

Bogotá D.C., octubre de 2018



No: 20183200056481 Folios: 1 Anexos: 19  
Fecha: 05/10/2018 11:01am Cód verif: bcf40  
Remitente: OSCAR ROMERO RODRIGUEZ

Señor:  
**OSCAR ROMERO RODRIGUEZ**  
Calle 5A No. 11A - 03  
Ciudad

**CORREO CERTIFICADO**

**NOTIFICACION POR AVISO**

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **Resolución No. 336 de 03 de septiembre de 2018 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**, expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 5A 11A 03** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **5 11 25**, matrícula inmobiliaria No. **50C-502412** y CHIP **AAA0032SNHY**, correspondiente al Registro Topográfico No. **SB22-18\_0000**.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio No. 20183200048911 de fecha 06 de septiembre de 2018, a la dirección Calle 5A No. 11A - 03, mediante el cual se citó al señor **OSCAR ROMERO RODRIGUEZ**, titular del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; son obstatante, la empresa de mensajería Servicios Nacionales Postales S.A. 472 realizo devolución de la comunicación el día 10 de septiembre de 2018, con la nota "DESCONOCIDO" y en observaciones "NO LO CONOCEN EN ESTA DIRECCION".

Por lo anterior, de conformidad con lo estipulado en el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011, se procedió a publicar el oficio de citación personal en la página web de la entidad, el cual estuvo publicado por cinco (5) días hábiles contados desde el 25 de septiembre hasta el 1 de octubre del año 2018.

En tal virtud, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO en aplicación del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, así:

**AVISO**

Teniendo en cuenta que no fue posible la comparecencia del señor **OSCAR ROMERO RODRIGUEZ**, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la **Resolución No. 336 de 03 de septiembre de 2018 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997"**, expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 5A 11A 03** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **5 11 25**, matrícula inmobiliaria No. **50C-502412** y CHIP **AAA0032SNHY**, correspondiente al Registro Topográfico No. **SB22-18\_0000**.

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de la misma en la dirección: **CL 5A 11A 03** de esta ciudad; 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 inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9° de 1989.


Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la **Resolución No. 336 de 03 de septiembre de 2018**, copia del registro topográfico **SB22-18\_0000** y copia del informe técnico avalúo comercial - indemnización No. 2018-0519 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



**ADRIANA COLLAZOS SÁENZ**  
Directora de Predios

**Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.**

Anexos: Lo enunciado en diecinueve (19) folios útiles.

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

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

SB22-18\_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 055 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

A

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_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 ibídem.

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

**LEY 388 DE 1997**

**Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.**

(...)

**CAPITULO VII**

**Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial**

(...)

**Artículo 59. Entidades competentes.** El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

**Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.** El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

*Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.*

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

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

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

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por 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

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

**Artículo 64°.- Condiciones de urgencia.** Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

(...)

**Artículo 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 adelantarlos, 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.

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

SB22-18\_0000

**Artículo 68°.- Decisión de la expropiación.** Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

**Artículo 69°.- Notificación y recursos.** El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

**Artículo 70°.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.** Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

*Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.*

*2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.*

*3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.*

*4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.*

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

*Para este efecto, la persona que 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.*



**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

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

1. *El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.*
2. *Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.*
3. *Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.*
4. *Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.*
5. *Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.*
6. *De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.*
7. *Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:*
  - a. *La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;*
  - b. *La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de*

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

**SB22-18\_0000**

*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 qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;*

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

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

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

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

**Artículo 72º.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.** *El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.*

*(...)"*

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

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

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

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

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

Que según lo contemplado en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.", en concordancia con los artículos 159, 305 a 307 y 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, la renovación urbana se dirige a suplir carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y/o a detener los procesos de deterioro físico y ambiental, a propiciar su reordenamiento, con el propósito de lograr un mayor beneficio para la comunidad, promoviendo el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales, situación que reafirma el carácter de utilidad pública e interés social del cual ha sido revestido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

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

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

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



**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

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

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

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

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

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

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

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

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

Que conforme lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmuebles que se requiere para el proyecto comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., se encuentra un predio ubicado en la **CL 5A 11A 03**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 25**, matrícula inmobiliaria No. **50C-502412** y CHIP **AAA0032S1HY** cuyo titular del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio es el señor **OSCAR ROMERO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. **17.066.954**.

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

Que sobre el inmueble objeto de la presente oferta, recae una medida cautelar que consiste en un proceso de extinción de dominio registrado en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502412, el cual limita el poder dispositivo que de él tiene su propietario actual, por tener una destinación provisional por parte de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, quien designo como depositario provisional al señor HERNAN RAMON GONZALEZ PARDO identificado con la cédula de ciudadanía No. 19440570 ✓

Que el artículo 24 de la Ley 1849 de 2017 que modificó el artículo 93 de la Ley 1708 de 2014, establece que los bienes con extinción de dominio y afectados con medidas cautelares que sean materia de expropiación por utilidad pública, podrán ser enajenados tempranamente por el administrador del FRISCO. ✓

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

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

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

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

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

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

**ARTÍCULO TERCERO.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU TITULAR.** La presente oferta de compra se dirige a **OSCAR ROMERO RODRIGUEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17066954, titular del derecho de dominio sobre el inmueble ubicado en la dirección oficial **CL 5A 11A 03**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 25**, matrícula inmobiliaria No. **50C-502412** **CHIP AAA0032SNHY**, conforme al registro topográfico número **SB22-18\_0000** elaborado por la Dirección de Predios de la ERU, cuya copia se anexa, donde aparece debidamente delimitado y alinderado, con un área de terreno de **32,12m<sup>2</sup>**, y un área total construida de **96,36 m<sup>2</sup>** 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 **CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$41.370.560) MONEDA CORRIENTE**. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y el artículo 67 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del Informe Técnico de Avalúo Comercial N° 2018-0519 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, que da como resultado:

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	ÁREA	VR. UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m <sup>2</sup>	32.12	\$754.000 ✓	\$24.218.480 ✓
CONSTRUCCIÓN (3 pisos teja)	m <sup>2</sup>	96.36 ✓	\$178.000 ✓	\$17.152.080 ✓
				<b>\$41.370.560 ✓</b>

**ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO.** En caso de que el actual propietario acepte la presente oferta y suscriba contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa elevado a escritura pública, **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C.**, con cargo al Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO SAN BERNARDO** se obliga a cancelar el valor antes estipulado en los términos establecidos en la promesa o en la correspondiente escritura, siempre que el propietario cumpla entre otras cosas, con las siguientes condiciones: a). En el evento de que existan gravámenes o limitaciones al dominio, éstos deberán levantarse previo trámite de los pagos, salvo pacto en contrario; b). Encontrarse a paz y salvo por concepto de la contribución por valorización y del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años; c) Diligenciar y aportar los documentos requeridos en el formato de vinculación de terceros, requerido por Alianza Fiduciaria para efectuar los pagos, al momento de la firma de la promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El incumplimiento de la transferencia del derecho de dominio y entrega material del inmueble por parte del propietario a **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE 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 refieren el Artículo Cuarto de la presente Resolución, se ampara en el presupuesto del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO SAN BERNARDO** con cargo a la cartera colectiva del **FIDEICOMISO** conforme con el Certificado de Disponibilidad de Fondos No. 61 del 27 de agosto de 2018, expedido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_0000

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

**ARTÍCULO OCTAVO.- INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA.** - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, se procederá a la inscripción de la presente Resolución ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-502412.

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

**ARTICULO DÉCIMO.- NOTIFICACIÓN Y RECURSOS:-** La presente resolución se notifica al (los) titular(es) del derecho de propiedad del inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 67 y 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 perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud presentada por el titular del derecho de dominio, deberá estar acompañada de los documentos que sean idóneos para acreditar lo solicitado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., El 03 SEP 2010



**ADRIANA COLLAZOS SÁENZ**  
Directora de Predios

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró	Sandra Patricia Remolina León	Contratista	Dirección de Predios	
Revisó	Cristhian Fernando Castellanos Suescun	Contratista	Dirección de Predios	<i>[Handwritten Signature]</i>
Aprobó	Karin Bonilla Hernández	Contratista	Dirección de Predios	<i>[Handwritten Signature]</i>

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

**RESOLUCIÓN No. ( 336 )**

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

SB22-18\_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 9° de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 a las siguientes personas, quienes enteradas de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firman como aparecen.

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

**HORA:**

**El Notificador,**

\_\_\_\_\_  
**Nombre:**

**C.C.**

**T.P.**

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO  
COMERCIAL**

**2018-0519  
RT N° SB22-18\_0000**

**DIRECCIÓN INMUEBLE  
CL 5A 11A 03**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CATASTRO DISTRITAL**

**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: 2017-1646700
- 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: Casa.
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 5A 11A 03
- 1.6 CHIP: AAA0032SNHY
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 5 11 25
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL.: 003201, San Bernardino
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.10 FECHA DE VISITA: 17 de enero 2018.

## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: Oscar Romero Rodriguez.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: Sentencia del 21 de marzo de 1970 del juzgado 10 de Bogotá D.C.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00502412

Fuente: Folio de matricula inmobiliaria N° 050C00502412.

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

### 3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector catastral San Bernardino, se ubica en la localidad 3 Santa Fe, de la ciudad de Bogotá D.C. limita por el Norte con la Avenida de los Comuneros (CL 6), el sector catastral Santa Inés (003107); por el Oriente con Avenida Fernando Mazuera (KR 10), los sectores catastrales Santa Bárbara (003203) y Las Cruces (003202); por el Occidente con la Avenida Caracas (KR 14), el sector catastral Eduardo Santos (004105); por el Sur con la Avenida de la Hortua (CL 1), el sector catastral La Hortua (001208).
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo predominan las actividades de tipo residencial con actividad complementaria de comercio puntual en los primeros pisos de las viviendas, en edificaciones unifamiliares de hasta cincuenta (50) años, con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos de especificaciones constructivas sencillas. Adicionalmente, se presenta actividad comercial de escala zonal sobre la Calle 1, Avenida Calle 6, Carrera 10 y sobre la Avenida Carrera 14, que se desarrolla en construcciones diseñadas para el uso, en locales comerciales en primer piso de la vivienda residencial o en la totalidad del área, se presentan restaurantes, monta llantas, cigarrerías, compraventas y misceláneos, entre otros. El uso dotacional cercano el sector está representado en los Institutos Educativos Distritales Antonio José Uribe, el Hospital San Juan de Dios, Instituto Materno Infantil, Instituto Cancerológico y el CAI Las Cruces, entre otros.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA En el sector e intermediaciones, 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 San Bernardino se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), 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 (KR 14), la Avenida de los Comuneros (CL 6), la Avenida Fernando Mazuera (KR 10) y la Avenida de la Hortua (CL 1), vías por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, las cuales se encuentran en buen y regular estado de conservación y mantenimiento.

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519 RT N° SB22-18\_0000

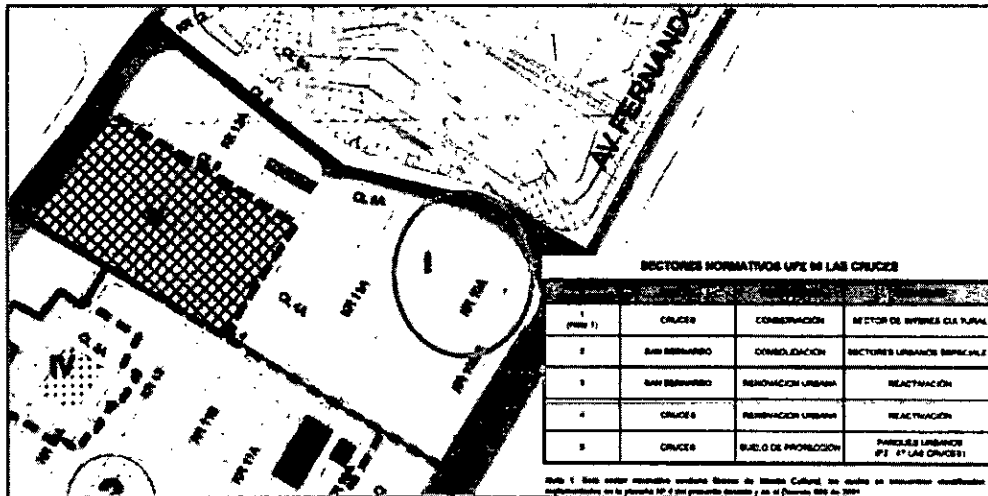
3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de asco y recolección de basuras.

### 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 492 del 2007 - UPZ 95 Las Cruces	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Central
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación Urbana en modalidad de Reactivación
SECTOR NORMATIVO	3	Tres
SUBSECTOR DE USO	1	Uno
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	A	A
ALTURA MÁXIMA	2	Dos pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0.70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Variable entre 1,4 y 4,0 en función del concepto de integración predial.	
ANTEJARDÍN	Solo se exige antejardín de 5 metros a los predios sobre la Avenida Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Avenida Caracas (V-2), Avenida de la Hortúa, Avenida de los Comuneros (V-3).	
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige	
Por el Decreto 528 de octubre 2017, "Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones		

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519**  
**RT N° SB22-18\_0000**



Fuente: Decreto 492 del 2007 - UPZ 95 Las Cruces

- 4.1 USOS PRINCIPALES: Residencial, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Bienestar social, escala zonal, escala vecinal. Servicios Empresariales – Financieros, escala zonal. Servicios Personales – Alimentarios, escala zonal. Profesionales, técnicos especializados, escala vecinal. De comunicación y entretenimiento, escala zonal, de comunicación y entretenimiento, escala vecinal. Comercio escala vecinal A, escala vecinal B.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: Servicios de alto impacto e industria.
- 4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS: El predio se encuentra en el área de Plan Parcial San Bernardo Tercer Milenio; por la Resolución 1509 de 15 de diciembre de 2015 de la Secretaría Distrital de Planeación, "Por el cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo - Tercer milenio". Conforme con lo expuesto en las fichas normativas, se establece que mediante Plan Parcial se pueden definir usos adicionales y nuevas condiciones de edificabilidad.

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

Finalmente, por el Decreto 528 de octubre 2017, "Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad

*pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones”.*

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

*Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana*

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

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

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

- 1. 373.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 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:*

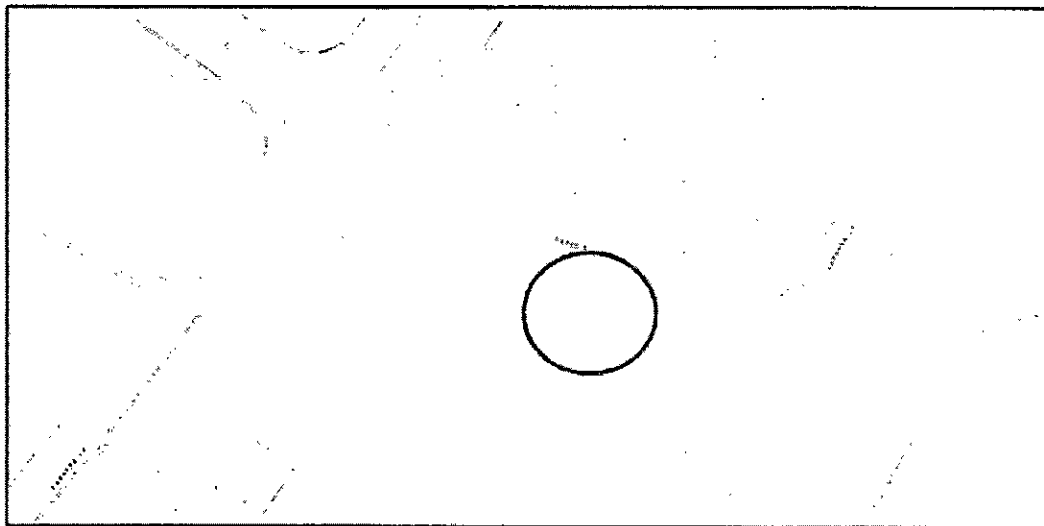
<i>MODALIDADES</i>	<i>ÁREAS DE APLICACIÓN</i>
<i>2. De reactivación</i>	<i>Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad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

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



## 5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: El predio se localiza sobre la CL 5A entre la KR 11A y la KR 11A BIS12, es de ubicación medianero, y corresponde a una casa de tres (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: 1,39 m, con el predio identificado con el RT N° SB22-20.  
Sur: 1,60 m, con el predio identificado con el RT N° SB22-17.  
Oriente: 14,56 m, con el predio identificado con el RT N° SB22-19.  
Occidente: 14,50 m, con la CL 5A y con el predio identificado con el RT N° SB22-17.

Fuente: RT N° SB22-18\_0000 de febrero de 2018, suministrado por la ERU y Mz catastral N° 003201 22 de la UAECB

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: irregular.

5.5 FRENTE: 6,50 m, sobre la CL 5A

5.6 FONDO: 1,495 m en promedio.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519  
RT N° SB22-18\_0000**

5.7 **ÁREA TERRENO:** El área total del lote es de 32.12 m<sup>2</sup>, que corresponde al área de terreno total.

ÁREA DE TERRENO RT N°		SB22-18_0000
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
ÁREA REQUERIDA	m <sup>2</sup>	32.12
SOBRANTE	m <sup>2</sup>	0.00
ÁREA TOTAL	m <sup>2</sup>	32.12

Fuente: RT N° SB22-18\_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 tres (3) pisos de altura, destinada al uso Residencial. Es una construcción, levantada aproximadamente en el año 1965, y una edad aproximada de 53 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 - UAECD.

3 PISOS TEJA	
CIMENTACIÓN	N/A
ESTRUCTURA	Muros portantes en adobe
CUBIERTA	Lamina de Zinc barro, sobre cercha de madera
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo prensado de adobe
MUROS	Internos en adobe
PISOS	Tableta de concreto en primer piso, listón de madera en segundo y tercer piso.
CIELO RASO	No presenta
COCINA	No presenta
BAÑOS	Piso en tableta de concreto sin enchapes batería sanitaria incompleta.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas de madera en habitaciones.
CARPINTERÍA METÁLICA	En ventanas, rejas exteriores y puerta de acceso
CONSERVACIÓN	Malo
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: sala cocina, Piso 2: 2 habitaciones, baño; Piso 3: sala, 1 habitación, cocina y baño
EDAD	53 años Fuente: SIIC
OBSERVACIONES	la construcción es una sola unidad funcional que integran los RTSB22-18 y SB22-19

6.2 **ÁREA CONSTRUCCIÓN:** 96,36 m<sup>2</sup> que corresponden al área total construida en tres (3) niveles, distribuida así:

CONSTRUCCION RT N°	SB22-18_0000		
	ITEM	TERRENO	CONSTRUIDA
3 PISOS TEJA	32,12	96,36	
<b>TOTAL CONSTRUCCION m<sup>2</sup></b>			<b>96,36</b>

Fuente: Áreas tomadas del RT N° SB22-18\_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 m<sup>2</sup> se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC *"ARTICULO 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 m<sup>2</sup> de terreno se les aplica un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 11 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 casas 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

## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519 RT N° SB22-18\_0000

relevantes en una transacción normal y libre. Encontrándose ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables.

DATA	DIRECCION	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m <sup>2</sup> CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M <sup>2</sup> LOTE	INTEGRAL m <sup>2</sup> CONSTRUCCION
1	CL 5 11 26	\$60.000.000	84,00	-	\$ 177.000	\$ -	\$ 714.286	
2	CL 4 B 11 A 21	\$320.000.000	191,20	385,00	\$ 460.000	\$ 177.100.000	\$ 747.385	\$ 831.169
3	CL 4 11B 15 CL 4 11B 19	\$185.000.000	160,00	186,00	\$ 323.000	\$ 60.078.000	\$ 780.763	\$ 991.624
4	CL 5 11A 26	\$150.000.000	143,30	143,51	\$ 256.000	\$ 36.738.560	\$ 790.380	\$ 1.045.223
5	CL 5 12A 44	\$200.000.000	142,52	179,52	\$ 478.000	\$ 85.810.560	\$ 802.343	\$ 1.114.082
6	KR 11A 1B 55	\$405.000.000	289,80	245,60	\$ 681.000	\$ 167.990.400	\$ 817.839	\$ 1.649.023
7	KR 12A 5 51	\$89.500.000	77,00	81,87	\$ 324.000	\$ 26.525.880	\$ 817.846	\$ 1.093.197
8	CL 5 12A 58	\$815.000.000	853,20	453,91	\$ 257.000	\$ 116.654.870	\$ 818.501	\$ 1.795.510

TRATAMIENTO ESTADISTICO	
PROMEDIO	\$ 791.708,05
DESVEST	\$ 37.221,71
COEFVAR	4,70%
MAX	\$ 828.929,75
MIN	\$ 754.486,34

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 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 \$ 754.000 por m<sup>2</sup> hasta \$828.000 por m<sup>2</sup>, de las cuales se propone un valor de terreno por m<sup>2</sup>, a los predios internos que se encuentran entre la Carrera 10A y la Carrera 12, la avenida Comuneros (AC 6) y la Calle 5, que presentan frente sobre vía pavimentada, un valor de \$ 754.000 por m<sup>2</sup>, valor que se adopta, debido a que el predio se encuentra en la influencia directa de la zona deprimida del Barrio San Bernardo, este valor se adopta debido a 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 y características urbanísticas que presenta la zona.

## 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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>:

VALOR DEL m<sup>2</sup> 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 PISO TEJA	55	70	75,71%	3	72,59%	\$ 618.000,00	\$470.385	\$177.615	\$178.000

## 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 San Bernardino de la localidad 3 Santa Fe, de la ciudad de Bogotá D.C.

La localización específica del inmueble, ya que tiene frente sobre la CL 5A, vía pavimentadas y en buen estado de conservación.

La destinación actual del inmueble, correspondiente a Residencial, 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 492 del 2007 - UPZ 95 Las Cruces, 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 predios en características similares en el 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° SB22-18\_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:

Para la valoración de los predios se consideró lo normado en el artículo 23 de la Resolución 620 de 2008. *“VALORACIÓN DE PREDIOS EN ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente”*

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.



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519 RT N° SB22-18\_0000

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. 5A 11A 03


ITEM	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m <sup>2</sup>	32.12	754.000.00	24.218.480.00
CONSTRUCCIÓN (3 pisos teja)	m <sup>2</sup>	96.36	178.000.00	17.152.080.00
<b>AVALÚO TOTAL</b>				<b>41.370.560,00</b>

SON: CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS SESENTA 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





**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519**  
**RT N° SB22-18\_0000**

**ANEXOS**

1. Estudio de Mercado.
2. Registro Fotográfico

5/16



## INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519 RT N° SB22-18\_0000

### Investigación económica (mercado)

C.O.	BARRIO	CANTON	VALOR	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0519  
RT N° SB22-18\_0000

Vivienda en Tipo 2, con acabados típicos del tipo, de 3 pisos de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, y la Cubierta en teja.

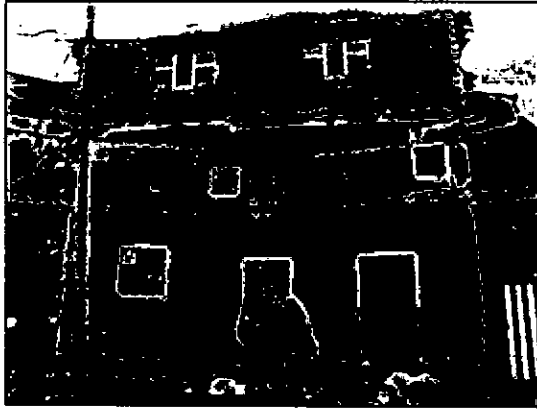
Capitulo	Descripción	Total capitulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 2.371.732,80
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 12.470.380,37
3,00	CONCRETO	\$ 21.220.031,68
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 26.007.500,60
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.987.841,22
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2.008.089,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 14.027.974,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 5.698.910,05
9,00	CUBIERTA	\$ 6.706.343,63
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 7.013.296,85
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 1.656.854,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 864.918,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.356.696,36
14,00	VIDRIOS	\$ 385.286,22
15,00	PINTURA	\$ 10.142.718,28
16,00	CERRAJERÍA	\$ 719.541,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.560.738,00
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 8.461.045,50
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 127.659.898,23
M2 costo directo		\$ 648.019,79
M2 costo indirecto	0%	\$ -
Valor total m2		\$ 648.019,79
Valor total m2 redondeado		\$ 648.000,00



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CALLE DEL CAJÓN

## REGISTRO FOTOGRÁFICO

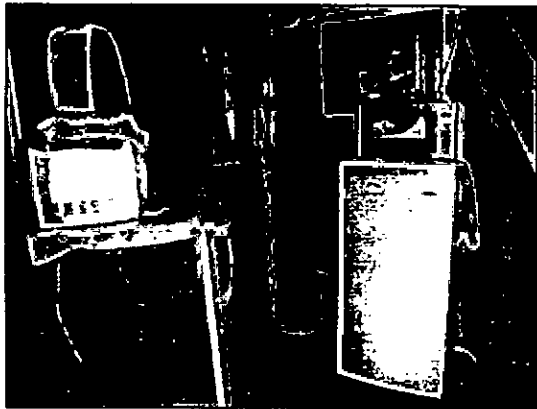
Radicación	2017-1646700	Nomenclatura CL 5 A 11 A 03
Fecha Visita	17 de enero de 2018	Código Sector 003201 22 18 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	N° Avalúo 2018-0519 RT No.SB22-18



FACHADA



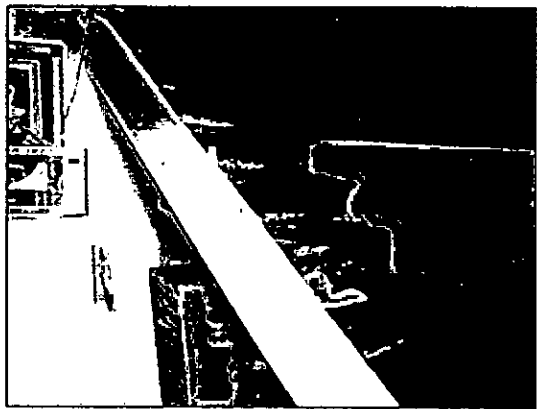
ENTORNO



SALA



COCINA



ACCESO PISO 2



HABITACION I PISO 2

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL DISTRITO CAPITAL

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1646700	Nomenclatura CL 5 A 11 A 03
Fecha Visita	17 de enero de 2018	Código Sector 003201 22 18 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	N° Avalúo 2018-0519 RT No.SB22-18



HABITACION 2 PISO 2



SALA Y COCINA



ACCESO PISO 3



SALA PISO 3




COCINA Y BAÑO PISO 3

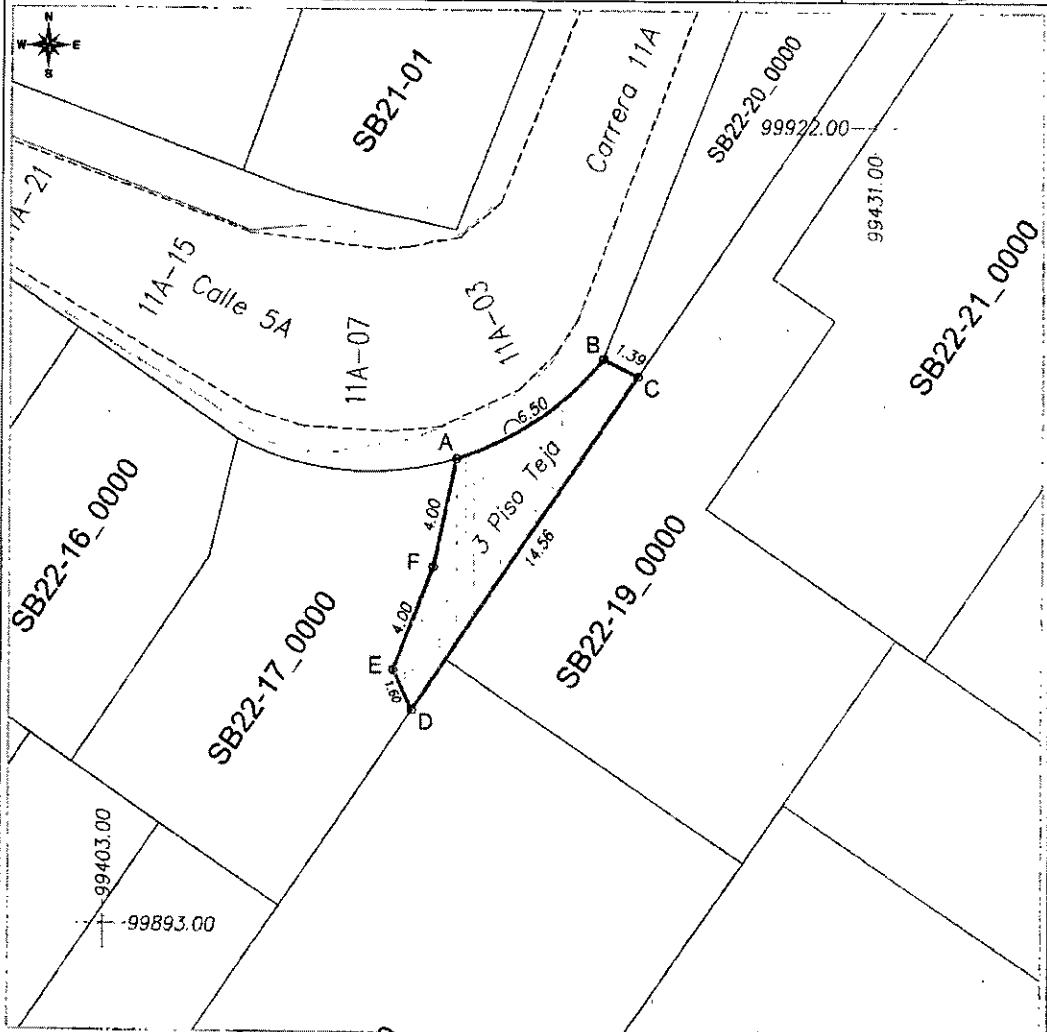


HABITACION 1 PISO 3

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

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



 <b>ERU</b> EMPRESA DE <b>RENOVACIÓN Y DESARROLLO          URBANO DE BOGOTÁ</b> T. 4341 5000 ext. 400	<b>REGISTRO TOPOGRÁFICO</b>		
	Artículo 457 Decreto 90 de 2004 - Artículo 5º Ley 4ª Decreto 1220 de 1995		
	Proceso de Gestión y Administración de Suelo		
	Código:	FT-GAS-ADP-02	Versión
Fecha:	16 de noviembre de 2016	RT Número	SB22-18_0000



**PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA SAN BERNARDO TERCER MILENIO**

DIRECCIÓN: CALLE 5A N° 11A - 03      PROPIETARIO: OSCAR ROMERO RODRIGUEZ

TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUIDA	INFORMACIÓN PREDIAL		CUADRO DE COORDENADAS				
3 Piso Teja	32.12 m²	33.26 m²	Código Caseta	S 1° 23'	MOJÓN	E.STR.	NORTE	DISTANCIA	MOJÓN
			Código de Sector	B01001 22 18 000 000 0000	A	99411.91	99908.66	1.850	A
			Código	AAAD01000000	B	99421.21	99918.52	1.150	B
			Código	AAAD01000000	C	99422.41	99928.66	1.150	C
			Código	AAAD01000000	D	99414.30	99930.58	14.10	D
			Código	AAAD01000000	E	99412.11	99932.02	1.50	E
			Código	AAAD01000000	F	99416.07	99921.03	1.00	F
			Código	AAAD01000000	A	99419.91	99900.96	4.00	A
<b>SUMA DE ÁREAS DE TERRENO</b>			<b>INFORMACIÓN JURÍDICA</b>		<b>COORDENADAS DE LOS PUNTO DE VERTICE DEL POLIGONO DE LOS PUNTO DE VERTICE DEL POLIGONO</b>				
TOTAL (A-B-C-D-E-F-A)	32.12 m²	33.26 m²	Municipio Inscriptura	BOGOTÁ					
REQUERIDA (A-B-C-D-E-F-A)	32.12 m²	33.26 m²	Escritura N°	9634					
SOBRANTE	0.00 m²	0.00 m²	Fecha	29/07/2008					
<b>SUMA DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN</b>			<b>CABIDA Y LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA</b>		<b>DATOS DE ESCRITURA N°</b>				
TOTAL	33.26 m²	33.26 m²	Año según Títulos	SIN INFORMAR Cr. m²					
REQUERIDA	33.26 m²	33.26 m²	Linderos Norte						
SOBRANTE	0.00 m²	0.00 m²	Linderos Oeste						
			Linderos Sur						
			Linderos Occidente						

Firmado:       Escala: 1:200      Firmado:   
 DANIEL MAURICIO CORTES CUENCA      Fecha de actualizacion: FEBRERO DE 2018      CRISTIAN FERNANDO CASTELLANOS S.  
 PROFESIONAL APYO - DIRECCION DE PREDIOS      PROFESIONAL DE FOTO - DIRECCION DE PREDIOS