290 de 2017 y 436 de 2018 "Por la cual delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones", emitida por el Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"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 de acuerdo con el literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles mediante expropiación, cuando su destinación está prevista para la "ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos".

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política y expresa 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 en la misma ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia.

Que a su turno, el artículo 65 de la Ley 388 de 1997 determina los criterios para declarar condiciones de urgencia, se referirán exclusivamente a: 1) Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles; 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; y 4) La prioridad otorgada a las actividades



**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Que los artículos 66 y siguientes de la Ley 388 de 1997 establecen la determinación del carácter administrativo, el cual, debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento mediante acto administrativo que se notifica al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera, constituyendo dicho acto la 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 ibidem.

Que en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el artículo 13 parcial de la Ley 9ª de 1989 establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual las mismas, en lo pertinente, se transcriben a continuación:

**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 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 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.



**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

*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 portos 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, viabilidad y transporte

(...)

**CAPÍTULO VIII**

**Expropiación por vía administrativa**

**Artículo 63º.- 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



RESOLUCIÓN No. ( 526 )

"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"

SB22-J2\_0000

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°.- *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 adelantarlo, 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 ejecución. 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 utilizó 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 momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) pagos anuales sucesivos e iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1°.- 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 2°.- 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.

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS  
LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

*Artículo 68° - 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 69°.- 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 70°.- 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*

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

*Instrumentos Públicos.* El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o 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 tenga 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



**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS  
LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

**Artículo 71°.- 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 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*

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

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.

Cuando 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 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 72º.- 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 por constituir el presente acto oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9º de 1989, modificado parcialmente por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, según los cuales, no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.

Que en desarrollo del artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Distrital mediante el Acuerdo 15 de 1999, asignó la competencia al Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá para declarar la existencia de

RESOLUCIÓN No. ( 526 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles ubicados en el Distrito Capital

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo preceptuado por el artículo 455 del Decreto Distrital 190 de 2004 faculta entre otras a las empresas industriales y comerciales del Distrito Capital, para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública.

Que según lo contemplado en el artículo 39 de la 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", en concordancia con los artículos 159, 305 a 307 y 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, la renovación urbana se dirige a suplir carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y/o a detener los procesos de deterioro físico y ambiental, a propiciar su reordenamiento, con el propósito de lograr un mayor beneficio para la comunidad, promoviendo el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales, situación que reafirma el carácter de utilidad pública e interés social del cual ha sido revestido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997

Que de acuerdo con el numeral 8 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, se encuentra vigente el "Programa de Renovación Urbana para la Recuperación del Sector Compreendido por los Barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana" contenido en el Decreto Distrital 880 de 1998.

Que mediante Decreto Distrital 334 de 2000 fue modificado y complementado el Decreto Distrital 880 de 1998 en relación con el contenido del Programa de Renovación Urbana para el sector de San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia

Que en el artículo 9 del Decreto Distrital No 492 de 2007 "Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.", establece que la Operación Estratégica del Centro de Bogotá enmarca sus estrategias en las políticas formulada en el Plan de Ordenamiento Territorial referentes al uso y ocupación del suelo urbano al ambiente, a la competitividad, al hábitat y seguridad humana, a la movilidad, a la dotación de equipamientos, a la dotación de Servicios públicos domiciliarios, a la recuperación y manejo



**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

***POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997***

SB22-32\_0000

del espacio público, a la información para la planeación y el ordenamiento con base en la cuales se definen las estrategias generales para concretar los programas y proyectos de la operación.

Que tal como lo establece el literal B del artículo 9 del Decreto Distrital No. 492 de 2007, corresponde a las líneas de acción de la "Estrategia de Renovación Urbana" de la Operación Estratégica Centro entre otras, las siguientes funciones: (i) La definición y la promoción de políticas e incentivos para que los particulares adelanten procesos de renovación urbana mediante planes parciales y otros mecanismos establecidos en la Ley 388 de 1997, (ii) El desarrollo de procesos de renovación urbana mediante la gestión pública - privada; y (iii) El desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo.

Que tal como lo señala el artículo 17 del Decreto Distrital No. 492 de 2007, el Plan Zonal del Centro-PZCB se constituye en el componente urbano de la Operación del Centro, que propone un modelo de ordenamiento orientado por tres conceptos básicos: un Centro incluyente como un modelo de gestión social que promueva la participación ciudadana, un Centro diverso que valore su patrimonio cultural, y un Centro sustentable que mejore las condiciones de seguridad y convivencia.

Que de conformidad con el artículo 38 del Acuerdo Distrital No. 645 del 09 de junio de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 Bogotá Mejor para Todos", el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., corresponde a un proyecto urbano integral.

Que conforme a las bases del Plan de Desarrollo "Bogotá Mejor para Todos" en materia de renovación urbana existe una gran oportunidad de gestión de histórica importancia para la Administración de la capital del país, teniendo en cuenta que "algunos sectores sufren un proceso de deterioro urbano social originado por la migración de actividades a otras zonas de la ciudad y la región, impulsados por razones asociadas a cambios de uso, generando inseguridad, fragmentación del espacio público, poca iluminación, desuso de edificaciones y en general abandono de los predios."

Que en tal virtud y con el fin de iniciar el proceso de adquisición predial, el Alcalde Mayor de Bogotá en ejercicio de sus facultades legales, mediante Decreto Distrital 528 de 2017, anunció la puesta en marcha del proyecto comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., estableció el ámbito de aplicación del mencionado proyecto, declaró las condiciones de urgencia para la utilización de la expropiación por vía administrativa de los

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

terrenos e inmuebles que conforman el mismo, y facultó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. para adelantar el trámite de expropiación.

Que la anterior declaratoria autoriza a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. a proceder a la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles requeridos y comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., e indicados en el plano anexo 2 del Decreto Distrital 528 de 2017.

Que mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la absorción de Metrovivienda, empresa creada por el Acuerdo 15 de 1998, en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. constituida en virtud del Acuerdo 33 de 1999, la cual en adelante se denominará como Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital que entre sus funciones está encargada de: i) Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente; ii) Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente, iii) Adquirir a cualquier título derechos reales de bienes inmuebles o garantías inmobiliarias, usando los mecanismos contemplados en la Ley para entidades de su naturaleza, entre otras

Que conforme lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmuebles que se requiere para el proyecto comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., se encuentra un predio ubicado en la **KR 11 5 07 (M.E.)**, identificado con la cedula catastral No. **5 11 6BIS (M.E.)**, matrícula inmobiliaria No. **050C01312477** y **CHIP AAA0032SMNX (M.E.)** cuyo titular del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio es el señor **SANTIAGO VESGA CARDENAS**, de quien se desconoce su plena identificación.

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

Que para presentar las ofertas de compra, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C en cumplimiento del Decreto 583 de 2011 y a las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial a lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y la Resolución IGAC Número 620 de 2008, solicitó mediante radicado ERU No. 20172000059401 de fecha 11 de diciembre de 2017 a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la elaboración del avalúo de que trata el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que el titular del derecho de dominio del inmueble referido, debe aportar los medios probatorios que considere idóneos para determinar la indemnización respectiva conforme los lineamientos legales transcritos en la presente resolución sin que la administración renuncie a su prerrogativa de controvertir y verificar adecuadamente la vocación probatoria en términos de idoneidad, pertinencia y conducencia de los soportes aportados.

Que mediante contrato 006 de 2016 se constituyó con Alianza Fiduciaria S.A., el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN BERNARDO, con cargo al cual la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, realizará los pagos de los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive.

En mérito de lo expuesto, la Directora de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN** En virtud de lo consagrado por los artículos 58, 65 y 66 de la Ley 388 de 1997, se determina que la adquisición del inmueble referido en el artículo tercero, se hará mediante el procedimiento de expropiación administrativa establecido en el capítulo VIII de la ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- OFERTA DE COMPRA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria del inmueble objeto de adquisición, para cuyo efecto se cuenta con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución. Si transcurrido dicho plazo, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, o si suscrito éste el propietario incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE**

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

BOGOTÁ D.C., identificada con NIT No. 830.144.890-8, procederá a la expropiación por la vía administrativa, según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO TERCERO.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU TITULAR.** La presente oferta de compra se dirige a **SANTIAGO VESGA CARDENAS**, de quien se desconoce su plena identificación, titular del derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la dirección oficial **KR 11 5 07 (M.E.)**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 6BIS (M.E.)**, matrícula inmobiliaria No. **050C01312477**, **CHIP AAA0032SMNX (M.E.)**, conforme al registro topográfico número **SB22-32\_0000** elaborado por la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU, cuya copia se anexa, donde aparece debidamente delimitado y alindado, con un área de terreno de **30,59M2** y un área total construida de **63,39M2** los cuales son objeto de la presente oferta.

**ARTÍCULO CUARTO.- VALOR DE LA OFERTA.** El valor de la presente oferta de compra es de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS (\$49.595.730) MONEDA CORRIENTE**. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial N° 2018-0143 del 29 de enero de 2018 practicado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la Resolución IGAC 620 de 2008 y en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, que da como resultado:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR. UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m <sup>2</sup>	30.59	666.000.00	20.372.940.00
2 PISOS TEJA + 1 PISO VOLIADIZO	m <sup>2</sup>	63.39	461.000.00	29.222.790.00
				<b>\$49.595.730.00</b>

**ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO.** En caso de que el actual propietario acepte la presente oferta y suscriba contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa elevado a escritura pública, **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, con cargo al Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO SAN BERNARDO** se obliga a cancelar el valor antes estipulado en los términos establecidos en la promesa o en la correspondiente escritura, siempre que el propietario cumpla entre otras cosas, con las siguientes condiciones: a). En el evento de que existan gravámenes o limitaciones al

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

dominio, éstos deberán levantarse previo trámite de los pagos, salvo pacto en contrario, b). Encontrarse a paz y salvo por concepto de la contribución por valorización y del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años; c) Diligenciar y aportar los documentos requeridos en el formato de vinculación de terceros, requerido por Alianza Fiduciaria para efectuar los pagos, al momento de la firma de la promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO** El incumplimiento de la transferencia del derecho de dominio y entrega material del inmueble por parte del propietario a **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, dentro del término establecido para tal efecto en la promesa de compraventa o el término que acuerden las partes, dará inicio inmediato al procedimiento de expropiación administrativa conforme lo dispone el artículo 68 de la Ley 388 de 1997

**PARÁGRAFO SEGUNDO** Para efecto del pago del precio acordado se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables en la normatividad vigente.

**ARTÍCULO SEXTO. - RESPALDO PRESUPUESTAL:** El valor total del precio al que se refieren el Artículo Cuarto de la presente Resolución, se ampara en el presupuesto del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN BERNARDO con cargo a la cartera colectiva del FIDEICOMISO conforme con el Certificado de Disponibilidad de Fondos No 74 del 27 de agosto de 2018, expedido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble antes descrito, será destinado a la ejecución del Proyecto comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C.

**ARTÍCULO OCTAVO.- INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA** - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, se procederá a la inscripción de la presente Resolución ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **050C01312477**.

**ARTÍCULO NOVENO. - ENTIDAD COMPETENTE PARA LA ADQUISICIÓN.** - La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá-ERU será la encargada de la realización de las acciones tendientes a la adquisición del inmueble a que hace referencia la presente resolución, bien será mediante negociación voluntaria o expropiación por vía administrativa.



## RESOLUCIÓN No. ( 526 )

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**



SR21-J2\_0000

**ARTICULO DÉCIMO.- NOTIFICACIÓN Y RECURSOS:-** La presente resolución se notifica al (los) titular(es) del derecho de propiedad del inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud presentada por el titular del derecho de dominio, deberá estar acompañada de los documentos que sean idóneos para acreditar lo solicitado.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., El 10 DIC 2018

  
**ADRIANA COLLAZOS SÁENZ**  
 Directora de Predios

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró	Henry Crespo Muñoz	Abogado	Dirección de Predios	
Revisó	Adriana Collazos Sáenz	Contratista	Dirección de Predios	
Aprobó	Fernando González Hernández	Contratista	Dirección de Predios	

Los (as) arriba firmantes, declarando que fueron revisado el presente documento y lo presentaron para su respectiva firma

**RESOLUCIÓN No. ( 526 )**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**

SB22-32\_0000

Bogotá, D C de de

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución de oferta de compra, contra la cual no proceden recursos de conformidad a lo señalado por el artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 a las siguientes personas, quienes enteradas de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firman como aparecen.

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

El Notificador,

Nombre:

C.C.

T.P.





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO  
COMERCIAL**

**Nº 2018 – 0143**

**RT No. SB22-32-000 - ERU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE  
KR 11 5 07**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CATASTRO DISTRITAL**

**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**BOGOTÁ D.C., 29 DE ENERO DE 2018**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

1. INFORMACIÓN GENERAL.

- 1.1 SOLICITANTE: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1646745.
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno y construcción.
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 11 5 07.
- 1.6 CIHP: AAA0032SMNX
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 5 11 6BIS.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: San Bernardino- 003201.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial.
- 1.10 FECHA DE VISITA: 17 de Enero de 2018.

Fuente: SIC UAECU

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: SANTIAGO VESGA CARDENAS.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: Sentencia protocolizada el 08 de julio de 1992, juzgado 40 civil de Bogotá.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01312477.

Fuente: RT No. SB22-32\_000 - ERU

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

CS-01-FR-07  
V.3

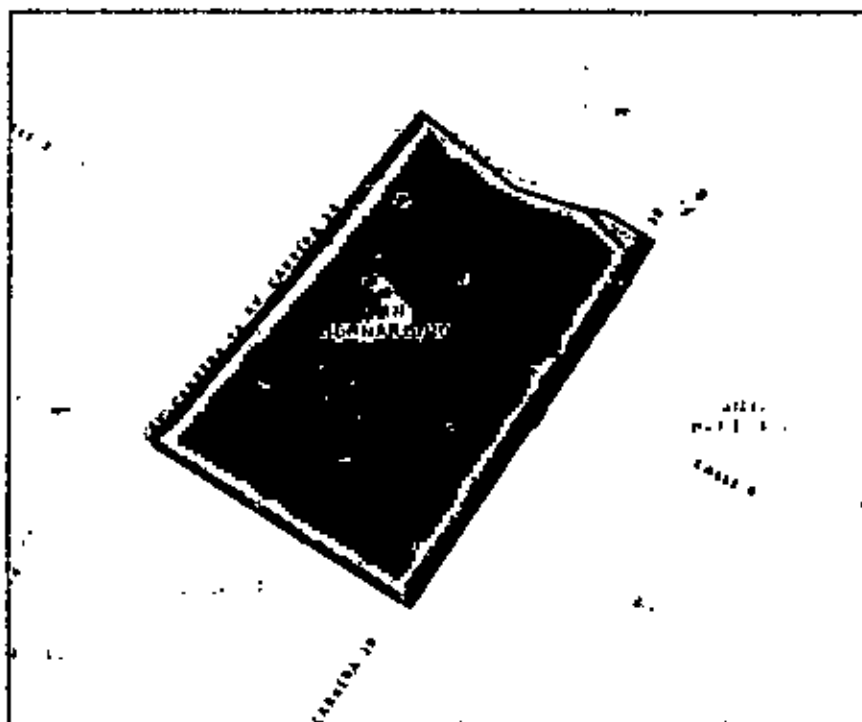
2  
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector San Bernardino (003201) del cual forma parte el inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:



Fuente: <http://agc.catastrobogota.gov.co/visor/lex/index.html>  
Sector San Bernardino, Localidad Nio 03 - Santa Fe

- Norte: En línea continua con la Avenida Calle 6 que lo separa del sector Santa Inés (003107)
- Sur: En línea continua con Calle 1 que lo separa del sector La Florida (001208).
- Oriente: En línea continua con la Carrera 10 que lo separa de los sectores Las Cruces (003202) y Santa Bárbara (003203).
- Occidente: En línea continua con la Avenida Carrera 14 que lo separa del sector Eduardo Santos (004105).

Av. Cra 30 fto 25 - 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 - Info Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU**

**3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo predominan las actividades de tipo residencial con actividad complementaria de comercio puntual en los primeros pisos de las viviendas, en edificaciones unifamiliares de hasta cincuenta (50) años, con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos de especificaciones constructivas sencillas.

Adicionalmente, se presenta actividad comercial de escala zonal sobre la Calle 1, Avenida Calle 6, Carrera 10 y sobre la Avenida Carrera 14, que se desarrolla en construcciones diseñadas para el uso, en locales comerciales en primer piso de la vivienda residencial o en la totalidad del área, se presentan restaurantes, montallantas, cigarrerías, compraventas y misceláneos, entre otros.

El uso dotacional cercano al sector está representado en los Institutos Educativos Distritales Antonio José Uribe, el Hospital San Juan de Dios, Instituto Materno Infantil, Instituto Oncológico y el CAI Las Cruces, entre otros.

**3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA:** Al momento de la visita técnica se evidencia, que las obras actuales están encaminadas a la adecuación y/o remodelación de edificaciones existentes y viviendas para uso comercial; en el sector específico no se observan proyectos de vivienda o de usos comerciales.

**3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 003201053 a la cual se le asignó el estrato Dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017, por medio del cual se adopta la estratificación urbana de Bogotá D.C., vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

**3.5 VÍAS DE ACCESO:**

El sector en el cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se encuentra cubierto en cuanto a vías de acceso, de la siguiente manera:

- Avenida Calle 6, vía vehicular de doble calzada con tres carriles cada una, de los cuales uno tiene dedicación exclusiva a sistema masivo Transmilenio, hace parte de la malla vial arterial principal, pavimento flexible, en buen estado de conservación. Sobre ella transitan buses alimentadores del sistema Transmilenio, el sistema integrado de transporte público SITP, las demás modalidades de transporte urbano y vehículos particulares.
- Avenida Carrera 10, vía vehicular de doble calzada con cuatro carriles cada una, de los cuales dos tienen dedicación exclusiva a Transmilenio, hace parte de la malla vial arterial

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





### INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143 RT No. SB22-32\_000 - ERU

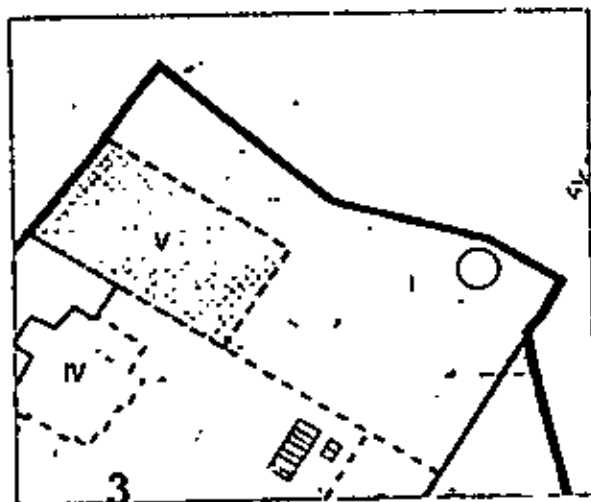
principal, pavimento flexible, en buen estado de conservación. Sobre ella transitan buses alimentadores del sistema Transmilenio, el sistema integrado de transporte público SITP, las demás modalidades de transporte urbano y vehículos particulares.

- Vías Internas: Vehiculares, entre las cuales hay pavimentos en regular estado y sin pavimentar en regular estado.
- El sector cuenta con el servicio del sistema integrado de transporte público SITP y las demás modalidades de transporte urbano por la Carrera 10, Calle 4 y la Avenida Carrera 14.

3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector cuenta con cobertura completa de redes de servicios públicos domiciliarios a saber: Acueducto, Alcantarillado, Energía, Alumbrado Público y Gas Natural.

#### 4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial POT, por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004, que para este predio reglamenta:



Fuente: UPZ 95 - Las Cruces, Plano de Urban

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL, N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

SECTORES NORMATIVOS UPZ 95 LAS CRUCES

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	FIN LAMPIENTO	SECTOR USUARIO
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 190 DE 2004 (POT) UPZ 95 – LAS CRUCES, DECRETO 492 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2007 (POT)
UPZ	95 - LAS CRUCES
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	RENOVACIÓN URBANA
MODALIDAD	REACTIVACIÓN
ÁREA DE ACTIVIDAD	CENTRAL.
ZONA	
SECTOR NORMATIVO	3
SUBSECTOR DE USO	1
SECTOR DE EDIFICABILIDAD	3
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	2 pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.7
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Variable entre 1,4 y 4,0 en función del concepto de integración predial.
ANTEJARDÍN	Solo se exige antejardín de 5 metros a los predios sobre la Avenida Fernando Martínez costado oriental (V-2), Avenida Caracas (V-2), Avenida de la Hortúa, Avenida de los Comercios (V-3).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige
AISLAMIENTO POSTERIOR	Decreto 050 de 2016
OBSERVACIONES NORMATIVAS	Por el Decreto 528 de octubre 2017, "Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones".

Fuente: UPZ 95 - Las Cruces, Plano de Usos



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

4.1 USOS PRINCIPALES:

- Unifamiliar, Bifamiliar
- Multifamiliar

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

- Bienestar social, escala zonal. Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.
- Bienestar social, escala vecinal. Solo cunas Jardines Infantiles, guarderías, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad de hasta 20 personas.
- Servicios Empresariales - Financieros, escala zonas, Cajeros automáticos.
- Servicios Personales - Alimentarios, escala zonal. Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.
- Servicios Personales - Profesionales, técnicos especializados, escala vecinal actividad económica limitada en servicios: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquetaría, vidrierías, floristerías, confecciones, enfermería, heladerías, elaboración de artesanías.
- Servicios Personales - De comunicación y entretenimiento, escala zonal Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, Servicios de telefonía, escuelas de baile, juegos de salón, bingos, billares, boletas, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza.
- Servicios Personales - De comunicación y entretenimiento, escala vecinal, Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.
- Comercio Locales, con área de ventas de hasta 500 m<sup>2</sup> - escala vecinal A. Actividad económica limitada en comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, licios, carnes, salsaentería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías.
- Comercio tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m<sup>2</sup>, escala vecinal B. Actividad Económica Limitada en Comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad fruterías, panaderías, confitería, licios, carnes, salsaentería, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías.

4.3 USOS RESTRINGIDOS:

No presenta.

Av. Cra 30 fto 25 - 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 195  
www.catastrabogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RF No. SB22-32\_000 - ERU

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

El predio se encuentra en el área de Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio; por la Resolución 1509 de 15/12/2015 de la Secretaría Distrital de Planeación, "Por el cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer milenio". Conforme a lo expuesto en las fichas normativas, se establece que mediante Plan Parcial se pueden definir usos adicionales y nuevas condiciones de edificabilidad.

Sin embargo, de acuerdo con la norma suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana informa que para el acto administrativo Resolución 1509 de 15/12/2015 fue declarada la pérdida de fuerza ejecutoria mediante Resolución 788 del 31 de Mayo de 2017 "Por la cual se acepta el desistimiento de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo- Tercer Milenio" de la localidad de Santa Fe. Razón por la cual rigen actualmente las normas de la UPZ, respectiva.

Finalmente, por el Decreto 528 de octubre 2017, "Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones".

De esta manera, conforme con el Decreto 190 de 2004 ("Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.") establece:

*Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana*

*Artículo 373. Definición (artículo 362 del Decreto 619 de 2000).*

*Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.*

*Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:*

- 1. 373.1.1 Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;*
- 2. 373.1.2 Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.*

*Artículo 374. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación*

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

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



### INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143 RT No. SB22-32\_000 - ERU

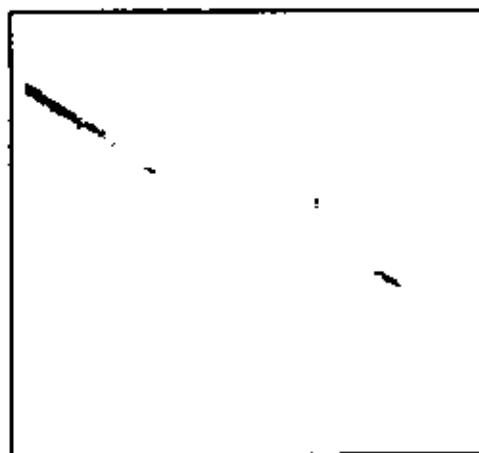
*Urbana (artículo 363 del Decreto 619 de 2000).  
El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:*

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
2. De reactivación	Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y puntual del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).

*Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.*

#### 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se localiza en posición medianera identificado como el predio 01 de la manzana catastral 22 del sector 003201, nomenclatura KR 11 5 07 de la ciudad de Bogotá. Nota: el predio presenta englobe físico y catastral con el RT SB 22-01\_0000, sin embargo, jurídicamente se anexan dos (2) matriculas inmobiliarias independientes.



Fuente: <http://imqgis.bogota.gov.co>



Fuente: RT-N° SB22-32\_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143**  
**RT No. SB22-32\_000 - ERU**

**5.2.LINDEROS:**

Norte: En 7.60 metros con RT SB22-31\_0000  
Sur: En 9.99 metros con RT SB22-02/01\_0000  
Oriente: En 3.67 metros sobre la carrera 11  
Occidente En 3.67 metros con RT SB22-02\_0000

*Fuente: RT-N° SB22-32\_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.*

**5.3. TOPOGRAFÍA:** El predio presenta un relieve plano con pendientes menores al 7%.

**5.4. FORMA GEOMÉTRICA:** Irregular.

**5.5. FRENTE:** En 3.67 metros sobre la carrera 11.

**5.6. FONDO:** 8.79 metros.

*Fuente: RT-N° SB22-01\_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.*

**5.7. ÁREA TERRENO:**

ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )	Fuente
Área de Terreno	30,59 m <sup>2</sup>	Fuente: RT-N° SB22-01_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.
Área de Terreno	72,00 m <sup>2</sup>	Fuente: SIC - Ficha predial
Área objeto de Avalúo	30,59 m <sup>2</sup>	Fuente: RT-N° SB22-01_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.

**5.8.SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio dispone de redes de servicios domiciliarios Básicos: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Adicional, cuenta con servicios públicos complementarios de: Alumbrado público, gas natural y recolección de basuras.



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143**  
**RT No. SB22-32\_000 - ERU**

**6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

6.1. DESCRIPCIÓN: Sobre el predio se desarrolla una construcción de dos (2) niveles destinada a vivienda y comercio.

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Losa de cimentación
ESTRUCTURA	Mampostería estructural, columnas en concreto
CUBIERTA	Placa de concreto aligerada.
ACABADOS	
FACHADA	Muros pintados - Muros a la vista- Voladizo
MUROS	Muros pintados y pastetales
PISOS	Cerámica y porcelanato.
CIELO RASO	Placa de concreto pintada y estucada
COCINA	Mesón en granito pulido y bloque enchapado, salpicadero enchapado.
BAÑOS	Enchapado en cerámica blanca de líneas económica
CARPINTERIA MADERA	Puertas internas
CARPINTERIA METALICA	Portón de acceso, cortina metálica y puerta acceso a la terraza
CONSERVACION	Buena
DISTRIBUCIÓN	1 nivel: Local comercial, disponible baño y cocina. Nivel 2: 2 habitaciones, cocina, baño y estudio. Terraza enramada
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	40 años. Fuente: SHC - UAIED y corroborada al momento de la visita. El segundo piso se remodeló hace 5 años (pisos, cocina y muros remodelados).

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
2 PISOS TEJA 61,19 M2	
1 PISO VOLADIZO 2,20 M2	
<b>TOTAL</b>	<b>63,39 m<sup>2</sup></b>

Fuente: RT-N° SB22-01\_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No presenta.

6.4. OTROS: No presenta.

**7. MÉTODOS DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS**

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

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

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**









INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO:

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Para la determinación del valor de m<sup>2</sup> de terreno legalizado se aplicó el *Método de comparación y de mercado* según la resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1: 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".

De esta manera, se obtiene datos de ofertas de inmuebles en la misma zona donde se localiza el predio objeto de avalúo (ver estudio de mercado), a las cuales se indagó por variables observables como: ubicación, edad, área construida, área de terreno y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre, lo cual se refleja a través del porcentaje de negociación de cada oferta.

Nº	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR INFORMADO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCION	VALOR m <sup>2</sup> LOSE	CONTRATO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	CL 5 11 26	\$65.000.000	7,05%	\$923.000.000	64,70	5	177.000 \$	714.280	NO SE ENCONTRÓ FUENTE	27/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
2	CL 10 11 A 21	\$320.000.000	0,00%	\$300.000.000	194,70	380,10	6.000 \$	787.125	EL CONTRATO NO SE ENCONTRÓ	27/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
3	CL 4 10 15 23 y 4 10 15 10	\$270.000.000	15,01%	\$180.000.000	170,00	180,00	520.000 \$	770.600	SE ENCONTRÓ FUENTE	27/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
4	CL 7 10 20	\$170.000.000	11,76%	\$150.000.000	143,30	143,54	757.000 \$	790.378	SE ENCONTRÓ FUENTE	25/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
5	CL 5 12A 44	\$700.000.000	0,00%	\$700.000.000	147,37	173,57	478.000 \$	807.247	SE ENCONTRÓ FUENTE	25/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
6	KIL 14A 45 15	\$420.000.000	3,07%	\$400.000.000	207,60	205,80	684.000 \$	817.833	SE ENCONTRÓ FUENTE	27/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
7	KIL 12A 551	\$170.000.000	25,42%	\$60.000.000	71,00	81,87	324.000 \$	847.815	SE ENCONTRÓ FUENTE	27/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	
8	CL 5 12A 38	\$500.000.000	4,12%	\$815.000.000	60,320	42,91	257.491 \$	810.501	SE ENCONTRÓ FUENTE	27/08/2018	Verificar el valor de terreno que está por vender	





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL, N° 2018- 0143  
RT No. SH22-32\_000 - ERU

No	DIRECCIÓN	VALOR PREGUNTO	% RISE	VALOR HEDERANDO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCION	VALOR m <sup>2</sup> UTE	FECHA	DETALLACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
8	CR 12A 1 53	30000000	0.03320	29000000	80.3	344.9	34000	80787.476	23 DE ENERO DE 2018	4 apartamentos 6 habitaciones 1 cocina 1 baño 2WC + 1 terraza	
10	CR 13 3C 71	27000000	0.02506	26000000	90	167	62000	81874.8741	23 DE ENERO DE 2018	1 local 1 apartamento 2 baños 1 WC + 1 terraza 1 sala común	
11	CR 10 12 74	80000000	0	80000000	100	347	150000	81051.3133	23 DE ENERO DE 2018	1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC	
12	CR 10A 1 86	22000000	0.18364	19000000	71	232.4	42000	80779.575	23 DE ENERO DE 2018	1 apartamento	
13	CR 12A 10 47	30000000	0.08174	20000000	133	204.8	41000	80881.363	23 DE ENERO DE 2018	1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza	
14	CR 11A 1 88	42000000	0.11464	10000000	93.9	80.98	34000	111874.053	23 DE ENERO DE 2018	1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza 1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza	
15	CR 4 18 71	30000000	0.21078	20000000	80	197	26000	128100	23 DE ENERO DE 2018	1 apartamento 1 sala común	
16	CR 7 18A 75	100000000	0.87574	40000000	70.8	203.5	47000	271376.612	23 DE ENERO DE 2018	1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza 1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza	
17	CR 18 2 68	280000000	0.81767	270000000	48.1	184.8	110000	274508.567	23 DE ENERO DE 2018	1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza 1 sala común 1 apartamento 1 baño 1 WC + 1 terraza	

Estas ofertas ubicadas en el sector de San Bernardino fueron clasificadas, analizadas y depuradas con respecto a las características del inmueble objetos de avalúo, obteniendo así los siguientes resultados:

Las ofertas 2 y 9 a la 17 hacen parte del estudio de mercado realizado en el sector catastral, sin embargo, se localizan sobre vías con mayor cercanía a las Calles 1ª, 2ª y 4ª; las cuales presentan configuraciones territoriales y sociales diferentes a la manzana donde se localiza el predio objeto de avalúo.

Del total de 17 ofertas halladas en la zona, las ofertas 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 corresponden a aquellas con mayores factores comparativos con el predio objeto de avalúo, incluso las ofertas 1 y 4 se localizan en un radio inferior a 100 metros, cuentan con una tipología constructiva y vetustez comparables.

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU**

Es de considerar, que las ofertas halladas se componen de terreno y construcción; por tal motivo, de acuerdo con el artículo 13. Método costo de reposición de la Resolución IGAC 620 de 2008; al valor total del inmueble negociado se descuenta el posible valor de la construcción depreciada con las tablas de Fitto y Corvini (este valor se calcula por método de reposición como nuevo depreciado y se aplica a cada oferta según las especificaciones suministradas por el oferente), para obtener así valores de terreno neto comparable:

Nº	DIRECCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	CL 5 11 26	68	100	68.00%	4.5	89.37%	\$ 1.662.000,00	\$ 1.485.350	178.840.684	\$177.000
3	CL 4 11B 15 CL 4 11B 19	58	100	58.00%	4	74.18%	\$ 1.254.000,00	\$930.275	323.725.116	\$324.000
4	CL 5 11A 26	68	100	68.00%	4	79.48%	\$ 1.254.000,00	\$996.712	257.288.196	\$257.000
5	CL 5 12A 44	68	100	68.00%	3.5	71.18%	\$ 1.660.000,00	\$ 1.181.538	478.461.800	\$478.000
6	KR 11A 1B 55	53	100	53.00%	2.5	45.31%	\$ 1.250.000,00	\$506.344	683.656.250	\$684.000
7	KR 12A 5 51	58	100	58.00%	4	74.18%	\$ 1.254.000,00	\$330.275	323.725.116	\$324.000
8	CL 5 12A 38	68	100	68.00%	4	79.48%	\$ 1.254.000,00	\$996.712	257.288.196	\$257.000

Promedio	\$ 791.398,91
Desviación Estándar	\$ 37.288,35
Coefficiente de Variación	4,71%
Límite Superior	\$ 828.687,26
Límite Inferior	\$ 754.110,26
Valor Adoptado	\$ 754.000,00

Fuente: Cálculos UAECU

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

14

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

Análisis de los valores de mercado:

Una vez se descuenta la construcción en cada una de las ofertas, se hallan valores de terreno entre \$828.687,26 y \$754.110,26; con promedio de \$791.398,91 y un coeficiente de variación del 4,71%, el cual es estadísticamente representativo y corresponde a lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El valor adoptado corresponde al valor redondeado límite inferior correspondiente \$754.000 por metro cuadrado debido a las condiciones de configuración territorial y de seguridad del predio objeto de avalúo.

Ahora bien, es de considerar que el predio objeto de avalúo cuenta únicamente con 30,59 m<sup>2</sup> de lote, área inferior a la mínima establecida para desarrollos habitacionales que se establecen en la Circular 003 de 2005 "Lineamientos de orientación en la aplicación de las normas alusivas a las licencias urbanísticas en las zonas de reserva de que trata el artículo 445 del Decreto Distrital 190 de 2004". Por tal motivo, se establece para el predio un valor de terreno en bruto de cualquier predio en la manzana, que se calcula de la siguiente manera:

Vu Valor Predio Útil	\$ 754.000,00
Utilidad	12,00%
CU. Costo Urbanismo	\$ 7.000
AU. Porcentaje Útil	1
Valor M2	\$ 666.214,29
Valor Adoptado M2	\$ 666.000,00

De acuerdo con la información de mercado y el ajuste que se realiza debido a la poca posibilidad de desarrollo del predio, se adopta \$666.000 como el valor más probable de terreno para el inmueble objeto de avalúo, teniendo en cuenta que el inmueble presenta características inferiores a las del mercado en cuanto a posibilidad de apropiación de la norma.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución 620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, así:

"Resolución IGAC 620 de 2008 ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total

Av. Cra 30 fto 25 - 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU**

de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = [Ct - D] + Vt \text{ En donde,}$$

- Vc = Valor comercial
- Ct = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- Vt = Valor del terreno.

**PARÁGRAFO. Depreciación.** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Filto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas Resolución IGAC 620 de 2008)".

Al aplicar dicha metodología al predio objeto de análisis se obtienen los siguientes valores por metro cuadrado depreciado para las construcciones que se relacionan a continuación:

ÍTEM	VEJESTEZ	TIPOLOGÍA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	COSTO DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2 PISOS ILM	10	131211	70	57%	2,5	49,30%	909.000,00	448.174,55	460.825,45	161.400,00

Valor Construcción avalúo Fuente: UAEC/D

Fuente Edad: SHC

Dónde:

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	DESCRIPCIÓN
131212	Vivienda en Tipo 3, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante E-estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 4 habitaciones, cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.

*Tipologías Constructivas Fuente: UAEC/D*

Av Cra 30 No 25 – 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 – Info Línea 196  
www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU**

*7.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No Aplica.*

**8 CONSIDERACIONES GENERALES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial, las siguientes consideraciones generales.

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en los Decretos 1420/1998, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avalúado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

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

En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que a consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, de normalidad urbana y físico que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

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

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

**SOBRE EL SECTOR**

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Ay. Cra 30 Ho 25 - 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co





## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL, N° 2018- 0143 RT No. SB22-32\_000 - ERU

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

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

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

El sector presenta alto deterioro físico y económico que en este caso en particular se traduce en condiciones de inseguridad en horario diurno y nocturno, pese al acompañamiento policial que restringe el paso en ciertas calles.

### SOBRE EL TERRENO

Predio con disposición Medianero con frente en 3.67 metros sobre la carrera 11, ubicado en el sector San Bernardino - (00003201) de la localidad Tercera de Santa Fe.

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

Las condiciones normativas particulares del predio objeto de avalúo, así como su capacidad predial que está correlacionada con las posibilidades de apropiarse de la normatividad urbanística que lo cubre.

### SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

Las condiciones de habitabilidad de la edificación, así mismo las características de iluminación y ventilación natural que presenta la construcción.

Las características relacionadas con calidad de los materiales, vetustez y estado de conservación generales de la edificación.

Las características de funcionalidad de la edificación las cuales se relacionan con la aceptación dentro del mercado inmobiliario.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 11 5 07


ÍTEM	UNIDADES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
TERRENO	m <sup>2</sup>	30.59	\$ 666.000,00	\$ 20.372.940,00
2 PISOS TEJA + 1 PISO VOLADIZO	m <sup>2</sup>	63.39	\$ 461.000,00	\$ 29.222.790,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				49.595.730,00

SON: CUARENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO  
MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES: El predio presenta englobe físico y catastral con el RT SB 22-01\_0000, sin embargo, jurídicamente se anexan dos (2) matriculas inmobiliarias independientes.

FECHA: 29 DE ENERO DE 2018

ELABORADO POR:

  
JULIETA KATHERINE ROJAS RUIZ  
Avaluador Contratista

Vo. Bo. Avaluador Contratista: Luis Miguel Fernández Ricardo  
Vo. Bo. Control de Calidad: July Marcela Rodríguez Mustafá

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

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143**  
**RT No. SB22-32\_000 - ERU**

**ANEXOS**

ESTUDIO DE MERCADO  
REGISTRO FOTOGRÁFICO  
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

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

05 01-FR-07  
V3

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018- 0143  
RT No. SB22-32\_000 - ERU









TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.616.580,44
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 9.776.579,95
3,00	CONCRETO	\$ 18.170.535,51
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 25.262.618,28
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.676.404,47
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2.872.522,50
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 11.735.092,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 4.995.800,18
9,00	CUBIERTA	\$ 22.043.122,50
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 20.167.927,54
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 4.563.006,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 3.462.187,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.456.127,23
14,00	VIDRIOS	\$ 41.689,20
15,00	PINTURA	\$ 4.616.315,10
16,00	CERRAJERÍA	\$ 539.028,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.777.862,58
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.176.582,99
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 149.949.982,13
M2 costo directo		\$ 908.787,77
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 908.787,77
Valor total m2 redondeado		\$ 909.000,00

Aer. Cra 30 No 25 - 90  
Código postal 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07  
V3

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Nº	BARRIOPRE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR m <sup>2</sup> COTE	CONTACTO	FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	0032012203	CL 5 11 25	\$65 500 000	7.92%	\$60 000 000	34.00	-	\$177 000	\$	714 285		3152842540	23 DE ENERO DE 2018	Se vendió el lote 10 con una casa de 3 dormitorios	
2	0012012546	CL 1 B 21	\$320 000 000	0.52%	\$320 000 000	191.20	282.00	\$ 460 000	\$ 177 100 000	\$ 747 385	LEONOR PIERA	320 5662360	27 DE ENERO DE 2018	Se vendió el lote 21 con una casa de 4 dormitorios y 2 baños. Se vendió con muebles y electrodomésticos.	
3	0032112414	CL 4 11B -6 CL 1 11B 19	\$220 000 000	15.91%	\$185 000 000	160.00	125.00	\$34 000	\$ 20 264 000	\$ 770 500	J-DI	3022181367 3019575441	23 DE ENERO DE 2018	Se vendió el lote 14 con una casa de 4 dormitorios y 2 baños.	
4	0032012205	CL 6 16A 25	\$ 70 000 000	11.75%	\$150 000 000	143.19	143.51	\$57 000	\$ 36 882 070	\$ 789 372	HERNAN SERNA	3115997371	23 DE ENERO DE 2018	Se vendió el lote 25 con una casa de 4 dormitorios y 2 baños. Se vendió con muebles y electrodomésticos.	
5	0032010105	CL 6 12A 44	\$200 000 000	0.02%	\$200 000 000	142.97	129.82	\$78 000	\$ 65 810 563	\$ 672 343		318 327 5604 312 314 2560 3262785 327 8458197	23 DE ENERO DE 2018		
6	0032112813	KR 11A 18B 25	\$420 000 000	3.17%	\$415 000 000	289.80	245.60	\$64 000	\$70 950 400	\$ 917 830	ADOLFO ROJAS	3214564162 312 957 3521	23 DE ENERO DE 2018	Se vendió el lote 13 con una casa de 4 dormitorios y 2 baños. Se vendió con muebles y electrodomésticos.	
7	0032110117	KR 22A 5.51	\$120 000 000	24.21%	\$45 500 000	77.00	81.57	\$34 000	\$ 28 525 500	\$ 317 549	ALDO VARGAS	3488923 327758704	23 DE ENERO DE 2018		
8	0032010101	CL 6 12A 18	\$650 000 000	4.12%	\$150 000 000	352.20	482.61	\$ 267 000	\$ 176 694 870	\$ 813 321	MARY	3262066 320 8485197	23 DE ENERO DE 2018	Se vendió el lote 1 con una casa de 4 dormitorios y 2 baños.	

No.	DIRECCION	DIRECCION	VALOR PIEDO	% RES	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M <sup>2</sup> LOTE	CONTACTO	FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	Numero Fotografico
9	002201 01 14	CR 134 1 13	20000000	0.033321	20000000	142.0	344.0	340000	17164530	20000000	RAJ VONROY	312 314325	23 DE ENERO DE 2013	...	
10	002201 03 17	CR 13 10 21	27000000	0.933346	20000000	142	162	660000	10000000	27000000	RAJ	322 319015 327 311325	23 DE ENERO DE 2013	...	
11	002201 03 19	CL 12 12 24	10000000	0	10000000	120	247	190000	6000000	10000000	ROSA MARIA MARTINEZ	TELEFONO	25 DE ENERO DE 2013	...	
12	002201 03 18	CR 124 1 16	20000000	0.100000	10000000	71	230.4	570000	10000000	20000000	ANDRES	318 190000	23 DE ENERO DE 2013	...	
13	002201 01 26	CR 134 10 42	20000000	0.200000	10000000	133	300.9	440000	10000000	20000000	SHIRLEY RIVERA	320 250015	23 DE ENERO DE 2013	...	
14	002201 03 22	CR 11 A 14	10000000	0.100000	10000000	62.0	88.02	140000	10000000	10000000	ALEXANDER HERNANDEZ	321 250015	23 DE ENERO DE 2013	...	
15	002201 06 10	CL 4 10 71	20000000	0.200000	10000000	192	192	300000	10000000	20000000	ADOLFO BARBOSA	310015 31000000	23 DE ENERO DE 2013	...	
16	002201 03 31	CL 2 14 10	15000000	0.033333	10000000	200.4	300.5	670000	10000000	20000000	ALBERTO GUERRERO	311 000015	23 DE ENERO DE 2013	...	
17	002201 01 11	CR 10 1 11	20000000	0.033333	10000000	400.0	1000.0	1000000	10000000	20000000	GUERTEO RIVERA	314 000015	23 DE ENERO DE 2013	...	

TRATAMIENTO	
PROYECTO	1.700.000.00
IMPORTE	1.700.000.00
IMPORTE	1.700.000.00
IMPORTE	1.700.000.00
IMPORTE	1.700.000.00



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
CORPORACIÓN PÚBLICA  
CALLE DE LA PAZ 100-100  
TEL: 234 7600

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1646745	Nomenclatura KR 11 5 07
Fecha Visita	17 DE ENERO DE 2018	Código Sector : 003201 22 01 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	N° Avalúo 2018-0143 RT SB 22 01 000



FRENTE



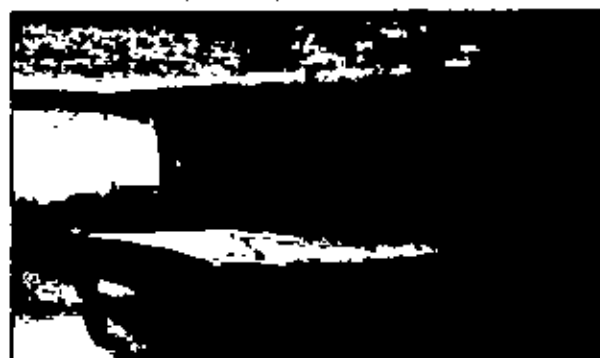
SECTOR



DISPONIBLE BAÑO



SALA-COMEDOR



VISTA BODEGA (CARPINTERIA)



COCINA

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



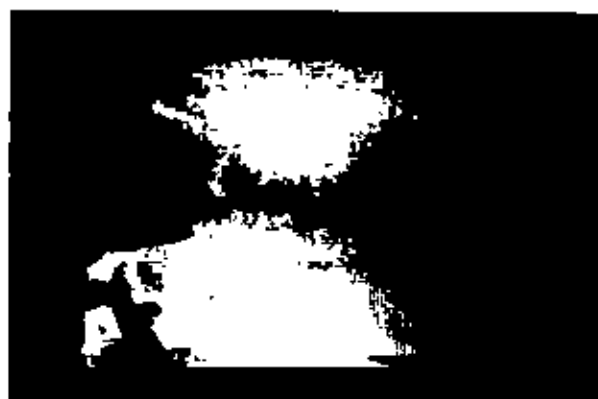
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ S.C.  
CALLE 26 No. 13-15  
BOGOTÁ - COLOMBIA

REGISTRO FOTOGRAFICO

Radicación	2017-1646745	Nomenclatura KR 11 5 07
Fecha Visita	17 DE ENERO DE 2018	Código Sector : 003201 22 01 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	N° Avalúo 2018-0143 RT SB 22 01 000



ENRAMADA



ESTUDIO



TERRAZA



BAÑO

Av. Cra 30 No 26 - 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel 234 7600 - Info Línea 196  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

