

1761



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C.

Señora
MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA
CL 5 12 44
Ciudad



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ



No: 2020320001761 Folios: Anexos:22
Fecha: 14/01/2020 3:04pm Cód veri: 7ca36
Remite: MARÍA CUSTODIA

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **RESOLUCIÓN NO. 703 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019 "Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."** expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 5 12 44**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 15** y matrícula inmobiliaria No. **50C-563889** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB12-08_0000**.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio de citación de notificación personal No. 20193200112911 del 19 de diciembre de 2019 a la dirección **CL 5 12 44**, mediante el cual se citó a la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, titular del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; enviado por correo certificado por la empresa de mensajería **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.**, el cual fue devuelto conforme al respectivo certificado.

AVISO

Teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible la notificación a la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, se procede a realizar la correspondiente **NOTIFICACION POR AVISO** de la **RESOLUCIÓN NO. 703 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019 "Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."**, expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **CL 5 12 44**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 15** y matrícula inmobiliaria No. **50C-563889** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB12-08_0000**.

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en la dirección: **CL 5 12 44** de esta ciudad; de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Autopista Norte No 97 - 70
Edificio Porto 100 - Piso 4
Tel. 359 94 94
www. eru.gov.co

Código postal 110221

FT-133-V6



Transformamos ciudad



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Contra el acto administrativo objeto de notificación solo procede recurso de reposición, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 703 del 13 de diciembre de 2019, copia del registro topográfico SB12-08_0000 y copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial – indemnización No. 2018-0165 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

De no surtirse la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. www.eru.gov.co, en el link www.eru.gov.co/notificaciones-proyectos, de la copia de este oficio, copia íntegra de Resolución No. 703 del 13 de diciembre de 2019, copia del informe técnico avalúo comercial - indemnización No. 2018-0165 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y copia del informe técnico Registro Topográfico No. SB12-08_0000, por el término de cinco (5) días hábiles.



ADRIANA COLLAZOS SAENZ
Directora de Predios

Anexos: Lo enunciado en veintiún (21) folios.

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

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

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_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 la Resolución 436 de 2018 *"Por la cual se delegan funciones a cargo de la Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C."*, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, establece que *"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, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."*

Que a su vez el artículo 58° de la Ley 388 de 1997, estableció que *"para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos (...)"*

Que el artículo 11 de la Ley 9 de 1989 modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, le otorga la competencia a los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles, siempre y cuando se encuentren facultadas por sus estatutos para el desarrollo de las actividades previstas en el artículo 58° de la mencionada Ley.

Que mediante Acuerdo Distrital No. 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 EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., identificada con NIT 830.144.890-8.

Que el artículo 4° del citado Acuerdo estableció las funciones de la ERU, en donde se encuentran las 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*

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

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 (...)"

Que mediante la Resolución 436 de 17 de octubre de 2018, el Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de conformidad con el artículo 10° de la Ley 489 de 1998 y del artículo 12 de la Ley 80 de 1993, adicionado por el artículo 21° de la Ley 1150 de 2007; del artículo 17° del Acuerdo Distrital 257 de 2006 y con base en el Acuerdo 01 de 2016 de la Junta Directiva y el manual de funciones de la entidad, delegó en el Director de Predios *"expedir, notificar y tramitar los actos administrativos, así como suscribir los negocios jurídicos para la adquisición de los derechos reales sobre bienes inmuebles a cualquier título, ya sea por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial (...)"*

Que según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda, entre otras a la señalada en el literal c del artículo 58 de la citada Ley. Es decir, la *"Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos"* se encuentra prevista en la Ley como un motivo para proceder a expropiar por vía administrativa.

Que previo a la declaratoria de expropiación por vía administrativa descrita en artículo 63° de la Ley 388 de 1997, es necesario la declaratoria de urgencia por parte de la autoridad competente, según la cual el artículo 64° establece que *"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."*

Que en tal virtud, 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 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 *"Por el cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana"*, este último modificado y

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

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

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

Que en tal virtud y con el fin de iniciar el proceso de adquisición predial, el Alcalde Mayor de Bogotá en ejercicio de sus facultades legales, mediante Decreto Distrital 528 de 2017, anunció la puesta en marcha del proyecto comprendido en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá 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 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 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 frente al procedimiento para la estimación del precio por la vía de enajenación voluntaria el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 determina que "El precio de adquisición será igual al

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

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 (...).

Que la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en pronunciamiento del 22 de agosto de 1997- Radicación No.983, con ponencia del Doctor César Hoyos Salazar, al analizar el alcance del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, aclaró que la "norma atribuye la competencia para realizar el avalúo del inmueble, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la entidad que cumpla sus funciones (para el caso de las oficinas de catastro distritales o municipales) y al perito particular inscrito en una lonja de propiedad raíz o en una asociación de evaluadores, según la escogencia que haga la entidad pública, conforme al decreto ley 2150 de 1995 (art. 27), al cual de hecho remite expresamente."

Que en tal virtud, el Decreto 583 de 2011, modificado por el Decreto 152 de 2018, por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de avalúos comerciales de inmuebles, de que trata el literal e) del artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006, señala que las entidades y organismos del orden distrital solicitarán la elaboración de los avalúos comerciales de los inmuebles que se requieran en el cumplimiento de sus objetivos misionales, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que conforme lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmuebles que se requieren para el proyecto comprendido en las manzanas 23, 24, 26, 30, 34, 35, 36 y 37 del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., se encuentra el predio ubicado en la **CL 5 12 44** identificado con cédula catastral No. **5 12 15**, CHIP **AAA0032SBCX** y folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-563889** cuyos titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio son Alianza Fiduciaria S.A. Vocera y Administradora del Fideicomiso San Bernardo NIT 8300538122 de una cuota parte correspondiente al 50% y la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA** identificada con cédula de ciudadanía No. 28.204.026.

Que revisada la tradición del inmueble, la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, adquirió el derecho real de dominio (cuota parte del 50%) por compraventa realizada a Sonia Díaz Granados Mejía mediante Escritura Pública No. 4750 del 28 de agosto de 1998 de la Notaría 21 de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-563889.

Que conforme al Registro Topográfico SB12-08_0000 elaborado en noviembre de 2017 por la Dirección de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – ERU, cuya fotocopia se anexa y forma parte integrante de la presente resolución, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-563889, posee un área de terreno de **25.00 m²** y un área de construcción de **50.00 m²**, las cuales se encuentran debidamente alinderadas en la parte resolutive de la presente resolución.

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

Que según la Escritura Pública No. 1397 del 27 de mayo de 2011, otorgada en la Notaria 3 del Circulo de Bogotá D.C., el inmueble ubicado en la CL 5 12 44 identificado con cédula catastral No. 5 12 15, CHIP AAA0032SBCX y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-563889, se encuentra alinderado así: POR EL NORTE: Con casa que es o fue de ISAIAS RICO. SUR: Con la calle quinta (CL 5ª) que es su frente. ORIENTE: Con tienda que es o fue de CARLOS PAREDES. OCCIDENTE: En con (sic) casa que es fue de SALOMON DIAZ.

Que en cumplimiento al Decreto 583 de 2011 modificado por el Decreto 152 de 2018 y de las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto 1420 de 1998), la Resolución IGAC 620 de 2008 y en los dos considerandos anteriores, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., solicitó la elaboración del avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, quien presentó el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0165 del 29 de enero de 2018, por el cual determinó la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$38.150.000,00)** como valor comercial del mismo.

Que en virtud de dicha competencia y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., expidió la Resolución 318 del 03 de septiembre de 2018 "POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LA LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997", del inmueble ubicado en CL 5 12 44 identificado con cédula catastral No. 5 12 15, CHIP AAA0032SBCX y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-563889, acto administrativo notificado por aviso el día 12 de octubre de 2018 a la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA.**

Que una vez surtido el trámite de notificación al que se refiere los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó el registro de la mencionada oferta, en la anotación No. 7 del Certificado de Tradición y Libertad 50C-563889.

Que teniendo en cuenta que la señora MIREYA GARAVITO HERNANDEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 52.147.835 de Bogotá, ostentaba el 50% del derecho real de dominio y que aceptó la oferta de compra presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., sobre su derecho de cuota, se adelantó el proceso de adquisición predial de conformidad con la normatividad vigente, mediante enajenación voluntaria solemnizada en Escritura Pública No. 809 de 24 abril de 2019 de la Notaria 56 del Circulo de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No. 8 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-563889.

RESOLUCIÓN No. (703)

*"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto
SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."*

R.T. SB12-08_0000

Que la señora MIREYA GARAVITO HERNANDEZ en su calidad de titular del derecho de cuota correspondiente al 50% del inmueble objeto de esta expropiación, realizó la entrega material del mismo mediante acta No. 73 del 18 de febrero de 2019.

Que en aras de dar cumplimiento al artículo 68 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con las sub-reglas constitucionales establecidas por la Corte Constitucional en las sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, la cual tiene en cuenta todos los elementos de afectación que en el presente caso comporta la expropiación del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50C-563889**, fue solicitada la tasación del daño emergente y lucro cesante a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que el Informe Técnico de Avalúo Comercial – Indemnización No. 2018-0165 del 17 de octubre de 2019, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, determinó reconocer por concepto de Daño Emergente la suma de UN MILLÓN SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.666.255) y por concepto de Lucro cesante la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.500.000).

Que en razón de lo expuesto, el monto total por concepto del valor del precio indemnizatorio del predio objeto de expropiación es la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$41.316.255) MONEDA CORRIENTE**, el cual incluye el valor del avalúo comercial y el valor reconocido por concepto de daño emergente.

Que mediante Escritura Pública No. 809 de 24 abril de 2019 de la Notaría 56 del Círculo de Bogotá se celebró **TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICIÓN A FIDUCIA MERCANTIL** por medio de la cual la señora MIREYA GARAVITO HERNANDEZ, transfiere a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO SAN BERNARDO - ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y de conformidad con las expresas instrucciones dadas por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en su condición de FIDEICOMITENTE INICIAL Y GESTOR del mencionado FIDEICOMISO, transfiere a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO SAN BERNARDO, el referido inmueble, que más adelante se relacionará y que hace parte del Proyecto de Renovación Urbana denominado San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., en virtud del cual se dio cumplimiento a lo estipulado en la promesa de compraventa No. 48 del 19 de diciembre de 2018 modificada por el otrosí No. 1 de fecha 27 de diciembre de 2018 suscrita entre la señora Mireya Garavito Hernández y la ERU.

En tal virtud, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., pagó por concepto del valor del precio de adquisición del inmueble a la señora MIREYA GARAVITO HERNANDEZ la suma de **DIECINUEVE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.075.000.00)**, el 50% del valor total del precio indemnizatorio, por tratarse de un derecho de cuota correspondiente al 50%.

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto
SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

Por tratarse de un derecho de cuota, el precio de indemnización correspondiente a la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, identificada con cédula de ciudadanía número 28.204.026, corresponde a un 50% del valor total del precio indemnizatorio determinado para el inmueble objeto de expropiación, puesto que la señora es la titular del derecho real de dominio de una cuota parte equivalente al 50%.

Que el valor total del precio indemnizatorio de la presente resolución se ampara en el presupuesto del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN BERNARDO con cargo a la cartera colectiva del FIDEICOMISO con certificado de disponibilidad de fondos No. 26 del 27 de agosto de 2018, expedido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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.

Que vencido el término de 30 días hábiles conforme a lo citado en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 para llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria y ante la imposibilidad jurídica para realizarlo, se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación administrativa previsto en los artículos 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la expropiación por vía administrativa a favor de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, sobre el INMUEBLE ubicado en la **CL 5 12 44** identificado con cédula catastral No. **5 12 15**, folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-563889** y CHIP **AAA0032SBCX**, cuyo titular del derecho real de dominio de una cuota parte del 50% es la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA** identificada con cédula de ciudadanía No. 28.204.026, con un área de terreno de 25.00 M2 y un área de construcción de 50.00 M2, conforme al registro topográfico RT **SB 12-08_0000** de noviembre de 2017 elaborado por la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU, donde aparece debidamente delimitado y alinderado así: **Por el Norte:** del punto A al punto B en línea recta en una distancia de tres punto noventa y siete metros (3.97 mts) con los predios identificados con los registros topográficos **SB12-09_0000** y **SB12-06_0000**; **Por el Oriente:** del punto B al punto C, en línea recta en distancia de seis punto treinta metros (6.30 mts) lindando con el predio identificado con el registro topográfico **SB12-07_0000**; **Por el Sur:** del punto C al punto D en línea recta y distancia de tres punto noventa y siete metros (3.97 mts) con la calle 5 y **Por el**

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

Occidente: Del punto D al punto A en línea recta en distancia de seis punto treinta metros (6.30 mts) lindando con predio identificado con el registro topográfico SB12-09_0000.

ARTICULO SEGUNDO.- VALOR INDEMNIZATORIO: El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena reconocer a través de esta resolución correspondiente al derecho de cuota del 50% es la suma de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.658.127)**, el cual incluye y reconoce los siguientes valores:

a. La suma de **DIECINUEVE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$19.075.000)**, por concepto de área de terreno y construcción de conformidad con el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0165 del 29 de enero de 2019, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015.

b. La suma de **OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$833.127)**, por concepto de daño emergente de conformidad con el informe técnico de avalúo-indemnización 2018-0165 de fecha 17 de octubre de 2018 con No. RT SB12-08_0000, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

c. La suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$750.000)**, por concepto de lucro cesante de conformidad con el informe técnico de avalúo-indemnización 2018-0165 de fecha 17 de octubre de 2019 con No. RT SB12-08_0000, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

PARÁGRAFO: La presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la Ley 142 de 1994, que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio en los siguientes términos: *"En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio."*, motivo por el cual continuará siendo responsable del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, identificada con cédula de ciudadanía número 28.204.026.

ARTÍCULO TERCERO.- FORMA DE PAGO: Una vez ejecutoriada la presente resolución, el trámite de pago se efectuará conforme a lo establecido en el artículo 67 de Ley 388 de 1997 y a través de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** con cargo a la cartera colectiva denominada **FIDEICOMISO SAN BERNARDO**, previo trámite administrativo y financiero de la solicitud de pago por parte de la **EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, y de la siguiente manera: El cien por ciento (100%) del valor indemnizatorio,

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

o sea, la cantidad de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTISIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.658.127)**, que serán puestos a disposición de la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, identificada con cédula de ciudadanía número 28.204.026.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Si el valor indemnizatorio, una vez puesto a disposición de la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, identificada con cédula de ciudadanía número 28.204.026., no es retirado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo, este se consignará en la entidad financiera autorizada para el efecto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, remitiendo copia de la consignación al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, considerándose que de esta manera ha quedado formalmente efectuado el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Para efectos del pago del valor indemnizatorio se realizarán los descuentos correspondientes a obligaciones a cargo del predio, servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente, si a ello hubiera lugar.

ARTÍCULO CUARTO.- RESPALDO PRESUPUESTAL: El valor del precio indemnizatorio al que se refiere el artículo segundo de la presente resolución, se ampara en el presupuesto del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO SAN BERNARDO con cargo a la cartera colectiva del FIDEICOMISO, con el certificado de disponibilidad de fondos No. 26 del 27 de agosto de 2018, expedido por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

ARTÍCULO QUINTO.- DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble descrito, será destinado a la ejecución del Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEXTO.- SOLICITUD CANCELACION OFERTA, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO. Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 4º del artículo 68 de la Ley 388 de 1997, se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- Zona Centro, cancelar las siguientes anotaciones:

- Anotación No. 7 del 12 de octubre de 2019 de la matrícula inmobiliaria No. 50C-563889, donde se encuentra registrada la Resolución 318 del 03 de septiembre de 2018, por medio de la cual se estableció como medida cautelar la OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO a favor de Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Así como los demás gravámenes, limitaciones e inscripciones que afecten el inmueble objeto de expropiación.

RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto **SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C.**"

R.T. SB12-08_0000

ARTÍCULO SÉPTIMO.- ORDEN DE INSCRIPCIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 68 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 1 del artículo 70 de la misma Ley, se SOLICITA al (a) señor (a) Registrador (a) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, INSCRIBIR la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-563889** con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio a la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, identificada con NIT 830.144.890-8.

ARTÍCULO OCTAVO.- ENTREGA: La señora MIREYA GARAVITO HERNANDEZ hizo entrega real y material a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., mediante acta de entrega No. 73 del 18 de febrero de 2019, quien a partir de esta fecha ejerce la custodia y tenencia real y material del mismo.

ARTÍCULO NOVENO.- ANEXOS. Se anexan a la presente resolución y forman parte integral de ésta, el Informe Técnico de Avalúo Comercial mencionado en el artículo segundo de la presente resolución y demás documentos expedidos con ocasión del trámite administrativo.

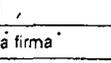
ARTÍCULO DÉCIMO.- NOTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE RECURSOS: Notifíquese la presente resolución de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 66 y s.s. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **MARÍA CUSTODIA ARIZA VDA. DE GAONA**, identificada con cédula de ciudadanía número 28.204.026, haciéndole saber que contra la presente solo procede el recurso de reposición, que deberá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., El 13 DIC 2019



ADRIANA COLLAZOS SAENZ
 Directora de Predios

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	María Camila Arrieta	Contratista	Dirección de Predios	
Revisó:	Karín Bonilla Hernández	Contratista	Dirección de Predios	
Revisó:	Julio Hernán Duran	Contratista	Dirección de Predios	
Aprobó:				

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



RESOLUCIÓN No. (703)

"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto
SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB12-08_0000

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución de expropiación la(s) siguiente(s) persona(s), quien(es) enterada(s) de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firma(n) como aparece(n).

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

Fecha:

Hora:

El Notificador,

Nombre:

C.C.

T.P.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

2018-0165
RT N° SB12-08_0000

**DIRECCIÓN INMUEBLE
CL 5 12 44**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C., 29 de enero de 2018



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000**

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1646779
- 1.3 TIPO DE AVALÚO: Comercial para un inmueble compuesto por un lote de terreno, la construcción y las obras civiles que sobre él se encuentran.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Casa
- 1.5 DIRECCIÓN: CL 5 12 44
- 1.6 CHIP: AAA0032SBCX
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 5 12 15
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 003201, San Bernardino
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Comercio Puntual
- 1.10 FECHA DE VISITA: 16 de enero de 2018.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: Mireya Garavito Hernández.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: N° 1397 del 25 de mayo de 2011 de la Notaría 3 de Bogotá D.C.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00563889

Fuente: RT N° SB12-08_0000 de noviembre de 2017, suministrado por la ERU, y Sistema Integrado de Información Catastral SIIC.

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 (AC 6), el sector catastral Santa Inés (003107); por el Oriente con Avenida Fernando Mazuera (AK 10), los sectores catastrales Santa Bárbara (003203) y Las Cruces (003202); por el Occidente con la Avenida Caracas (AK 14), el sector catastral Eduardo Santos (004105); por el Sur con la Avenida de la Hortua (AC 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 Avenida de la Hortua (AC 1), Avenida de los Comuneros (AC 6), Avenida Fernando Mazuera (AK 10) y sobre la Avenida Caracas (AK 14), que se desarrolla en construcciones diseñadas para el uso, en locales comerciales en primer piso de la vivienda residencial o en la totalidad del área, se presentan restaurantes, montallantas, cigarrerías, compraventas y misceláneos, entre otros. El uso dotacional cercano al sector está representado en los Institutos Educativos Distritales Antonio José Uribe, el Hospital San Juan de Dios, Instituto Materno Infantil, Instituto Cancerológico y el CAI Las Cruces, entre otros.
- 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 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 (AK 14), la Avenida de los Comuneros (AC 6), la Avenida Fernando Mazuera (KR 10) y la Avenida de la Hortua (AC 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.

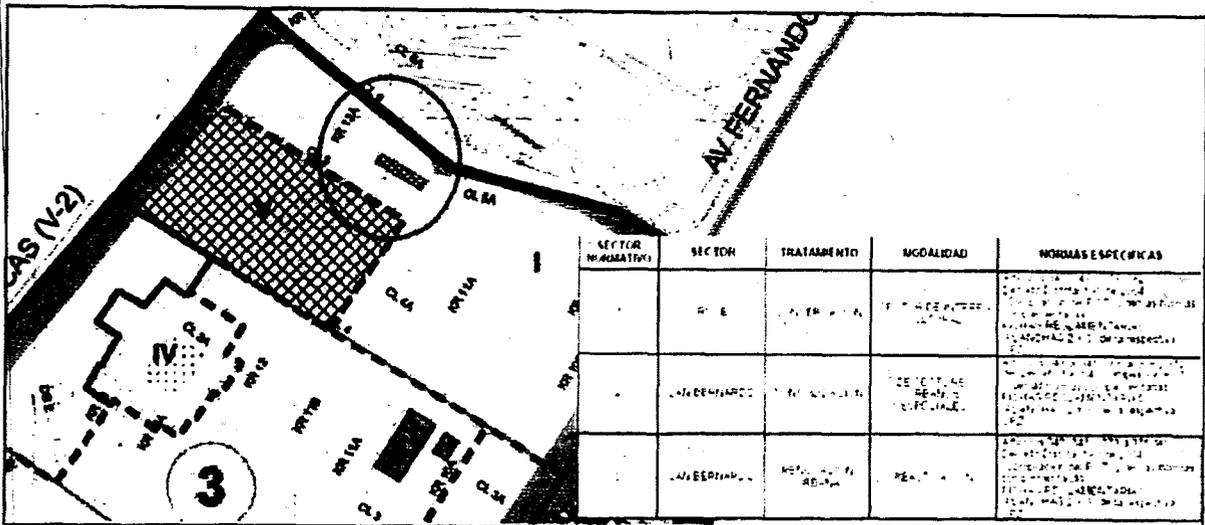
3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y teléfono. Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicio de asco y recolección de basuras.

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	
AREA 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 No 2018-0165
RT N° SB12-08_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 15/12/2015 de la Secretaría Distrital de Planeación. *“Por el cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo - Tercer milenio”*. Conforme a lo expuesto en las fichas normativas, se establece que mediante Plan Parcial se pueden definir usos adicionales y nuevas condiciones de edificabilidad.

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

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000**

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 5, es de ubicación medianero, y corresponde a una casa de dos (2) piso de altura, que se identifica como el predio 08 de la manzana 12, del sector catastral San Bernardino (003201), nomenclatura CL 5 12 44 de la ciudad de Bogotá D.C.



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: 3,97 m, con los predios identificados con los RT N° SB12-09 y06.
Sur: 3,97 m, con la Calle 5.
Oriente: 6,30 m, con el predio identificado con el RT N° SB12-07.
Occidente: 6,30 m, con el predio identificado con el RT N° SB12-09.

Fuente: RT N° SB12-08_0000 de noviembre de 2017, suministrado por la ERU

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: 3,97 m, sobre la CL 5

5.6 FONDO: 6,30 m en promedio.

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000**

5.7 **ÁREA TERRENO:** El área total del lote es de 25,00 m². que corresponde al area de terreno total.

ÁREA DE TERRENO RT N°		SB12-08_0000
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
ÁREA REQUERIDA	m ²	25,00
SOBRANTE	m ²	0,00
ÁREA TOTAL	m ²	25,00

Fuente: RT N° SB12-08_0000 de noviembre de 2017, 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 dos (2) pisos de altura, destinado al uso residencial y comercial en el primer nivel.. 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.

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Losa de cimentación
ESTRUCTURA	Mampostería estructural
CUBIERTA	Teja fibrocemento sobre cercha metálica liviana
ACABADOS	
FACHADA	Muro pintado
MUROS	Pintados, vinilo 1 mano
PISOS	Tableta de gres. Piso en madera
CIELO RASO	Lona y panel de yeso
COCINA	Paredes y piso enchapado, lavaplatos en acero inoxidable
BAÑOS	Mobiliario sanitario sencillo, sin cerramiento en la ducha, muros y piso enchapados.
CARPINTERIA MADERA	No presenta
CARPINTERIA METALICA	Portón metálico de acceso (local y vivienda)
CONSERVACION	Regular
DISTRIBUCIÓN	Local comercial, sala, cocina. Nivel 2; 2 habitaciones y 1 baño
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN	53 años. Fuente: SIIC - UAECD y verificado al momento de la visita. La construcción fue remodelada hace 5 años (muros, pisos y baño)

6.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 50,00 m² que corresponden al área total construida en dos (2) niveles, distribuida así:

CONSTRUCCION RT N°		SB12-08_0000	
ITEM	TERRENO	CONSTRUIDA	
2 PISOS TEJA	25,00	50,00	
TOTAL CONSTRUCCION m ²		50,00	

Fuente: Áreas tomadas del RT N° SB12-08_0000 de noviembre de 2017, 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 aplico el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 10. 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 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 No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000**

relevantes en una transacción normal y libre. Encontrándose siete (7) ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables.

IDM	PROPIEDAD	VALOR TERRENO	ÁREA	VALOR MANTENIMIENTO	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR COMERCIAL	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN						
1	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASALOTO
2	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASA
3	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASA
4	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASA
5	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASA
6	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASA
7	EL SALTO	5.500.000	70,74	50.000.000	3.000.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	5.500.000	CASA

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO

MINIMO	5.500.000
MAXIMO	5.500.000
PROMEDIO	5.500.000
MODA	5.500.000
DESVIACION	5.500.000

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 7 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 m² hasta \$828.000 por m², de las cuales se propone un valor de terreno por m², a los predios internos que se encuentran entre la Carrera 12 (KR 12) y la Avenida Caracas (AK 14) y la Avenida de los Comuneros (AC 6) y la Calle 5, que presentan frente sobre vía pavimentada, un valor de \$ 800.000 por m², valor que se adopta, debido a que demuestra el comportamiento del

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





INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000

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 FittoCorvini 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
CASA	55	100	53,00%	2	42,07%	\$ 626.000,00	\$263.346	\$362.654	\$363.000

Nota: las construcciones que presentan características coloniales o republicanas se estiman en 100 años su vida útil técnica, debido a que la vida útil se define como el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado y puede generar renta, y en general las construcciones objeto de valoración presentan una edad próxima a su obsolescencia funcional, en este sentido el valor mínimo de la construcción sería el valor de demolición o salvamento, que sería mucho mayor al valor arrojado en la depreciación si se partiera de una edad de vida útil de 70 años, adicionalmente el inmueble, específicamente su construcción aun presenta vida económica, ya que en el momento de la visita se observó que aún se habita y se explotan

2513



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165 RT N° SB12-08_0000

económicamente, razón por la cual se estima que la vida útil del inmueble alcanza los 100 años.

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 de Bogotá, D.C. - Santa Fé.

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

La destinación actual del inmueble, correspondiente a Comercio Puntual, 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.

El área de terreno y de construcción, es tomada del Registro Topográfico N°SB12-08_0000, suministrado por la ERU, según solicitud, las cuales pueden presentar diferencias con las áreas incorporadas en la base de datos de la UAECD:

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 extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

264



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: CL 5 12 44

ITEM	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	SUB TOTAL (S)
TERRENO	m ²	25,00	800.000,00	20.000.000,00
CONSTRUCCIÓN (Piso 1)	m ²	50,00	363.000,00	18.150.000,00
AVALÚO TOTAL				38.150.000,00

SON: TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE

OBSERVACIONES:

FECHA: 29 de enero de 2018.

Elaborado por:

MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
PROFESIONAL AVALUADOR

Vo. Bo. Leidy Cañón Vargas
Profesional Avaluador

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

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

ANEXOS

1. Estudio de Mercado.
2. Registro Fotográfico



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL No 2018-0165
RT N° SB12-08_0000**

Presupuesto Casa 2 Pisos Teja

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 2.097.499,44
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 6.575.969,76
3,00	CONCRETO	\$ 18.475.991,59
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 13.018.777,06
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.827.719,22
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 1.464.889,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 9.777.916,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 3.536.115,78
9,00	CUBIERTA	\$ 6.991.479,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 4.739.853,42
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 794.679,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 451.421,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.372.426,60
14,00	VIDRIOS	\$ 207.569,88
15,00	PINTURA	\$ 5.468.656,35
16,00	CERRAJERÍA	\$ 478.587,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.560.738,00
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 5.308.637,72
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 85.148.926,49
M2 costo directo		\$ 626.095,05
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 626.095,05
Valor total m2 redondeado		\$ 626.000,00

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



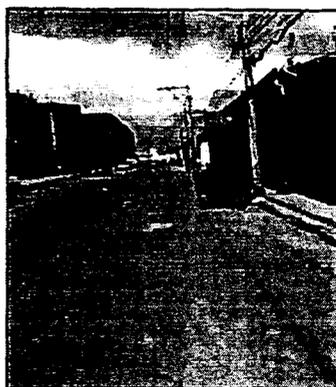
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
Catastro Oficina

REGISTRO FOTOGRÁFICO

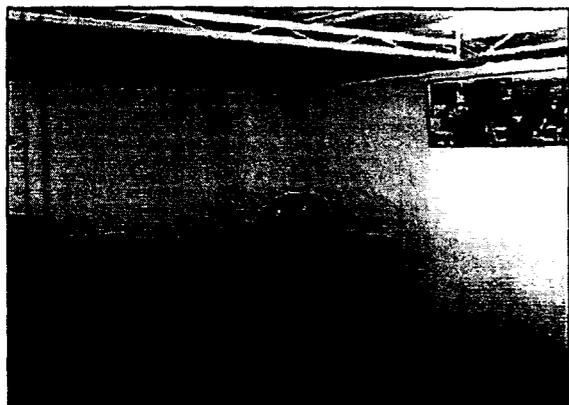
Radicación	2017-1646779	Nomenclatura CL 5 12 44
Fecha Visita	16 de Enero de 2018	Código Sector 003201 12 08 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2018-0165 RT No. SB12-08_0000



Frente



Sector



Sala



Cocina



Cocina

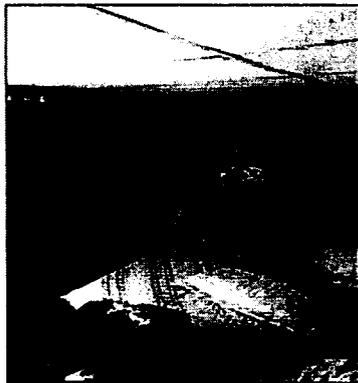


Acceso segundo nivel

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

REGISTRO FOTOGRÁFICO		
 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CALLEMAYOR 120000	Radicación	2017-1646779
	Fecha Visita	16 de Enero de 2018
	Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial
		Nomenclatura CL 5 12 44
		Código Sector 003201 12 08 000 00000
		N° Avalúo 2018-0165
		RT No. SB12-08_0000



Habitación



Habitación



Baño



Baño

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

**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**

17 25

D. Cañon



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0165
RT SB12-08_0000- ERU

10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	CL 5 12 44	CHIP	AAA0032SBCX
Registro Topográfico	SB12-08 0000	Código Sector	003201 12 08 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno y Construcción	Matricula Inmobiliaria	050C00563889
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 896.160
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 770.095
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			\$ 0
2.4 - Gastos de Publicidad			\$ 0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			\$ 0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial			\$ 0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)			\$ 0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo			\$ 0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes			\$ 0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE			\$ 1.666.255
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 1.500.000
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 1.500.000
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 3.166.255
Son:	TRES MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: La tasación aquí realizada se encuentra acorde con los documentos aportados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU), según formato reconocimiento económico. Radicado UAECD 2019ER27572.			

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (ERU), por lo tanto, la UAECD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 17/10/2019

Elaborado por:

Leidy Cañon Vargas
LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS
Profesional Avaluator

VºBo. Control de Calidad: Diana Maria Loaiza

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





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HACIENDA Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0165 RT SB12-08_0000- ERU

11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 38.150.000
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 38.150.000
LUCRO CESANTE	\$ 1.500.000
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.666.255
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 3.166.255
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 41.316.255

OBSERVACIONES: La tasación aquí realizada se encuentra acorde con los documentos aportados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU), según formato reconocimiento económico. Radicado UAEC 2019ER27572.

Son: CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 17/10/2019

[Signature]
CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

VoBo. Control de Calidad: Diana Maria Loaiza
[Signature]

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0165
RT SB12-08_0000- ERU**

**ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Dirección	CL 5 12 44		
Chip	AAA0032SBCX	Registro Topográfico	SB12-08 0000
Avalúo Comercial		\$ 38.150.000	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 114.450
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 21.746
No de Copias	2		\$ 102.816
Recaudo adicional			\$ 17.600
Gastos Escrituración			\$ 256.612
Porcentaje a aplicar	100%		\$ 256.612
Total Gastos de Escrituración			\$ 256.612
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)	0,61%		\$ 233.478
Sistematización y Conservación documental	2,0%		\$ 4.670
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	100%		\$ 238.148
Total Gastos Registro			\$ 238.148
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 381.500
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 381.500
Costos Administrativos	100%	\$ 19.900	\$ 19.900
Total Gastos Beneficencia			\$ 401.400
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 896.160

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018)
Ley 1607 del 2012

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre el valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CALCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	1	\$ 153.095,00	\$ 153.095
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmante de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA. Incluye suministro tapón macho.	1	\$ 198.580,00	\$ 198.580
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$ 418.420,00	\$ 418.420
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 770.095

Nota:
Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2018
Acueducto: Resolución 0303 de 23/03/2018 - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifaria IDU - Mayo 2018

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



28
20



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0165
RT SB12-08_0000- ERU**

**ANEXO 2. GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO, PUBLICIDAD,
BODEGAJE, ALMACENAMIENTO, IMPUESTO PREDIAL Y TRÁMITES**

Dirección	CL 5 12 44		
Chip	AAA0032SBCX	Registro Topográfico	SB12-08_0000

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	0	\$ 0	\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente		0	0	0
Publicidad Nueva		0	0	0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Observaciones: No se reconocen gastos de publicidad, conforme paragrafo del Artículo 5 de la Resolución 1044 de 2014.

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	\$ -	-
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0,00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

Fuente:

Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital

Nota:

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.

CALCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Factura SDP	0	0
Factura Curaduría	0	0
TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$ 0

Fuente:

Factura No.

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

29
21



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0165
RT SB12-08_0000- ERU**

**ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO,
ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACIÓN DE CONTRATOS**

Dirección	CL 5 12 44		
Chip	AAA0032SBCX	Registro Topográfico	SB12-08_0000

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
0	0	0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCIÓN	Subtotal
Sanciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$ 0

Fuente: Contrato / Resolución

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

30
22



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0165
RT SB12-08_0000- ERU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	CL 5 12 44		
Chip	AAA0032SBCX	Registro Topográfico	SB12-08 0000

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Habial Quenine Gaona Ariza	\$ 250.000	6	\$ 1.500.000
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 1.500.000
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Dias	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	182,5	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 1.500.000

Fuente: Contratos de arrendamiento sportados ERU (UAECD 2019RR27572)

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente:

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**