

Bogotá D.C., noviembre de 2019

Señores:

CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ
JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS
BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO
JULIA MENDEZ GALVIS
LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO
CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE
JULIA INES GALVIS DE PATIÑO
CALLE 5 11 08
Ciudad



No: 20193200100431 Folios: Anejos: 7
Fecha: 14/11/2019 11:53am Cód veri: 4290d
Remitente: CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ JULIO
ALF

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **Resolución No. 622 del 17 de octubre de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 AGOSTO DE 2019"** expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CALLE 5 11 08**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 7** y matrícula inmobiliaria No. **50C-619465** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB22-02_0000**.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio de citación de notificación personal No. 20193200095631 de fecha 23 de octubre de 2019, a la Calle 5 11 08 de la ciudad de Bogotá D.C., mediante el cual se citó a los señores **ROSSANA MENDEZ RAMIREZ, ADRIANA MARÍA MENDEZ RAMIREZ, CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ, JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE Y JULIA INES GALVIS DE PATIÑO**, titulares del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; oficios enviados por correo certificado por la empresa de mensajería **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.**, el oficio remitido a la calle 5 11 08 fue devuelto conforme al respectivo certificado.

AVISO

Teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible la notificación a los señores **CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ, JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO**, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la **RESOLUCIÓN NO. 622 del 17 de octubre de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 AGOSTO DE 2019"**, expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CALLE 5 11 08**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 7** y matrícula inmobiliaria No. **50C-619465** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB22-02_0000**.

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en la dirección CALLE 5 11 08 de la ciudad de Bogotá D.C., de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Contra el acto administrativo objeto de notificación no procede recurso alguno, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

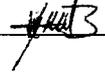
Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 622 del 17 de octubre de 2019.

De no surtir la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. www.eru.gov.co, en el link www.eru.gov.co/notificaciones-proyectos, de la copia de este oficio, copia íntegra de Resolución No. 622 del 17 de octubre de 2019, por el término de cinco (5) días hábiles.



ADRIANA COLLAZOS SAENZ
 Directora de Predios

Anexos: Lo enunciado en siete (7) folios útiles.

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	María Camila Arrieta	Contratista	Dirección de Predios	
Revisó:	Karin Bonilla Hernández	Contratista	Dirección de Predios	
Aprobó:				

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

RESOLUCIÓN No. (**622**)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

LA DIRECTORA DE PREDIOS DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ.

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 "Por la cual delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones", y 436 de 2018 "Por la cual se delegan funciones a cargo de la Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá", y

CONSIDERANDO

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 Comprendido 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 "Por el cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido 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", este último modificado y complementado mediante Decreto Distrital 334 de 2000, 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 de conformidad con 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 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 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, estableció el ámbito de aplicación del mencionado proyecto, declaró las condiciones de urgencia para la utilización de la expropiación por vía administrativa de los terrenos e inmuebles que conforman el mismo, y facultó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá para adelantar el trámite de expropiación.

Que la anterior declaratoria autorizó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – ERU, 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,

RESOLUCIÓN No. (**622**)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

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.

ANTECEDENTES:

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, mediante radicado ERU No. 20172000059401 de fecha 11 de diciembre de 2017, la elaboración del avalúo de que trata el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en cumplimiento del Decreto 583 de 2011, modificado por el Decreto 152 de 2018 y las disposiciones que regulan la materia valuatoria en especial a lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y la Resolución IGAC 620 de 2008; en razón de lo anterior elaboró el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018, en el cual determinó como valor comercial del predio la suma de CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$137.103.920,00) MONEDA CORRIENTE, de conformidad con los siguientes ítems:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR. UNITARIO (\$/m ²)	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m ²	123,74	754.000,00	\$93.299.960,00
CONSTRUCCION (2 pisos teja)	m ²	247,48	177.000,00	\$43.803.960,00
AVALUO TOTAL				\$137.103.920,00

Que en virtud de dicha competencia y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, expidió la Resolución No. 328 del 30 de abril de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LA LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997", del inmueble ubicado CALLE 5 11 08, identificado con la cédula catastral No. 5 11 7, matrícula inmobiliaria No. 50C-619465 y CHIP AAA0032SMOM, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBÉ, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO de quienes no se conoce su plena identificación, ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979, CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383 y ROSSANA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793, quienes se notificaron el 28 de mayo de 2019, mediante aviso publicado en la página web de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., fijado por el termino de cinco (5) días hábiles desde el día 21 de mayo de 2019 y desfijado el día 27 de mayo de 2019, conforme al procedimiento legal establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

Que una vez surtido el trámite de notificación al que se refiere los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó el registro de la mencionada oferta, en la anotación No. 12 del Certificado de Tradición y Libertad No. 50C-619465, tal y como lo ordena el artículo 66 de la Ley 388 de 1997.

RESOLUCIÓN No. (**622**)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

Que en aras de dar cumplimiento al artículo 68 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con las sub-reglas constitucionales establecidas por la Corte Constitucional en las sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, la cual tiene en cuenta todos los elementos de afectación que en el presente caso comporta la expropiación del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-619465, fue solicitada la tasación del daño emergente y lucro cesante a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que el 27 de mayo de 2019, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, elaboró el Informe Técnico de Avalúo Catastral-Indemnizatorio No. 2018-0524, en el cual determinó por concepto de Daño Emergente la suma de TRES MILLONES CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$3.058.661). El concepto por lucro cesante no aplica toda vez que no existe actividad económica relacionada con el propietario

Posteriormente y de conformidad con el procedimiento de enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa contemplado en los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, ante el vencimiento del término legal de 30 días hábiles señalado en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, sin que se hubiese llegado a un acuerdo formal de enajenación voluntaria y ante la imposibilidad jurídica para realizarlo con los señores **JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO** de quienes no se conoce su plena identificación, **ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979, **CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383 y **ROSSANA MENDEZ RAMIREZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793 contenido en un contrato de promesa de compraventa, la ERU profirió la Resolución No. 535 del 05 de agosto de 2019, por medio de la cual se dispuso la expropiación administrativa del predio ubicado **CALLE 5 11 08**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 7**, matrícula inmobiliaria No. **50C-619465** y **CHIP AAA0032SMOM**, la cual fue notificada personalmente el día 20 de agosto de 2019 a las señoras **ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ y ROSSANA MENDEZ RAMIREZ** y el día 21 de agosto de 2019 a la señora **CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ** y por aviso el día 12 de septiembre de 2019 a los señores **JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO**.

Que las señoras **Rossana Méndez Ramírez** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793 a nombre propio y como apoderada de la señora **Adriana María Méndez Ramírez** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979 y la señora **Clemencia Méndez Ramírez** identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383, en calidad de titulares de una cuota parte del derecho real de dominio encontrándose dentro de los términos establecidos en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, radicaron escritos con radicados ERU No. 20194200111742 de fecha 03 de septiembre del 2019 y ERU No. 20194200112312 de fecha 04 de septiembre de 2019 respectivamente, en los cuales cuestionaron el valor del avalúo contenido en la Resolución No. 535 del 05 de agosto de 2019 "Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto **SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTA D.C.** aportando como prueba el Avalúo Comercial Inmueble Urbano de fecha 30 de agosto de

RESOLUCIÓN No. (**622**)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

2019 elaborado por el señor Juan Manuel Pira Umbarila, evaluador certificado RAA – AVAL 19474728.

Una vez realizado el análisis técnico y jurídico, al requerimiento presentado por la recurrente, se evidenció que el mismo versa sobre el valor reflejado en el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, adjuntado un Informe de Avalúo realizado por Juan Manuel Pira Umbarila, con el cual busca demostrar que el valor, por metro cuadrado de terreno es superior, esta Dirección, dando cumplimiento a lo previsto en los artículos 40 y 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA y con el fin de esclarecer las razones de hecho y de derecho aducidas, procedió a dar traslado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD mediante radicado ERU No. 20193200081361 del 09 de septiembre de 2019.

En tal virtud, la Dirección de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, expidió auto de apertura de pruebas del 10 de septiembre de 2019 por el término de treinta (30) días hábiles, a fin de proceder a resolver los recursos de reposición presentados por las señoras Rossana Méndez Ramírez identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793 a nombre propio y como apoderada de la señora Adriana María Méndez Ramírez identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979 y la señora Clemencia Méndez Ramírez identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio con radicado ERU 20194200118462 de fecha 19 de septiembre de 2019, dio respuesta al traslado realizado por la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO, ratificando el contenido del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018, así:

I. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD Y SOLICITUD:

La recurrente cuestiona con su escrito, el valor del precio indemnizatorio por la expropiación administrativa del inmueble determinado en el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018 y el Informe de Indemnización Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 27 de mayo de 2019, manifestando no estar de acuerdo con el valor ofrecido.

En tal virtud, la recurrente, solicita rectificar el valor del precio indemnizatorio, el cual incluye daño emergente, lucro cesante, área de terreno y construcción; para lo cual presentan en la parte considerativa de su escrito el siguiente hecho y motivo de inconformidad, así:

"... para el caso concreto, el valor del inmueble fue calculado sobre un avalúo establecido en cuantía de CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$137.103.920), suma de dinero que dista de la que en realidad corresponde a un inmueble de esas mismas características en ese mismo sector, motivo por el cual se aporta a éste recurso de reposición un avalúo realizado por perito debidamente inscrito, a partir del cual se determina el valor total del inmueble en la cuantía de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$254.055.835)".

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

Es de anotar de manera insistente que ni el avalúo determinado por el Distrito y que constituye el fundamento aritmético del acto que aquí se recurre, ni la oferta me fueron notificados en los términos de los Artículos 24 y 25 de la Ley 1682 de 2013, para poder recurrirlos, ni ejercer sobre ellos los derechos de contradicción y defensa que me asisten. omisiones que me ponen en clara desventaja dentro del trámite de expropiación por motivos de utilidad común, por lo cual solamente hasta esta etapa de la actuación administrativa aporto el valor del avalúo comercial realizado por perito debidamente inscrito".

Hecho con el cual los recurrentes buscan sustentar sus requerimientos, siendo básicamente el siguiente:

"se solicita reponer la decisión y que con fundamento en lo ordenado por el Artículo 6° de la Ley 1742 de 2014, por medio del cual se modificó el Artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, se tenga como base de indemnización el avalúo comercial realizado por perito debidamente inscrito"

II. PRUEBAS APORTADAS POR EL RECURRENTE

Teniendo en cuenta que la recurrente solicita la valoración de la prueba soporte de su pretensión, procede esta Dirección a enunciarla, para su posterior valoración:

- Original y copia simple del Avalúo Comercial Inmueble Urbano de fecha 30 de agosto de 2019 elaborado por el señor Juan Manuel Pira Umbarila, evaluador certificado RAA – AVAL 19474728.

III. ANALISIS DE LOS ARGUMENTOS DE LAS RECURRENTES.

Inicialmente es pertinente anticipar que los trámites y procedimientos asociados a los procesos de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública son de creación legal y no administrativa, esto es, se sustentan en un marco normativo especial, amparado en reglas tanto origen Constitucional como Legal, merced a lo cual su cumplimiento no depende de la administración por constituir normas de orden público.

Los procesos y trámites asociados a la adquisición de inmuebles necesarios para la ejecución de obra pública y/o de interés general, tiene su amparo inicial en el artículo 58 de nuestra Carta Política, según el cual: *"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. 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."*

Debido a que este predio fue declarado de utilidad pública, el esquema jurídico que debe operarse para efectos de la adquisición está contenido, por tanto, en la Ley 9ª de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, y los Decretos 1420 de 1998 y 1170 de 2015 en materia de avalúos comerciales.

Así mismo y de acuerdo con la Ley 1437 de 2011, el recurso de reposición constituye un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de ejercer el derecho de controvertir una decisión, para que la administración prevía su evaluación, la

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT.SB22-02_0000

confirme, aclare modifique o revoque previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto.

En ese orden de ideas y una vez analizados los motivos de inconformidad expuestos por las recurrentes, se procede a manifestar lo siguiente:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0524 DEL 14 DE MARZO DE 2018.

Al respecto la Dirección de Predios de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana de Bogotá D.C., se permite aclarar que:

Frente a la inconformidad presentada, con el Informe de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018 elaborado por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, debemos señalar que de acuerdo a lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes. Es de resaltar que los criterios y parámetros para la elaboración de los avalúos mencionados y por consiguiente, para la fijación del precio comercial de adquisición se encuentran consagrados en los Decretos 1420 de 1998 y 1170 de 2015 y la Resolución IGAC 620 de 2008. Se observa en consecuencia que la valoración comercial dentro de los procesos de adquisición predial por motivos de utilidad pública, se encuentra reglada de manera expresa.

En cumplimiento de este deber y de conformidad al Decreto 583 de 2011 modificado por el Decreto 152 de 2018 y de las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto 1420 de 1998), la Resolución IGAC 620 de 2008 y en los considerandos anteriores, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., solicitó la elaboración del avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, quien presentó el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018 para el predio ubicado en la CALLE 5 11 08, identificado con la cédula catastral No. 5 11 7, matrícula inmobiliaria No. 50C-619465 y CHIP AAA0032SMOM, el cual fue revisado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en los términos del artículo 15 del Decreto 1420 de 1998, encontrándose ajustado a la realidad técnica y jurídica del inmueble.

Ahora bien, para la determinación del valor por metro cuadrado asignado a su predio, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital empleó el método de comparación o de mercado tomando en consideración, entre otros, los lineamientos determinados en la Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", dentro de los cuales se encuentran aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma, las normas urbanísticas vigentes, tipo de construcciones en la zona y la dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados, las obras adicionales o complementarias, la edad de los materiales, vetustez y el estado de conservación física.

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

Así mismo, la determinación del área de terreno, área construida, ubicación, linderos, forma del predio y topografía corresponde a la caracterización técnica que del inmueble se realiza a través del reconocimiento en campo y la elaboración del registro topográfico No. SB22-02_0000 que sirve como insumo básico para la elaboración del avalúo y que para este caso cumple con los parámetros técnicos y con la realidad física del predio, todo esto se refuerza con la visita a campo que realiza el perito avaluador en donde se determinan características tales como estado de conservación, acabados de la construcción, usos específicos del inmueble y edad aparente del predio, todo esto en aras de cumplir con lo establecido en la norma antes citada "Resolución 620 de 2008".

Es así, como el avalúo del inmueble es el reflejo de la realidad de las condiciones físicas y normativas del terreno, dirigido a que el precio establecido no ocasione un detrimento o deterioro económico del patrimonio de los titulares inscritos del derecho real de dominio.

Bajo tales presupuestos y dando cumplimiento de los parámetros establecidos para la elaboración de los avalúos, se tiene que el Informe Técnico Avalúo Comercial No. 2018-0524 se encuentra ajustado a los postulados contenidos en el marco normativo ya enunciados, contado con los atributos indispensable para demostrar la veracidad, legalidad y exigibilidad de la información en el consignada, pues es claro que el avalúo fue elaborado de acuerdo con las normas que regulan la materia y por ende, el acto administrativo que ordena la expropiación cuenta con el debido y necesario soporte legal, factico y probatorio.

NOTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE COMPRA

LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., expidió la Resolución No. 328 del 30 de abril de 2019 "Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de la Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997", del inmueble ubicado en la CALLE 5 11 08, identificado con la cédula catastral No. 5 11 7, matrícula inmobiliaria No. 50C-619465, CHIP AAA0032SMOM, la cual fue notificada el 28 de mayo, mediante aviso publicado en la página web de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., fijado, por el término de cinco (5) días hábiles desde el día 21 de mayo de 2019 y desfijado el día 27 de mayo de 2019, conforme al procedimiento legal establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011 a los señores JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA C. MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO, ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ, ROSSANA MENDEZ RAMIREZ Y CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ.

DE LA SOLICITUD DE INCLUIR LOS NÚMEROS DE IDENTIFICACIÓN DE LAS SEÑORAS ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ, ROSSANA MENDEZ RAMIREZ Y CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ.

Se aclara que las señoras Rossana Méndez Ramírez, Adriana María Méndez Ramírez y Clemencia Méndez, titulares de una cuota parte del derecho real de dominio del inmueble en mención, se identifican como a continuación se indica:

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

- Rossana Méndez Ramírez identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793 expedida en Bogotá.
- Adriana María Méndez Ramírez identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979 expedida en Bogotá.
- Clemencia Méndez Ramírez identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383 expedida en Bogotá.

DE LA SOLICITUD DE LA CORRECCIÓN DEL NOMBRE DEL SEÑOR DOMINGO ALFREDO MENDEZ GALVIS.

Se aclara que estudiada la tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-619465 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se determinó que el señor **DOMINGO ALFREDO MENDEZ GALVIS** adquirió un derecho de cuota por transferencia de derechos de cuota mediante Escritura Pública No. 1228 del 25 de marzo de 1964 de la Notaría 7ma de Bogotá.

El cual fue adjudicado en proceso de sucesión a las señoras ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ, ROSSANA MENDEZ RAMIREZ, CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO Y BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO (quien ya ostentaba una cuota parte) mediante la Sentencia SN del 10/09/1988 del Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá, registrada en la anotación No. 6 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-619465 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

De acuerdo a lo anterior el señor **DOMINGO ALFREDO MENDEZ GALVIS** no ostenta la calidad de titular del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de expropiación ordenada mediante Resolución No. 535 del 05 de agosto de 2019 y por tanto no procede lo solicitado.

IV. DE LAS PRETENSIONES Y LA PRUEBA PRESENTADA POR LAS RECURRENTES

Recibido y analizados los pronunciamientos emitidos por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, con los cuales ratifican el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0524 del 14 de marzo de 2018, hecho sustentado en que el mismo fue realizado de acuerdo a los parámetros establecidos en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998, en el cual se tuvo en cuenta la norma urbana según lo establecido por la Secretaría Distrital de Planeación, el registro topográfico, en el cual se determinaron las características físicas y dimensiones del predio y los documentos tanto jurídicos como catastrales que hacen parte de la integralidad del estudio del predio.

Igualmente sostiene la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital:

"... el avalúo comercial realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cual está identificado con el número 2018-0524 de Marzo 14 de 2018 cumple con los parámetros establecidos tanto en el Decreto 1420 de 1998 como en la Resolución 0620 de

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi, empleando para el método de comparación o de mercado (artículo 1 Resolución 0620 de 2008) para el valor del suelo, y el método de Costo de Reposición (artículo 3 Resolución 0620 de 2008) para el valor de la construcción, y aplicando adicionalmente lo que se establece en el artículo 11 de la Resolución 0620 de 2008 respecto a "los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de valores" en donde se determinó que el mercado utilizado cumple con el parámetro establecido en cuanto a que el coeficiente de variación que determinó la muestra es menor al 7.5%..."

Concluyendo la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital, que los parámetros de valoración utilizados en el Avalúo Comercial aportado por la recurrente, no se encuentran determinados en la normatividad, en tal sentido no es posible realizar una evaluación de la misma, sustentado en el siguiente argumento:

"En principio es importante mencionar que el avalúo comercial realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cual esta identificado con el número 2018-0524 de Marzo 14 de 2018 cumple con los parámetros establecidos tanto en el Decreto 1420 de 1998 como en la Resolución 0620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustin Codazzi, empleando para el método de comparación p de mercado (artículo 1 Resolución 0620 de 2008) para el valor del suelo, y el método de Costo de Reposición (artículo 3 resolución 0620 de 2008) para el valor de la construcción, y aplicando adicionalmente lo que se establece en el artículo 11 de la Resolución 0620 de 2008 respecto a "los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de valores en donde se determinó que el mercado utilizado cumple con el parámetro establecido en cuanto a que el coeficiente de variación que determinó la muestra es menor al 7.5%, es importante entonces recordar lo que el mencionado artículo señala al respecto: (SIC)

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien. Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado."

En el contenido del avalúo comercial (Item 7.1 Pag. 9) se puede apreciar que el coeficiente es menor al parámetro establecido, dando como resultado un coeficiente de 4.70%

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO	
PROMEDIO	\$ 791.708,05
DESV EST	\$ 37.221,71
COEF VAR	4,70%
MAX	\$ 828.929,75
MIN	\$ 754.486,34

Fuente: Avaluo Comercial 2018-0524 de Marzo 14 de 2018

"De otro lado, el valor de la construcción se determinó de acuerdo a la depreciación que establece el método de Fitto - Corvini en el artículo 37 de la resolución 0620 de 2008 utilizando para ello los parámetros de medición respectivos: Edad de la construcción, vida útil, estado de conservación y valor de reposición, esto se puede corroborar en el Item 7.2 - Pag 11 del informe de avalúo comercial.

RESOLUCIÓN No. (522)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

Ahora bien, ya demostrada la procedencia del avalúo comercial realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, respecto al avalúo comercial realizado por el perito evaluador Juan Manuel Pira Umbarila, adjuntado por las peticionarias en los dos recursos interpuestos se pudo establecer que el mismo no cumple con lo establecido en la Resolución 0620 de 2008, ya que no cuenta con el análisis estadístico y matemático suficiente que permita establecer un valor confiable, ya que sólo se limita a describir el método utilizado pero no lo desarrolla a profundidad, pasando de la descripción del método a la determinación del valor sin poder establecer si el estudio de mercado utilizado tiene un coeficiente de variación menor al 7.5%, adicionalmente es importante mencionar que el estudio de mercado utilizado tiene tres muestras, sobre las cuales no se realizó el tratamiento estadístico que la norma indica.

9 METODOLOGÍA

Para determinar el valor del Inmueble objeto de este avalúo se ha utilizado el método **COMPARATIVO O DE MERCADO**. Este método se ha aplicado según lo estipulado en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y según el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998.

TEL: +57 245 8892 - 300 650 0930 Email: foi@piru.com

JUAN MANUEL PIRA UMBARILA
 AVALUOS - DICTAMENES PERICIALES - CALCULOS ACTUARIALES
 REGISTRO MATRICULA No AVAL - 19474728
 AUXILIAR DE LA JUSTICIA

10. INFORME DE VALUACIÓN

CASA ubicada en la Calle 5 Numero 11 - 08 del barrio San Bernardo, de la Localidad No.3 Santa fe, de la ciudad de BOGOTÁ, D.C.

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2º. Del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e Intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

Fuente: Avaluo Comercial Realizado por Juan Manuel Pira Umbarila

"Es importante también señalar que el avalúo comercial aportado no determina un valor para la construcción existente en el predio, por lo tanto el informe carece de todos los elementos que se debieron tener en cuenta para la elaboración del mismo."

DESCRIPCION	M2.	VALOR M2.	SUBTOTAL
Lote	126,60	\$ 2.006.760	\$ 254.055.835
Construcciones:	0,00	\$ 0	\$ 0
			\$ 254.055.835

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

cédula catastral No. 5 11 7, matrícula inmobiliaria No. 50C-619465 y CHIP AAA0032SMOM, dirigida a los titulares inscritos del derecho real de dominio, los señores JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO de quienes no se conoce su plena identificación, ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979, CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383 y ROSSANA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793, por las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Notifíquese la presente resolución a los señores JULIO ALFREDO MENDEZ GALVIS, BERTHA CECILIA MENDEZ DE CASTRO, JULIA MENDEZ GALVIS, LUIS EDUARDO MENDEZ PULIDO, CECILIA GALVIS CASTRO DE URIBE, JULIA INES GALVIS DE PATIÑO de quienes no se conoce su plena identificación, ADRIANA MARIA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.801.979, CLEMENCIA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.898.383 y ROSSANA MENDEZ RAMIREZ identificada con cédula de ciudadanía No. 51.851.793 en calidad de titulares inscritos del derecho real de dominio, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 68 y ss. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, informándole que contra la presente providencia no procede recurso alguno y queda agotada la actuación administrativa, según lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997. **PARAGRAFO:** Comuníquese la presente resolución a la Sociedad de Activos Especiales SAS - SAE.

COMUNIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., El

17 OCT 2019



ADRIANA COLLAZOS SAENZ
Directora de Predios

17 OCT 2019

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Maria Camila Arrieta	Contratista	Dirección de Predios	
Revisó:	Karin Bonilla Hernández	Contratista	Dirección de Predios	
Aprobó:				

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

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

Finalmente es importante mencionar los siguientes aspectos en el marco de lo establecido en el Decreto 1420 de 1998.

- *El avalúo comercial realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital fue notificado en los términos que se establecen en el artículo 19 del Decreto precitado y por lo tanto en el avalúo se encontraba aún vigente, el mencionado artículo determina:*

Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

- *El avalúo comercial aportado como prueba por el peticionario no se ajusta a lo que determina el parágrafo del artículo 12 del decreto 1420 de 1998, el cual menciona:*

Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado."

Que sobre el inmueble, conforme anotaciones No. 9 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-619465, se encuentran inscritos los siguientes gravámenes y medidas cautelares: 1) Prohibición judicial embargo fuera del comercio (prohibición judicial) de la Fiscalía General de la Nación comunicado mediante oficio No. 0406F43 del 05 de diciembre de 2014; 2) Embargo con radicado 12.868 de La Fiscalía 43 Delegada Especializada de la Unidad Nacional para la Extinción del Derecho de Dominio y Contra el Lavado de Activos de La Fiscalía General de la Nación, dentro del proceso de extinción de dominio comunicado mediante oficio No. 389 del 19 de mayo de 2015.

Que de acuerdo a la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-619465, el inmueble cuenta con autorización de enajenación temprana de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS comunicada mediante oficio No. 2018-15223 del 03 de agosto de 2018.

Teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos en el presente escrito y debido a que el proceso se ha realizado conforme a derecho, y en atención a que en el presente existen condiciones urgencia declaradas, resulta necesario continuar con el procedimiento legal vigente, razón por la cual analizados los fundamentos que sustentan el recurso, las pretensiones de la recurrente y la prueba allegada, esta Dirección no encuentra merito técnico o jurídico que afecte la legalidad del acto recurrido, que conlleve a variar la posición de esta entidad, por lo tanto, no hay lugar a revocar la Resolución No. 535 del 05 de agosto de 2019 "Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

En tal sentido la Directora de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución No. 535 del 05 de agosto de 2019 "Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C.", del predio ubicado en la CALLE 5 11- 08 de la ciudad de Bogotá, identificado con la

RESOLUCIÓN No. (622)

"POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO EN CONTRA DE LA RESOLUCIÓN No. 535 DEL 05 DE AGOSTO DE 2019"

RT. SB22-02_0000

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución que resuelve un recurso de reposición, 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 Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, circulo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

Fecha:

Hora:

El Notificador,

Nombre:
 C.C.
 T.P.