

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

Señor:
RUBEN DARIO GUZMAN VERGARA
ALBA CECILIA PATIÑO VERGARA.
Calle 10 No. 15A – 41 Almacenes Ensueño
Ciudad



No: 20183200043361 Folios:1 Anexos:18
Fecha: 15/08/2018 4:37pm Cód ver: 108G
Remite: RUBEN DARIO

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. 261 del 1 de Agosto de 2018 **"POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 D 1989 Y 388 DE 1997"** expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la CL 10 15A 45 de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al Registro Topográfico No. VN13-18_0000.

Contra la resolución mencionada no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado 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 d 1989.

Esta notificación por aviso de conformidad con el artículo 69 de C.P.A.C.A., se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la Calle 10 No. 15A – 41 de esta ciudad.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente, copia íntegra de la Resolución No. 261 del 1 de Agosto de 2018 en ocho (8) folios, fotocopia del Registro Topográfico No. VN13-18_0000 de febrero de 2018 en un (1) folio y fotocopia del informe Técnico Avalúo No. 2018-0547 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de fecha 14 de Marzo de 2018 en nueve (9) folios.

Atentamente,



Adriana Collazos Sáenz
Directora de Predios

Anexo: lo anunciado en 18 folios útiles y escritos

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Brenda María Del Rio González	Contratista	Dirección de Predios	
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.				

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_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 55 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

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

R.T. VN 13-18_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.

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.



EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ

Transparencia

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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 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.

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

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

Artículo 67°.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 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.

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.



EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ

ESTABLECIMIENTO DE DERECHO PÚBLICO

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

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 haye 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 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.

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

R.T. VN 13-18_0000

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

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

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

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

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicite 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.

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

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

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

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

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

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

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

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 72°.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes 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 9° 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.

A

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

R.T. VN 13-18_0000

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 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

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

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 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 Voto Nacional 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 529 de 2017, anunció la puesta en marcha del proyecto comprendido en la manzana 04 y partes de las manzanas 07 y 13 de la zona 1 del proyecto Voto Nacional de Bogotá D.C., estableció el ámbito de aplicación del mencionado proyecto, declaro las condiciones de urgencia para la utilización de la expropiación por vía administrativa de los terrenos e

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

R.T. VN 13-18_0000

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 ubicados en la manzana 04 y partes de las manzanas 07 y 13 de la zona 1 del proyecto Voto Nacional de Bogotá D.C. e indicados en el plano anexo 2 del Decreto Distrital 529 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 la manzana 04 y parte de las manzanas 07 y 13 de la zona 1 del proyecto Voto Nacional de Bogotá D.C., se encuentra el predio ubicado en la CL 10 15A 45, identificado con la cédula catastral No. 9 15A 12, matrícula inmobiliaria No. 50C-1245385 y CHIP AAA0034KBHY cuyos titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio es el señor **RUBEN DARIO GUZMAN VERGARA** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.296.634 y la señora **ALBA CECILIA PATIÑO VERGARA** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.537.718.

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

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

especial a lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 y la Resolución IGAC Número 620 de 2008, solicitó mediante radicado No. 20172000059411 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 005 de 2016 se constituyó con Alianza Fiduciaria S.A., el Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VOTO NACIONAL, 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 BOGOTA D.C.** procederá a la expropiación por la vía administrativa, según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

ARTÍCULO TERCERO.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU TITULAR. La presente oferta de compra se dirige al señor **RUBEN DARIO GUZMAN VERGARA** identificado con cédula de ciudadanía No 79.296.634 y a la señora **ALBA CECILIA PATIÑO VERGARA** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.537.718, titulares del derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la dirección oficial **CL 10 15A 45**, identificado con la cédula catastral No. **9 15A 12**, matrícula inmobiliaria No. **50C-1245385** y **CHIP AAA0034KBHY**, conforme al registro topográfico número **VN 13-18_0000** elaborado por la Dirección de Predios de la ERU, en febrero de 2018, cuya copia se anexa, donde aparece debidamente delimitado y alinderado, con un área de terreno de **181.40 M2** y un área de construcción de **282.58 M2**, el cual es el objeto de la presente oferta.

ARTÍCULO CUARTO.- VALOR DE LA OFERTA. El valor de la presente oferta de compra es de **SEISCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$611.429.640.00). 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° 2018-0547 del 14 de marzo 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.

ITEM	UNIDAD MEDIA	AREA	VALOR UNITARIO (\$/m2)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	m2	181,40	\$ 2.800.000,00	\$ 507.920.000,00
CONSTRUCCION (3 Pisos Teja)	m2	151,77	\$ 420.000,00	\$ 63.743.400,00
CONSTRUCCION (1 Piso Teja)	m2	130,81	\$ 304.000,00	\$ 39.766.240,00
AVALUO TOTAL				\$ 611.429.640,00

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 BOGOTA D.C.**, con cargo al Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO VOTO NACIONAL** 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 dominio, éstos deberán levantarse previo tramite 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 para efectuar los pagos, al momento de la firma de la promesa de compraventa.

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

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 BOGOTA 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 refiere el artículo cuarto de la presente Resolución, se ampara en el presupuesto del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO VOTO NACIONAL con cargo a la cartera colectiva del FIDEICOMISO conforme, con el Certificado de Disponibilidad de Fondos No. 88 del 4 de julio 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 la manzana 04 y partes de las manzanas 07 y 13 de la zona 1 del proyecto Voto Nacional 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. 50C-1245385.**

ARTÍCULO NOVENO.- ENTIDAD COMPETENTE PARA LA ADQUISICIÓN. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá será la encargada de la realización de las acciones tendientes a la adquisición de los inmuebles a que hace referencia la presente resolución mediante negociación voluntaria o expropiación administrativa.

ARTÍCULO 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 ss 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

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_0000

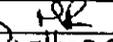
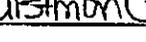
perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud presentada por el titular del derecho de dominio, deberá estar acompañada de los documentos que sean idóneos para acreditar lo solicitado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el 01 AGO 2018



ADRIANA COLLAZOS SÁENZ
Directora de Predios

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Brenda María Del Río González	Contratista	Dirección de Predios	
Revisó:	María Angelica Ramirez	Contratista	Dirección de Predios	
	Cristhian Fernando Castellanos	Contratista	Dirección de Predios	
Aprobó:	Adriana Collazos Sáenz	Directora de Predios	Dirección de Predios	

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

RESOLUCIÓN No. (261)

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

R.T. VN 13-18_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 9º 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, notaría, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

HORA _____

El Notificador,

Nombre:
C.C.
T.P.

9

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL

2018-0547
RT N° VN13-18_0000

DIRECCIÓN INMUEBLE
CL 10 15A 45

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRIAL

GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

BOGOTÁ D.C., 14 de marzo de 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1646805
- 1.3 TIPO DE AVALÚO: Comercial para un inmueble compuesto por un lote de terreno, la construcción y obras civiles que sobre él se encuentra.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Inmueble comercial.
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 10 15A 45
- 1.6 CHIP: AAA0034KBHY
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 9 15A 12
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 004103, Voto Nacional
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Comercio en Corredor Comercial
- 1.10 FECHA DE VISITA: 19 de enero 2018.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: Rosa María Vergara Vda De Patiño.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 7822 del 29 de septiembre de 1989 de la Notaria 2 de Bogotá D.C.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01245385

Fuente: RT N° VN13-18_0000 de febrero de 2018, suministrado por la ERU, y Sistema Integrado de Información Catastral SIIC.

Nota: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0547 RT N° VN13-18_0000

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector catastral Voto Nacional, se ubica en la localidad 14 Los Mártires, de la ciudad de Bogotá D.C, limita por el Norte con la Avenida Colon (AC 13), los sectores catastrales San Victorino (006105) y El Listón (006106); por el Oriente con Avenida Caracas (KR 14), los sectores catastrales Santa Inés (003107) y Las Capuchina (003108); por el Occidente con la Carrera 19 (KR 19), los sectores catastrales La Pepita (004110) y La Sabana (004102); por el Sur con la Calle 8 (CL 8) y la Calle 8A (CL 8A), el sector catastral La Estanzuela (004104).

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo, se caracteriza por ser una zona de actividad comercial con algunas zonas de uso residencial, el comercio principalmente se desarrolla sobre los ejes de la Avenida Calle 13, la Calle 10, Calle 11 y la Carrera 17, la Avenida Mariscal Sucre (KR18) y Carrera 19, en ambos costados, se destacan principalmente la cercanía al San Andresito de San José, al comercio de San Victorino, Estación de Bomberos Mártires, Hospital de San José, las estaciones de Transmilenio de la Avenida Calle 13 y Jiménez. El Sector se encuentra desarrollado por sistema de autoconstrucción, con edificaciones de diferentes tipologías y alturas 1, 2, 3,y 4 pisos de altura algunos de 5 pisos de altura.

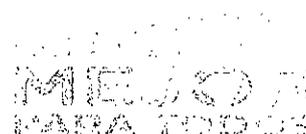
3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA En el sector e inmediaciones, en la actualidad, se observa una actividad edificadora media, en la que se encuentran proyectos dirigidos a la remodelación o adecuación de las construcciones existentes y a la construcción de algunas viviendas en algunos lotes existentes por autoconstrucción y algunos proyectos de vivienda en urbanización de Vivienda de Interés Social.

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con el Decreto Distrital 394 del 28 de julio de 2017, el sector catastral Voto Nacional se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico tres (3), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

3.5 VÍAS DE ACCESO: Las condiciones de acceso al sector y al predio son buenas, debido a que el sector cuenta con vías de acceso por donde circula el transporte público y vehicular, vías de dos carriles que en su mayoría se encuentra en regular estado de conservación y mantenimiento, que conecta el sector con vías de la malla vial arterial y éstas a su vez lo comunican con el sur, centro y norte de la ciudad.

La principal vía de acceso es la Avenida Caracas (AK 14), la Avenida Mariscal Sucre (AK 18), la Avenida Colon (AC 13) y la Carrera 17 (KR 17), vías por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, las cuales se encuentran en regular estado de conservación y mantenimiento.

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

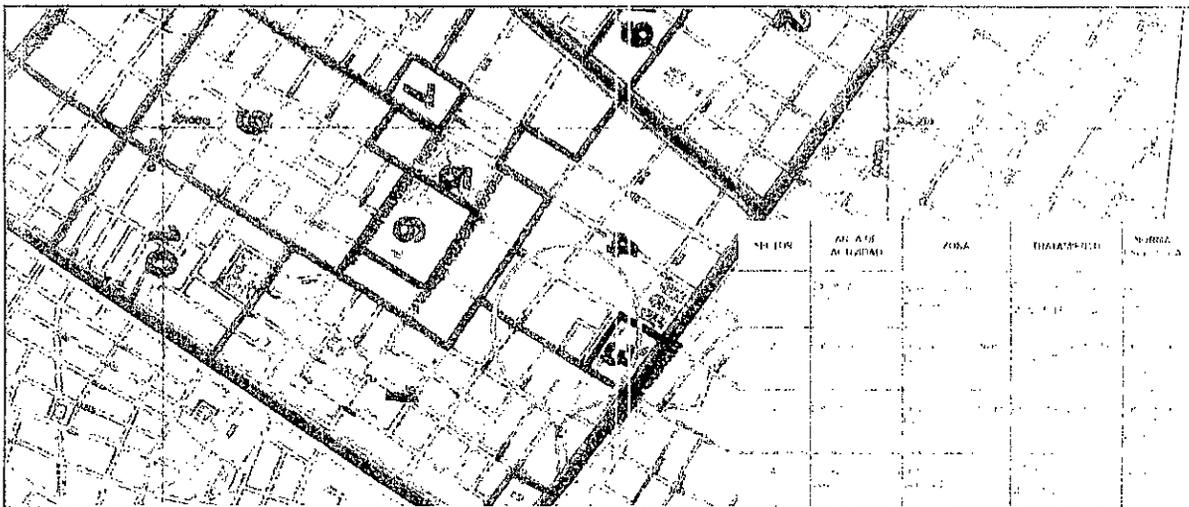


3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de aseo y recolección de basuras.

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:

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 187 del 2002 - UPZ 102 La Sabana			
ÁREA DE ACTIVIDAD		Comercio y Servicios		
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación Urbana en modalidad de Reactivación		
SECTOR NORMATIVO	4	Cuatro		
SUBSECTOR DE USO	II	Dos		
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	6.85	C Frente menor a 15 m	C Frente igual a 15 m y menor a 30 m	C Frente igual o mayor a 30 m
ALTURA MÁXIMA		2 pisos	5 pisos	5 pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua	Continua	Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,60	0,70	0,70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		1,50	3,50	4,00
AISLAMIENTO POSTERIOR		3 m	5 m	5 m
AISLAMIENTO LATERAL		No se exige	No se exige	No se exige



Fuente: Decreto 187 del 2002 - UPZ 102 La Sabana

A: 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

INFORME TÉCNICO
DE AVALÚO COMERCIAL
PARA TORRE



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0547
RT N° VN13-18_0000

4.1 USOS PRINCIPALES: Comercio vecinal A y zonal.

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Residencial, vivienda multifamiliar, dotacional equipamientos colectivos y recreativos deportivos de escala urbana, zonal y vecinal (bienestar social y educativo), servicios urbanos básicos de escala urbana (defensa y justicia, servicios de la administración pública), empresariales, personales y servicios de alto impacto y empresariales.

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Industria, en establecimientos de hasta 500 m² de construcción, la edificación de uso industrial requiere de concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente.

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: 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 N° 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.n.1 Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;*
2. *373.n.2 Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.*

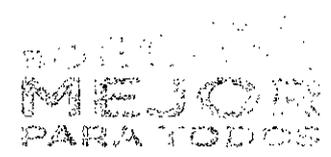
Artículo N° 374. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 363 del Decreto 619 de 2000).

El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

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

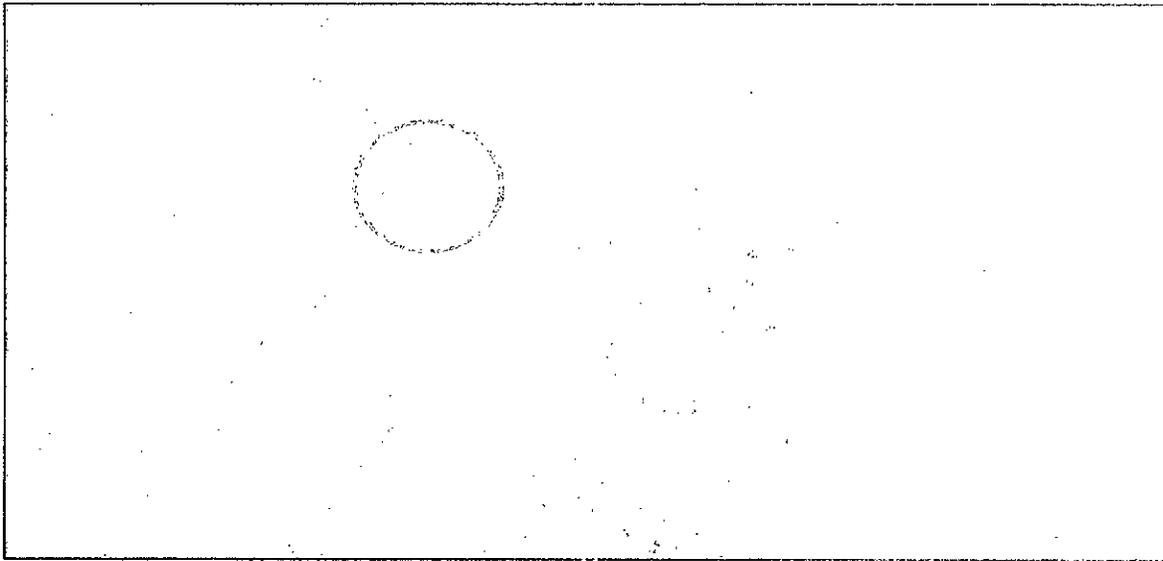
Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

A: Cra 30 No 25 - 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel 204 7600 - Info Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: El predio se localiza sobre la CL 10 entre la KR 15 A y la KR 16, es de ubicación medianero, y corresponde a una construcción de uno y tres (1 y 3) piso de altura.



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

5.2 LINDEROS: Los linderos del área del lote donde se ubica el predio, se describen a continuación:

Norte: 6,85 m, con la Calle 10.
Sur: 7,20 m, con los predios identificados con los RT N° VN13-16,17.
Oriente: 27,42 m, con el predio identificado con el RT N° VN13-19.
Occidente: 27,31 m, con el predio identificado con el RT N° VN13-17_0000.

Fuente: RT N° VN13-18_0000 de febrero de 2018, suministrado por la ERU y Mz catastral N° 004103 13 de la UAECD

5.3 TOPOGRAFÍA: El predio presenta topografía plana con pendiente menor al 7%, el sector en general es de topografía plana con pendiente menor al 7%

5.4 FORMA GEOMÉTRICA: regular.

5.5 FRENTE: 6,85 m, sobre la CL 10.

5.6 FONDO: 27,37 m en promedio.

5.7 ÁREA TERRENO: El área total del lote es de 181,40 m², que corresponde al área de terreno total.

ÁREA DE TERRENO RT N°		VN13-18_0000
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
ÁREA REQUERIDA	m ²	181,40
SOBRANTE	m ²	0,00
ÁREA TOTAL	m ²	181,40

Fuente: RT N° VN13-18_0000 de febrero de 2018, suministrado por el ERU

5.8 SERVICIOS PÚBLICOS: El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios básicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica), complementarios (teléfono, gas natural y alumbrado público), que dispone el sector.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

6.1 DESCRIPCIÓN: Se trata de una casa de uno y tres (1 y 3) pisos de altura, destinada al uso Comercio en Corredor Comercial. Es una construcción, levantada aproximadamente en el año 1957, y una edad aproximada de 61 años constatada con la persona que atendió la visita y confirmada con el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAED.

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida
ESTRUCTURA	Mampostería estructural y concreto
CUBIERTA	Teja de fibrocemento y barro
ACABADOS	
FACHADA	Pañete pintado y ladrillo pintado a la vista
MUROS	Muros pañetados y pintados
PISOS	Tableta de tarfisco pesado, tablon de gress y cemento afinado.
CIELO RASO	Placa de entrepiso en guadua y panete pintado, tea a la vista
ACABADOS	
COCINA	Mesón en concreto enchapada en cerámica.
BAÑOS	De tamaño pequeño, enchapados en tableta de cerámica (con dos servicios), enchape en zonas húmedas.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERIA METALICA	Marcos de puertas interiores y exteriores, y ventanas, puertas metálicas interiores
CONSERVACION	Regular
DISTRIBUCION	Primer Piso: Local y deposito; Segundo Piso: zona de almacenamiento. Tercer Piso: zona de almacenamiento.
EDAD	61 años, aproximadamente
OTRAS CONS.	

6.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 282,58 m² que corresponden al área total construida en uno y tres (1 y 3) niveles, distribuida así:

CONSTRUCCION RT N°	VN13-18_0000	
	TERRENO	CONSTRUIDA
3 PISO TEJA	50,59	151,77
1 PISO TEJA DOBLE ALTURA	130,81	130,81
TOTAL CONSTRUCCION m²		282,58

Fuente: Áreas tomadas del RT N° VN13-18_0000 de febrero de 2018, suministrado por el ERU y verificadas al momento de la visita.

6.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No presenta

6.4 OTROS: No presenta.

7. MÉTODO DE AVALÚO

El presente informe cumple con 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.

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor de m² se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Se realizó estudio de mercado con predios de similares características físicas del mismo sector catastral y sectores aledaños, a los valores resultantes de m² de terreno se les aplica un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 1o de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio de la referencia:

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de inmuebles comparables en alguna forma y casa lotes situados en el sector de localización, 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. Encontrándose ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0547
RT N° VN13-18_0000

DATA	DIRECCION	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 LOTE	INTEGRAL m ² CONSTRUCCION
1	CL 7 14 58	\$775.000.000	168,00	676,00	\$ 463.000	\$ 312.988.000	\$ 2.750.071	\$ 1.146.450
2	CL 9 17 12	\$720.000.000	216,30	216,30	\$ 379.000	\$ 81.977.700	\$ 2.949.710	\$ 3.328.710
3	KR 15BIS 7 45	\$450.000.000	119,00	204,00	\$ 475.000	\$ 96.900.000	\$ 2.967.227	\$ 2.205.882
4	KR 17 17 24	\$525.000.000	117,00	200,73	\$ 821.000	\$ 164.799.330	\$ 3.078.638	\$ 2.615.454

TRATAMIENTO ESTADISTICO	
PROMEDIO	\$ 2.936.411,66
DESV EST	\$ 136.720,52
COEF VAR	4,66%
MAX	\$ 3.073.132,18
MIN	\$ 2.799.691,14

El valor del terreno asignado es el producto del análisis estadístico de las ofertas encontradas en el sector y sectores colindantes, las cuales presentan características similares en cuanto a su ubicación, área superficial del terreno, sobre vía vehicular pavimentada, a las cuales como se menciona anteriormente se le descuentan el valor de las construcciones las cuales presentan diversas características constructivas.

Para el valor del terreno se realizó el análisis y depuración del mercado encontrando, de las cuales las 4 ofertas se consideran comparables y representativas, con las características que presenta el predio objeto de avalúo.

Realizando un análisis de los valores de terreno de dichas ofertas, se evidenciaron valores entre \$ 2.800.000 por m² hasta \$ 3.070.000 por m², de las cuales se propone un valor de terreno por m², a los predios que se encuentran con frente sobre la CL 10, entre la Carrera 16 y la Carrera 15 Bis, que presentan frente sobre vía pavimentada, un valor de \$ 2.800.000 por m², valor que se adopta, ya que se considera, es el que demuestra el comportamiento del valor de terreno, de predios que presentan una similar condición con el predio objeto de avalúo, en cuanto a su ubicación, uso, destino económico y características urbanísticas.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC **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 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**

A: 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

correspondiente al terreno...” tomando como referencia la tabla de tipologías de construcción de la UAECD, y aplicando la depreciación según la tabla de Fitto y Corvini y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

Los valores de reposición tomados para la edificación son valores por m², tomados de las tipologías constructivas de la UAECD para una construcción que presenta características constructivas similares o iguales las cuales son las que más se asemejan a las características de la construcción del predio.

Luego se procedió a aplicar lo estipulado Resolución 620 de 2008 IGAC *“ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios... (). Depreciación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini... ()*.

Quedando un valor de reposición ya depreciado por m²:

VALOR DEL m2 DE CONSTRUCCION DEL PUNTO DE AVALUO SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
3 PISOS TEJA	61	100	61,00%	25	53,17%	\$ 897.000,00	\$476.912	\$420.088	\$470.000
1 PISO TEJA	61	100	61,00%	4	75,73%	\$ 1.254.000,00	\$949.600	\$304.400	\$304.000

7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No aplica.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

La localización del inmueble en un sector con área de actividad central con un tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Reactivación, ubicado en zona centro de la ciudad, en el sector catastral Voto Nacional de la localidad 14 Los Mártires, de la ciudad de Bogotá D.C.

La localización específica del inmueble, ya que tiene frente sobre la CL 10, vía pavimentadas y en buen estado de conservación.

La destinación actual del inmueble, correspondiente a Comercio en Corredor Comercial, y además teniendo en cuenta el estado de conservación y mantenimiento de este.

La condición normativa vigente al predio, según el Decreto 190 de 2004 y Decreto 187 del 2002 - UPZ 102 La Sabana, definiéndolo en un sector de Renovación Urbana de Reactivación.

Las características físicas del terreno en cuanto a la forma geométrica regular, topografía plana en un sector de topografía plana, cabida, dimensiones, frente, norma de uso, ubicación, entre otras.

Dada la condición de que se está realizando la recuperación de la zona ante el evidente deterioro social que tiene el sector, el valor del terreno debe ser analizado desde la óptica, económica que presentan los mismos ejes comerciales del sector

El espacio público y el entorno general del sector, donde se observan edificaciones con destinación comercial.

El área de terreno y de construcción, es tomada del Registro Topográfico N° VN13-18_0000, suministrado por la ERU, según solicitud, las cuales pueden presentar diferencias con las áreas incorporadas en la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD:

En cuanto a la construcción se consideraron variables como: la edad, estado de conservación, así como la tipología propia de la construcción y sus materiales.

El valor asignado corresponde al valor comercial de venta, 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.

De acuerdo con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones físicas, normativas, extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor comercial del predio se conserven.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: CL 10 15A 45

ITEM	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m ²	131,40	2.800.000,00	507.920.000,00
CONSTRUCCIÓN (3 Pisos teja)	m ²	151,77	420.000,00	63.743.400,00
CONSTRUCCIÓN (1 Piso teja)	m ²	130,81	304.000,00	39.766.240,00
AVALÚO TOTAL				611.429.640,00

SON: SEISCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE

OBSERVACIONES:

FECHA: 14 de marzo de 2018.

Elaborado por:


MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo. Bo. Nelson Javier Morales Melo
Profesional Control de Calidad

ANEXOS

1. Estudio de Mercado.
2. Registro Fotográfico



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646805	Nomenclatura: CI 10 15A 45
Fecha Visita	19 de enero de 2018	Código Sector: 004103 13 18 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-0547 RT No. VN13-18_0000



Entorno



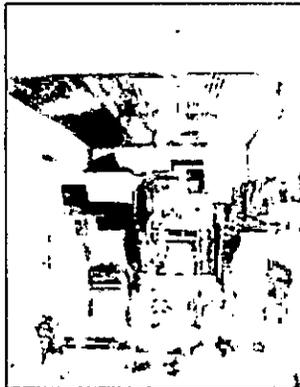
Entorno



Local



Baño



Local



Bodega

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



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646805	Nomenclatura: CL 10 15A 45
Fecha Visita	19 de enero de 2018	Código Sector: 004103 13 18 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-0547 RT No. VN13-18_0000



Vista interior



Cocina



Baño



Baño



Acceso mezanine



Mezanine

Av. Cra 30 No 25 - 20
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 - 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 234 7600 - Info Línea 19:
www.catastrorogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
 PARA TODOS

