

Bogotá D.C.,



Señora:

CAMILA GUTIERREZ BARRAGAN

SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO.

93b #13 47

Ciudad

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **Resolución No. 636 del 28 de octubre 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 **KR 11 5 07**, identificado con la cédula catastral No. **5.11 6BIS** y matrícula inmobiliaria No. **50C- 1312476** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB22-01_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. No. 20193200098621 de fecha 05 de noviembre de 2019 y 20193200103591 del 25 de noviembre de 2019, a la dirección de notificación Calle 93b #13 47 de la ciudad de Bogotá D.C. y a la dirección del inmueble KR 11 5 07 de la ciudad de Bogotá D.C. respectivamente, mediante el cual se citó a **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO**, titular del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; oficio enviado por correo certificado por la empresa de mensajería **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.**, el cual fue recibido conforme al respectivo certificado.

AVISO

Teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible la notificación a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS – SAE COMO ADMINISTRADORA DEL FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO – FRISCO**, se procede a realizar la correspondiente **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la **Resolución No. 636 del 28 de octubre 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 **KR 11 5 07**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 6BIS** y matrícula inmobiliaria No. **50C- 1312476** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB22-01_0000**.

Autopista Norte No. 97-70
Edificio Porto 100
PBX: 3599494
Línea 195 Bogotá D.C.
Código Postal: 110221
www.eru.gov.co
FT-133-V5



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en las siguientes direcciones: **Calle 93b #13 47, y KR 11 5 07** 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 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.



Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la **Resolución No. 636 del 28 de octubre de 2019**, copia del registro topográfico **SB22-01_0000** y copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0135 del 29 de enero de 2018 y el informe técnico de Avalúo indemnización No. 2018-0135 del 08 de agosto de 2019 elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

De no surtir la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. www.eru.gov.co, en el link www.eru.gov.co/notificaciones-proyectos, de la copia de este oficio, copia íntegra de Resolución No. 636 del 28 de octubre de 2019, copia del informe técnico avalúo comercial No. 2018-0135 del 29 de enero de 2018 y el informe técnico de Avalúo indemnización No. 2018-0143 del 08 de agosto de 2019 elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y copia del informe técnico Registro Topográfico No. SB22-01_0000, por el término de cinco (5) días hábiles.



ADRIANA COLLAZOS SAENZ
 Directora de Predios

Anexos: Lo enunciado en 26 folios útiles.

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

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

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_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 No. 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, establece que *"para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declarará 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 de 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 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*

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (...)"

Que mediante Resolución 436 del 17 de octubre de 2018, la Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 12 del Acuerdo Distrital 643 de 2016 y en el numeral 1° del artículo 1° del Acuerdo de Junta directiva de la ERU No. 004 del 21 de octubre de 2016, 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, así como la consecución, otorgamiento y tramite de garantías inmobiliarias, de conformidad con las normas que regulan la materia y la naturaleza y objeto de la empresa."*

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.

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

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

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, declaró las condiciones de urgencia para la utilización de la expropiación por vía administrativa de los terrenos e inmuebles que conforman el mismo, y facultó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá 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 9ª 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 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 Distrital 583 de 2011, modificado por el Decreto Distrital 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

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

orden distrital solicitaran 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 de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio de Bogotá D.C., se encuentra el predio ubicado en la KR 11 5 07, identificado con la cédula catastral No. 5 11 6BIS, matrícula inmobiliaria No. 50C- 1312476 y CHIP AAA0032SMNX, cuyo titular del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio es el **FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, cuenta especial sin personería jurídica, administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS- SAE SAS**, identificada con el NIT No. 900.265.408-3.

Que revisada la tradición del inmueble, el **FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, adquirió el derecho real de dominio por proceso de EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO, conforme al Oficio 3334 del 2018-09-21 emitido por el JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCION DE DERECHO DE DOMINIO DE DESCONGESTIÓN DE BOGOTÁ D. C., inscrito en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1312476, con radicado 2018-78818 del 08 de Octubre de 2018.

Que el predio registra en su folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1312476 las siguientes medidas:

- Anotación No. 5 del 28 de enero de 2014, en la cual se encuentra registrado EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA REF. RADICADO 10844 E.D. de la Unidad Nacional de Fiscalía para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos – Fiscalía 26 Especializada.
- Anotación No. 6 del 18 de octubre de 2016, en la cual se encuentra registrada la medida de Destinación provisional comunicada mediante la Resolución 374 del 17 de mayo de 2016, que designa como depositario a Santa Juana Inmobiliaria S.A. de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 7 del 03 de noviembre de 2016, en la cual se encuentra registrada la medida de Destinación provisional comunicada mediante la Resolución 374 del 17 de mayo de 2016, que designa depositario a Santa Juana Inmobiliaria S.A. de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 8 del 10 de agosto de 2017, en la cual se encuentra registrada la medida de Destinación provisional comunicada mediante la Resolución 322 del 12 de mayo de 2017, que designa depositario a Hernán Ramón González Pardo de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 9 del 15 de agosto de 2018 en la cual se encuentra registrada medida de Autorización de enajenación temprana comunicada mediante oficio No. 2018-15223 del 03 de agosto de 2018 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 12 de fecha 21 de mayo de 2019, en la cual se encuentra registrada medida cautelar la OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO (Resolución 267 del 01 de abril de 2019) 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. (636)

"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. SB22-01_0000

De las cuales se solicitará su cancelación una vez inscrita la presente resolución.

Que conforme al Registro Topográfico SB22-01_0000 de fecha octubre de 2017 elaborado por la Subgerencia de Gestión Urbana de la ERU, cuya fotocopia se anexa y forma parte integrante de la presente resolución, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-1312476 posee un área de terreno de 33.50 m² y un área total construida de 70.56 m², la cuales son objeto del presente acto administrativo, y se encuentra debidamente alinderada en la parte resolutive de la presente resolución.

Que según el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1312476 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, los linderos generales son los contenidos en la Sentencia de fecha 08 de julio de 1992 del Juzgado 40 Civil Municipal de Bogotá.

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. N° 2018-0135 del 29 de enero de 2018, por el cual determinó la suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS (\$ 57.787.160) MONEDA CORRIENTE** 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 312 del 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**" del inmueble ubicado en la KR 11 5 07, identificado con la cédula catastral No. 5 11 6BIS, matrícula inmobiliaria No. 50C- 1312476 y CHIP AAA0032SMNX. Siendo necesario mencionar que para la fecha de elaboración de la Resolución 312 del 03 de septiembre de 2018, ostentaban la calidad de titulares del derecho de dominio del predio los señores **SANTIAGO VESGA CARDENAS, LYDA ISABEL VESGA VDA DE GOMEZ, MARIA CECILIA VESGA VDA DE SANCHEZ**, quienes fueron notificados por aviso el día 12 de octubre de 2018, de conformidad con lo señalado en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La Dirección de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. emitió el oficio con radicado ERU No. 20183200057901 de fecha 11 de octubre de 2018, el cual a su vez fue radicado el día 12 de octubre de 2018, bajo el turno No. 2018-80780 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, solicitando que se realizará la Inscripción de la Resolución de Oferta de Compra 312 del 3 de septiembre de 2018 en el folio de Matrícula Inmobiliaria **50C- 1312476**.

Que la citada solicitud fue devuelta por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- Zona Centro, argumentando que no realizó la inscripción del acto administrativo por no estar "dirigida al actual titular del derecho real de dominio", de conformidad con la nota devolutiva de fecha 17 de Enero de

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

2019. Nota devolutiva, que fue radicada por la Superintendencia de Notariado y Registro en la ERU, mediante el oficio con radicado ERU No. 20194200027132 de fecha 07 de marzo de 2019.

Que, con fundamento en todo lo anterior, la Dirección de Predios de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. realizó el análisis jurídico del folio de matrícula inmobiliaria **50C-1312476**, determinando que el inmueble que nos ocupa, fue objeto de proceso de EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO, conforme al Oficio 3334 del 2018-09-21 emitido por el JUZGADO PRIMERO PENAL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO DE EXTINCION DE DERECHO DE DOMINIO DE DESCONGESTIÓN DE BOGOTÁ D. C., inscrito en la anotación No. 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-1312476**, con radicado 2018-78818 del 08 de Octubre de 2018.

En virtud de lo anterior, es importante mencionar que para la fecha de elaboración de la Resolución 312 del 03 de septiembre de 2018, dicho proceso de EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO PRIVADO se encontraba en trámite y quienes ostentaban la calidad de titulares del derecho de dominio del predio eran los señores **SANTIAGO VESGA CARDENAS, LYDA ISABEL VESGA VDA DE GOMEZ, MARIA CECILIA VESGA VDA DE SANCHEZ**. Razón por la cual, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. dirigió la resolución de oferta de compra a quienes para ese momento ostentaban la calidad de titulares del derecho de dominio, acto administrativo en el cual se hizo alusión al gravamen por VALORIZACIÓN inscrito en la anotación No. 4, al EMBARGO de la Unidad Nacional de Fiscalía para la Extinción de dominio y contra el lavado de activos Fiscalía 26 inscrito en la anotación No. 5 y a la anotación No. 8 en la cual la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE designaba como depositario provisional a Hernán Ramón González Pardo.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. expidió la Resolución No. 267 del 01 de abril de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 312 DEL 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" en el sentido de dirigir la oferta al **FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, quien fue notificado personalmente el día 14 de mayo de 2019, de conformidad con lo señalado en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que una vez surtido el trámite de notificación al que se refiere los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó el registro de la mencionada oferta, en la anotación No. 12 de fecha 21 de mayo de 2019 del Certificado de Tradición y Libertad 50C-1312476.

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-1312476**, fue solicitada la tasación del daño emergente y lucro cesante a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que el informe técnico de avalúo-indemnización 2018-0135 de fecha 08 de agosto de 2019 con No. RT SB22-01_0000, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, determinó reconocer por concepto de Daño Emergente la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$1.294.968.00) MONEDA CORRIENTE**.

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

El concepto por lucro cesante no aplica toda vez que no existe actividad económica relacionada con el propietario.

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 **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS (\$59.082.128.00) MONEDA CORRIENTE**, el cual incluye el valor comercial del predio por terreno y construcción, y el valor reconocido por concepto indemnizatorio de daño emergente y lucro cesante.

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 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. 47 del 27 de agosto de 2018, el cual fue reemplazado por el certificado de disponibilidad de fondos No. 202 del 22 de octubre de 2019, expedido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Que mediante comunicación con radicado ERU No. 20194200082392 del 02 de julio de 2019 la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. - SAE como administrador del FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO solicitó la revisión del informe técnico de avalúo comercial 2018-0135 del 29 de enero de 2018 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital respecto al área avaluada, solicitud que fue resuelta por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., mediante comunicación con radicado ERU No. 20193200087511 del 25 de septiembre de 2019, en el sentido de determinar que no hubo lugar a la verificación del avalúo No. 2018-0135 del 29 de enero de 2018, respecto del área de terreno, como quiera que el mismo fue realizado en el marco del Decreto 1420 de 1998 compilado en el Decreto 1170 de 2015, de la Resolución No. 620 de 2008 y demás normas que regulan la materia

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 **KR 11 5 07**, identificado con la cédula catastral No. **5 11 6BIS**, matrícula inmobiliaria No. **050C01312476**, **CHIP AAA0032SMNX**.

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

cuyo titular del derecho real de dominio es el **FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, cuenta especial sin personería jurídica, administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS- SAE**, identificada con el NIT No. 900.265.408-3, con un área de terreno de **33.50 M2** y un área total construida de **70,56 M2**, conforme al registro topográfico **SB22-01_0000** elaborado por la Subgerencia de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., donde aparece debidamente delimitado y alinderado así: **Por el Norte:** Del punto A al punto B en línea recta en una distancia de cinco punto sesenta y cinco metros (5.65 mts) lindando con el predio identificado con el registro topográfico SB22-32_0000; **Por el Oriente:** Del punto B al punto C en línea recta en distancia de cinco punto noventa y tres metros (5.93 mts) lindando con la carrera once (11); **Por el Sur:** Del punto C al punto D en línea recta en una distancia de cinco punto sesenta y cinco metros (5.65 mts) lindando con la calle quinta (5); y **Por el Occidente:** Del punto D al punto A en línea recta en distancia de cinco punto noventa y tres metros (5.93 mts) lindando con el predio identificado con el registro topográfico SB22-02_0000 y cierra.

ARTICULO SEGUNDO. VALOR INDEMNIZATORIO: El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución corresponde a la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS (\$59.082.128.00) MONEDA CORRIENTE**, el cual incluye y reconoce los siguientes valores:

a) La suma de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS (\$ 57.787.160) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de área de terreno y construcción de conformidad con el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0135 del 29 de enero de 2018, practicado 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 **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$1.294.968.00) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de daño emergente, conforme al Informe Técnico de Avalúo Comercial - indemnización No. 2018-0135 del 08 de agosto de 2019, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

c) El concepto de lucro cesante no aplica, toda vez que no existe actividad económica relacionada con el propietario.

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 el **FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, cuenta especial sin personería jurídica, administrada por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS- SAE SAS**, identificada con el NIT No. 900.265.408-3.



RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

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, o sea, la cantidad de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS (\$59.082.128.00) MONEDA CORRIENTE, suma que será puesta a disposición del FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO, cuenta especial sin personería jurídica, administrada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS- SAE SAS, identificada con el NIT No. 900.265.408-3.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Si el valor indemnizatorio, una vez puesto a disposición de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS- SAE como administradora del FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO, 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.

PARÁGRAFO TERCERO.- Para el desembolso de la suma de dinero correspondiente al único contado, se deberá verificar el estado de cuenta por la contribución de valorización; en caso de existir saldo alguno por este concepto, se dará aplicación a la compensación consagrada en los artículos 1714 y 1715 del Código Civil Colombiano.

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 certificado de disponibilidad de fondos No. 47 del 27 de agosto de 2018, el cual fue reemplazado por el certificado de disponibilidad de fondos No. 202 del 22 de octubre de 2019, expedido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ARTÍCULO QUINTO. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble descrito, será destinado a la ejecución del Proyecto en las manzanas 01, 12, 20, 21, 22 y 33 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 la siguiente anotación del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1312476.

RESOLUCIÓN No. (636)

"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. SB22-01_0000

- Anotación No. 5 del 28 de enero de 2014, en la cual se encuentra registrado EMBARGO EN PROCESO DE FISCALIA REF. RADICADO 10844 E.D. de la Unidad Nacional de Fiscalía para la Extinción de Dominio y Contra el Lavado de Activos – Fiscalía 26 Especializada.
- Anotación No. 6 del 18 de octubre de 2016, en la cual se encuentra registrada la medida de Destinación provisional comunicada mediante la Resolución 374 del 17 de mayo de 2016, que designa como depositario a Santa Juana Inmobiliaria S.A. de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 7 del 03 de noviembre de 2016, en la cual se encuentra registrada la medida de Destinación provisional comunicada mediante la Resolución 374 del 17 de mayo de 2016, que designa depositario a Santa Juana Inmobiliaria S.A. de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 8 del 10 de agosto de 2017, en la cual se encuentra registrada la medida de Destinación provisional comunicada mediante la Resolución 322 del 12 de mayo de 2017, que designa depositario a Hernán Ramón González Pardo de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 9 del 15 de agosto de 2018 en la cual se encuentra registrada medida de Autorización de enajenación temprana comunicada mediante oficio No. 2018-15223 del 03 de agosto de 2018 de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S – SAE.
- Anotación No. 12 de fecha 21 de mayo de 2019, en la cual se encuentra registrada medida cautelar la OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO (Resolución 267 del 01 de abril de 2019) a favor de Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, así como los demás los demás gravámenes, limitaciones e inscripciones que afecten el inmueble objeto de expropiación.

ARTÍCULO SEPTIMO. ORDEN DE INSCRIPCIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° 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-1312476 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: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, efectuado el registro de la presente resolución, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, exigirá la entrega del inmueble identificado en el artículo primero (1°), para lo cual, en caso de renuencia del expropiado, acudirá al auxilio de las autoridades de policía.

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 DECIMO. 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 **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS- SAE** como administradora del **FONDO PARA REHABILITACION, INVERSION SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO - FRISCO**, haciéndole saber que contra la

RESOLUCIÓN No. (636)

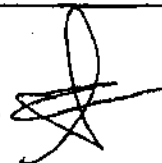
"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C."

R.T. SB22-01_0000




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.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., El 28 OCT 2019



ADRIANA COLLAZOS SAENZ
 Directora de Predios

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

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



RESOLUCIÓN No. (636)

*"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. SB22-01_0000

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución de expropiación 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, circulo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

Fecha:

Hora:

El Notificador,

 Nombre:

C.C.

T.P.



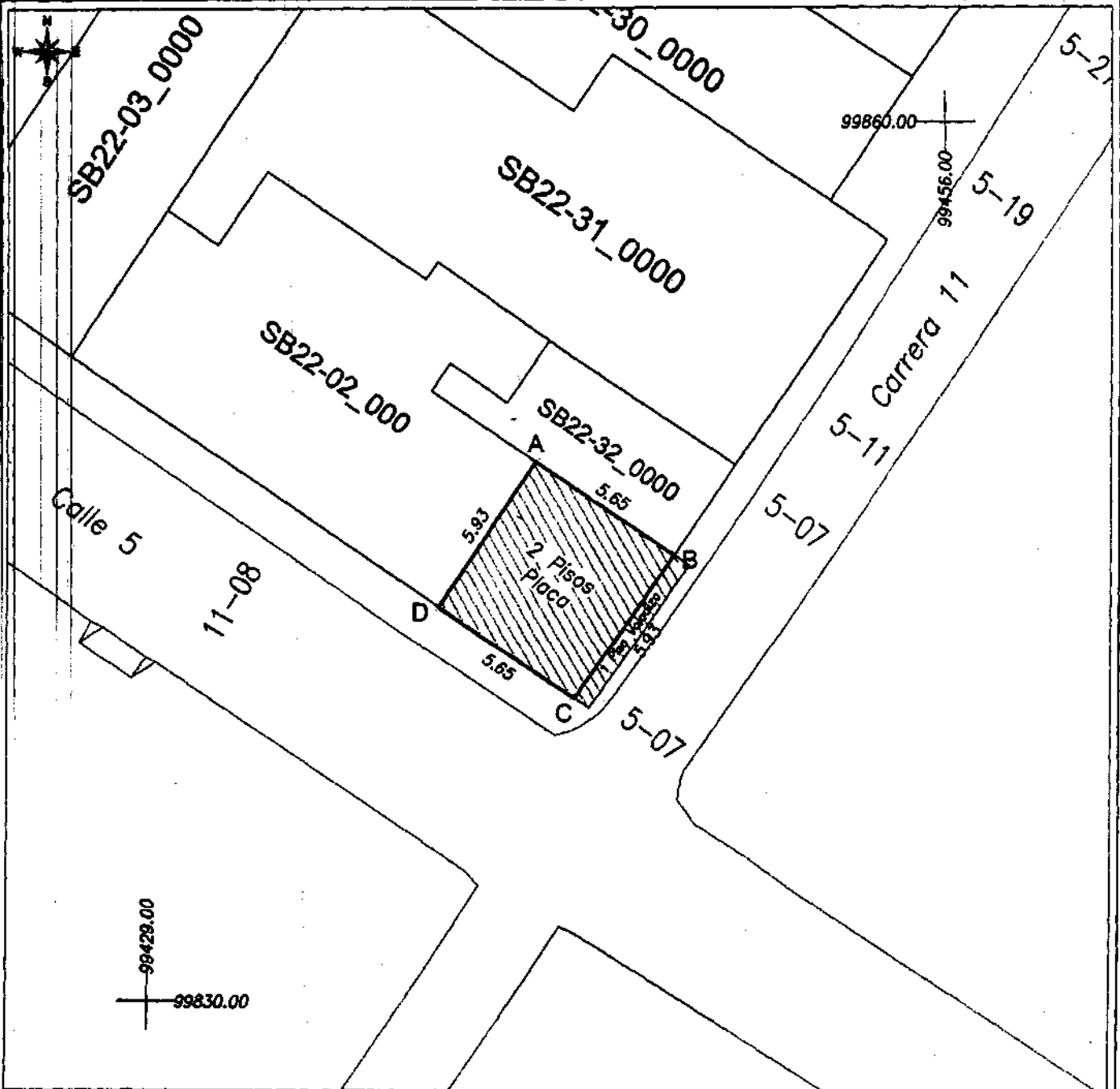
ERU EMPRESA DE
RENOVACIÓN Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ
transformamos ciudades

REGISTRO TOPOGRÁFICO

Artículo 457 Decreto 180 de 2004 - Artículo 13 Número 4 Decreto 1120 de 1998

Proceso de Gestión y Administración de Suelo

Código:	FT-GAS-ADP-02	Versión	1.0
Fecha:	16 de noviembre de 2016	RT Número	SB22-01_0000



PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA SAN BERNARDO TERCER MILENIO

DIRECCIÓN:	CARRERA 11 N° 5 - 07	PROPIETARIO:	SANTIAGO VESGA CARDENAS Y OTRAS
------------	----------------------	--------------	---------------------------------

TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUIDA
2 Pisos Pisos	33.50 m ²	67.00 m ²
Piso Volante		3.56 m ²
SUMA DE ÁREAS DE TERRENO		
TOTAL (A+B+C+D)		33.50 m ²
REQUERIDA (A+B+C+D)		33.50 m ²
EXERCIENTE		9.00 m ²
SUMA DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN		
TOTAL		70.56 m ²
REQUERIDA		70.56 m ²
EXERCIENTE		6.00 m ²

INFORMACIÓN FISCAL	
Cédula Catastral	9 11 6085
Código de Sector	003201 22 01 000 00000
Chip	AAAD3026AR00
Localidad	BANAFE
Barrio	SAN BERNARDO
INFORMACIÓN JURÍDICA	
Marginal Inmobiliaria	50C-1312476
Circuito NP	SENTENCIA
Fecha	06/07/1992
Notario	AJEGADO DE CIVIL MUNICIPAL
Circuito	Boydá D. C.
CARRERA Y LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA	
Área según Título	33.50 m ²
Lindero Norte	SI INFORMACIÓN
Lindero Oriente	SI INFORMACIÓN
Lindero Sur	SI INFORMACIÓN
Lindero Occidente	SI INFORMACIÓN

CUADRO DE COORDENADAS				
INDICIÓN	ESTE	NORTE	DISTANCIA	MOJÓN
A	99442.81	99445.08	2.27	A
B	99445.89	99445.40	0.51	B
C	99445.97	99445.40	0.57	C
D	99445.99	99445.40	0.59	D
A	99442.81	99445.08	2.27	A

DATOS ESCRITURA EN			
NOMBRE DE OFICIO Y E.P. REGLAMENTO DE PLANEACIÓN AL USU	POSICIÓN	ÁREA	VALOR

Escalera: *Lozano G. P.*
LORENA PADLA GUEVARA PAREDES
CONTRATISTA - DISEÑO Y COORDINACIÓN URBANA

Escala: 1:200
Fecha de Elaboración: OCTUBRE DE 2017

Revisó: *[Signature]*
LUIS MIGUEL REYES MURILLO
CONTRATISTA - EJECUCIÓN DE OBRAS URBANAS

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

**Nº 2018 – 0135 /
RT No. SB22-01 000 - ERU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 11 5 07 /**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C., 29 DE ENERO DE 2018 /



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano - ERU
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1646723
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno y construcción.
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 11 5 07. ✓
- 1.6 CHIP: AAA0032SMNX.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 5 11 6BIS. ✓
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: San Bernardino- 003201.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial. ✓
- 1.10 FECHA DE VISITA: 17 de Enero de 2018.

Fuente: SIC UAFCD

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: María Cecilia Vesga VDA de Sánchez, Lyda Isabel Vesga de Gómez, Santiago Vesga Cardenas.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: Sentencia protocolizada el 8 de julio de 1992 del juzgado 40 del circuito civil de Bogotá.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C01312476.

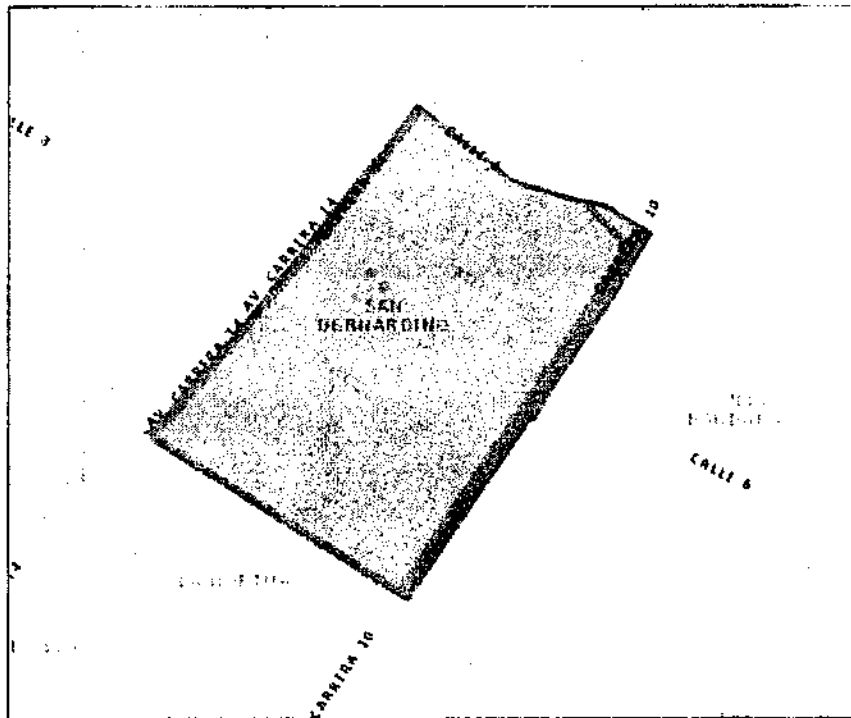
Fuente: RT No. SB22-01_000 - ERU

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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



Fuente: <http://sige.catastrobogota.gov.co/visor/Flex/index.html>
Sector San Bernardino, Localidad No. 03 - Santa Fe

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

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

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

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

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

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

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 003201033 a la cual se le asignó el estrato Dos (2), mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017, por medio del cual se adopta la estratificación urbana de Bogotá D.C., vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.5 VÍAS DE ACCESO:

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

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

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

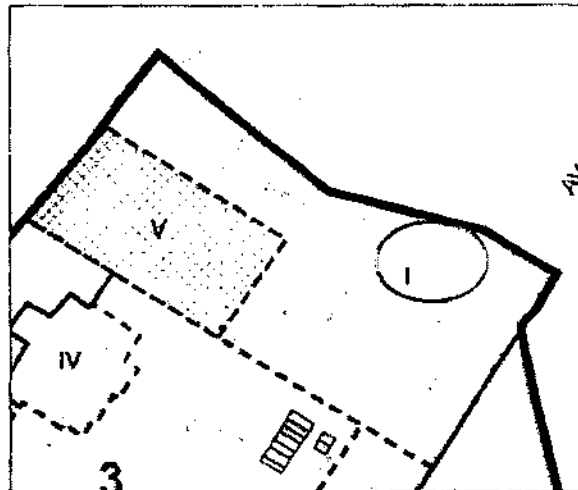
principal, pavimento flexible, en buen estado de conservación. Sobre ella transitan buses alimentadores del sistema Transmilenio, el sistema integrado de transporte público SITP, las demás modalidades de transporte urbano y vehículos particulares.

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

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

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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



Fuente: UPZ 95 - Las Cruces, Plano de Usos



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU**

SECTORES NORMATIVOS UPZ 95 LAS CRUCES

SECTOR NORMATIVO	SECTOR	TRATAMIENTO	MODALIDAD

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 190 DE 2004 (POT) UPZ 95 – LAS CRUCES, DECRETO 492 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2007 (POT)
UPZ	95 LAS CRUCES
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	RENOVACIÓN URBANA
MODALIDAD	REACTIVACION
ÁREA DE ACTIVIDAD	CENTRAL
ZONA	-
SECTOR NORMATIVO	3
SUBSECTOR DE USO	1
SECTOR DE EDIFICABILIDAD	3
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	A
ALTURA MÁXIMA (PISOS)	2 pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.7
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Variable entre 1.4 y 4.0 en función del concepto de integración predial.
ANTEJARDÍN	Solo se exige antejardín de 5 metros a los predios sobre la Avenida Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Avenida Caracas (V-2), Avenida de la Hortúa, Avenida de los Comuneros (V-3).
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige
AISLAMIENTO POSTERIOR	Decreto 080 de 2016
OBSERVACIONES NORMATIVAS	Por el Decreto 528 de octubre 2017, "Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones".

Fuente: UPZ 95 Las Cruces, Plano de Usos

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

4.1 USOS PRINCIPALES:

- Unifamiliar. Bifamiliar
- Multifamiliar

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS:

- Bienestar social, escala zonal. Centros locales de atención a grupos vulnerables: la familia, la mujer, la infancia, la 3ª edad y la juventud, centros Integrados comunitarios, centros de adopción, hogares de bienestar.
- Bienestar social, escala vecinal. Solo cunas Jardines Infantiles, guarderías, hogares de bienestar hasta 20 niños, residencias para la tercera edad de hasta 20 personas.
- Servicios Empresariales – Financieros, escala zonas. Cajeros automáticos.
- Servicios Personales – Alimentarios, escala zonal. Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.
- Servicios Personales – Profesionales, técnicos especializados, escala vecinal actividad económica limitada en servicios: Peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marquetterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías.
- Servicios Personales – De comunicación y entretenimiento, escala zonal Alquiler y venta de videos, servicios de Internet, Servicios de telefonía, escuelas de baile, juegos de salon, bingos, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza.
- Servicios Personales – De comunicación y entretenimiento, escala vecinal. Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeño formato.
- Comercio Locales, con área de ventas de hasta 500 m2 – escala vecinal A, Actividad económica limitada en comercio, Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías.
- Comercio tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m2, escala vecinal B, Actividad Económica Limitada en Comercio, Artículos y comestibles de primera necesidad fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías.

4.3 USOS RESTRINGIDOS:

No presenta.

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

7
**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

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

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

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

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

Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana

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

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

Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

- 1. 373.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).

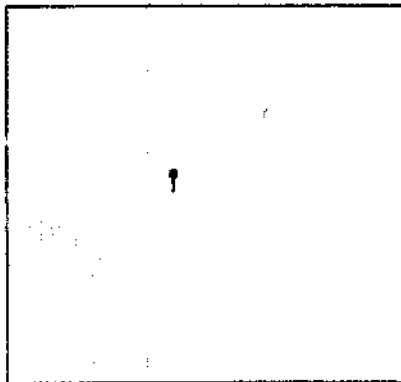
El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
2. De reactivación	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).

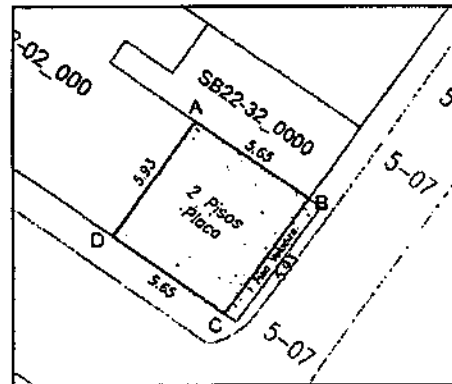
Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El predio objeto de avalúo se localiza en posición esquinera identificado como el predio 01 de la manzana catastral 22 del sector 003201, nomenclatura KR 11 5 07 de la ciudad de Bogotá. Nota: el predio presenta englobe físico y catastral con el RT SB 22-32_0000, sin embargo, jurídicamente se anexan dos (2) matriculas inmobiliarias independientes.



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



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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

5.2.1. LINDEROS:

Norte: En 5,65 metros con RT SB22-32_0000
Sur: En 5,65 metros con Calle 5
Oriente: En 5,93 metros con la KR 11
Occidente En 5,93 metros con RT SB22-02_0000

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

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

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Regular (Rectangular).

5.5. FRENTE: En 5,65 metros sobre la Calle 5.

5.6. FONDO: 5,93 metros.

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

5.7. ÁREA TERRENO:

ITEM	ÁREA (m ²)	Fuente
Área de Terreno	33,50 m ²	Fuente: RT-N° SB22-01_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.
Área de Terreno	72,00 m ²	Fuente: SIC - Ficha predial
Área objeto de Avalúo	33,50 m²	Fuente: RT-N° SB22-01_000 realizado en Octubre de 2017 por el ERU.

Nota: el predio presenta englobe físico y catastral con el RT SB 22-32_0000, sin embargo, jurídicamente se anexan dos (2) matriculas inmobiliarias independientes.

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM	ÁREA (m ²)
2 PISO TEJA+voladizo	70,56 m ²
TOTAL	70,56 m²

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

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No presenta.

6.4. OTROS: No presenta



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

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

7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO:

Para la determinación del valor de m² de terreno legalizado se aplicó el Método de comparación o de mercado según la resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".










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

No	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONSTRUCCION	VALOR m ² LOTE	CONTACTO FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	CL 5 11 26	\$65.000.000	7,6%	\$48.000.000	184,00		\$ 177.000	\$ 214.706	NO INCIENBA NOMBRE 3132613940	23 DE ENERO DE 2018	Ver valor de la construcción y área lote	
2	CL 1 B 11 A 21	\$3.700.000.000	0,00%	\$170.000.000	193,20	305,00	\$ 463.000	\$ 747.305	11 ONOR RIV RA 300 5667197	23 DE ENERO DE 2018	1. Ubicación, 2. Características físicas, 3. Ubicación, 4. Área construida, 5. Área de terreno, 6. Valor negociado	
3	CL 4 111 15 CL 4 111 15	\$270.000.000	15,91%	\$105.000.000	160,00	106,00	\$ 324.000	\$ 779.610	JIRON 3002 101567 3015575641	23 DE ENERO DE 2018	Características físicas	
4	CL 5 11A 26	\$170.000.000	11,76%	\$150.000.000	143,30	143,34	\$ 257.000	\$ 703.420	10 3002 111111 3115757071	23 DE ENERO DE 2018	Ver valor de la construcción y área lote	
5	CL 5 12A 41	\$200.000.000	0,00%	\$200.000.000	142,32	179,52	\$ 478.000	\$ 1027.343	310 327 16 01 312 372 76 83 7000000 320 8000197	24 DE ENERO DE 2018		
6	KI 11A 111 55	\$420.000.000	3,57%	\$405.000.000	209,00	245,40	\$ 128.000	\$ 817.830	ADON O 1101010 321 463 4367 310 257 3091	23 DE ENERO DE 2018	Ver valor de la construcción y área lote	
7	KR 12A 5 51	\$120.000.000	25,42%	\$29.560.000	77,00	81,07	\$ 374.000	\$ 817.816	AL ONO VARGAS 3000000 3007752741	23 DE ENERO DE 2018		
8	CL 5 12A 38	\$650.000.000	4,12%	\$815.000.000	853,20	450,91	\$ 257.000	\$ 810.401	MALY 3000000 320 8000197	23 DE ENERO DE 2018	Ver valor de la construcción y área lote	

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU

No	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONSTRUCCION	VALOR m ² LOTE	FECHA	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRÁFICO
9	KR 13A 1 53	300000000	0.033333	290000000	168,8	344,9	344000	907597 4576	23 DE ENERO DE 2018	4 apartamentos, 8 habitaciones, 4 baños, 3 balcones, 2 pisos + terraza	
10	KR 13 1C 21	270000000	0,065656	256000000	162	162	658000	916074 0741	23 DE ENERO DE 2018	1 local + sala con 2 baños, sala comedor, baño, cocina 1 local con baño, cocina, 3 baños, cocina	
11	CL 1C 12 24	180000000	0	153000000	120	347	190000	950583 3333	23 DE ENERO DE 2018	Sala comedor, 2 habitaciones, terraza, 2 baños	
12	KR 12A 1 16	270000000	0,136361	190000000	71	230,4	522000	982129 5775	23 DE ENERO DE 2018	4 habitaciones	
13	KR 12A 1C 42	350000000	0,085714	320000000	133	396,9	445000	1078041 353	23 DE ENERO DE 2018	1 cocina, 2 baños y 2 cuartos, requiere arreglos básicos	
14	KR 11 A 1 48	170000000	0,117617	150000000	93,9	88,92	514000	1110704 153	23 DE ENERO DE 2018	2 pisos. Pisos localizar habitaciones y baño, 2 habitaciones, terraza y 1 pequeña, cocina, 3 baños, 7 pisos Soyuzo Pisos 1 habitación	
15	CL 4 10 71	380000000	0,210526	300000000	192	192	361000	1201500	23 DE ENERO DE 2018	19 HABITACIONES	
16	CL 2 11A 15	850000000	0,035291	820000000	290,8	389,5	477000	2213715 612	23 DE ENERO DE 2018	Punto Arteria Local, apartamento, terraza Piso 1 por tener sala de 6 habitaciones 2 pisos + 3 baños, cocina	
17	KR 10 2 68	2800000000	0,017857	2750000000	469,1	1044,6	1166000	3265820 507	23 DE ENERO DE 2018	340 M ² TROG EN TRI PLACAS 1 ESCALERA EN MARBL	

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

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

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

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

No	DIRECCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	CL 5 11 26	63	100	68.00%	4.5	69.37%	\$ 1.652.000.00	\$ 1.485.359	176.640.694	\$177.000
3	CL 4 11B 15 CL 4 11B 19	58	100	58.00%	4	74.18%	\$ 1.254.000.00	\$930.275	323.725.116	\$324.000
4	CL 5 11A 26	68	100	68.00%	4	79.48%	\$ 1.254.000.00	\$996.712	257.288.196	\$257.000
5	CL 5 12A 44	68	100	68.00%	3.5	71.18%	\$ 1.660.000.00	\$ 1.181.538	478.461.600	\$478.000
6	KR 11A 1B 55	53	100	53.00%	2.5	45.31%	\$ 1.250.000.00	\$566.344	683.656.250	\$684.000
7	KR 12A 5 51	59	100	58.00%	4	74.18%	\$ 1.254.000.00	\$930.275	323.725.116	\$324.000
8	CL 5 12A 3B	68	100	68.00%	4	79.48%	\$ 1.254.000.00	\$996.712	257.288.196	\$257.000

Promedio	\$ 791.398.91
Desviación Estándar	\$ 37.288.35
Coefficiente de Variación	4.71%
Límite Superior	\$ 828.687.26
Límite Inferior	\$ 754.110.26
Valor Adoptado	\$ 754.000.00

Fuente: Cálculos UAEC'D

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

14

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



15

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU

Análisis de los valores de mercado:

Una vez se descuenta la construcción en cada una de las ofertas, se hallan valores de terreno entre \$828.687.26 y \$754.110.26; con promedio de \$791.398.91 y un coeficiente de variación del 4.71%, el cual es estadísticamente representativo y corresponde a lo estipulado en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El valor adoptado corresponde al valor redondeado límite inferior correspondiente **\$754.000 por metro cuadrado debido** a las condiciones de configuración territorial y de seguridad del predio objeto de avalúo.

Nota: Si bien, predio presenta uno de sus laterales sobre vía sin pavimento y merecería un descuento por la falta de costos de urbanismo vial; se considera el valor de \$754.000 por metro cuadrado, debido a su condición esquinera.

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

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

“Resolución IGAC 620 de 2008 ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación. Para la depreciación de las construcciones se

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

15

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

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

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

ÍTEM	VETUSTEZ	TIPOLOGÍA	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	COSTO DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
2 PISOS TEJA	40	131212	70	57%	2.5	49,30%	909.000,00	448.176,55	460.823,45	461.000,00

Valor Construcción avalúo Fuente: UAEC/D

Fuente Edad: SHC

Donde:

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

Tipologías Constructivas Fuente: UAEC/D

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

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

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



16

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

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

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

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

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

SOBRE EL SECTOR

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

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

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

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

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

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

17

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135 RT No. SB22-01_000 - ERU

SOBRE EL TERRENO

Predio con disposición Esquinero con frente En 5.65 metros sobre la Calle 5, ubicado en el sector San Bernardino - (00003201) de la localidad Tercera de Santa Fe.

El predio presenta englobe físico y catastral con el RT SB 22-32 0000, sin embargo, jurídicamente se anexan dos (2) matriculas inmobiliarias independientes.

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

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

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

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

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

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 11 5 07

ÍTEM	UNIDADES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO M2	SUBTOTAL
TERRENO	m ²	33.50	\$754.000.00	\$ 25.259.000.00
2 PISOS TEJA - 1 PISO VOLADIZO	m ²	70.56	\$ 461.000.00	\$ 32.528.160.00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL				\$ 57.787.160



SON: CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES: El predio presenta englobe físico y catastral con el RT SB 22-32_0000. sin embargo, jurídicamente se anexan dos (2) matrículas inmobiliarias independientes.

FECHA: 29 DE ENERO DE 2018

ELABORADO POR:


JULIETH KATHERINE ROJAS RUIZ
Avaluador Contratista

Vo. Bo. Avaluador Contratista: Luis Miguel Fernandez 
Vo. Bo. Control de Calidad: July Marcela Rodriguez Mustafá 

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU**

ANEXOS

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
ESTUDIO DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRÁFICO

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

05-01-FR-07
V3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



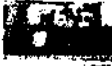







INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135
RT No. SB22-01_000 - ERU










TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA

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

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

No	BARRIOPRE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUDA	VALOR m ² CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR m ² LOTE	CONTACTO	FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	003231 22 03	CL 5 11 25	\$65.000.000	7,09%	\$50.000.000	84,00		\$ 177.000	\$	214,255		3132613940	23 DE ENERO DE 2018		
2	003231 24 44	CL 1B 11 A 21	\$320.000.000	0,00%	\$320.000.000	191,00	195,00	\$ 463.000	\$ 177.100.000	747,365	LEONOR HIDERA	320 6592357	23 DE ENERO DE 2018		
3	003231 24 14	CL 4 11B 15 CL 4 11B 19	\$300.000.000	15,91%	\$185.000.000	150,00	150,00	\$ 324.000	\$ 60.204.000	773,000	JHON	3002181567 3615578441	23 DE ENERO DE 2018		
4	003201 22 08	CL 5 11A 26	\$170.000.000	11,76%	\$150.000.000	143,30	143,31	\$ 257.000	\$ 36.082.000	769,378	HERNAN BERRA	3115267971	23 DE ENERO DE 2018		
5	003201 01 05	CL 5 12A 44	\$200.000.000	0,00%	\$200.000.000	142,32	179,52	\$ 478.000	\$ 85.810.500	802,343		313 327 85 91 312 373 24 83 220 065 320 8488147	23 DE ENERO DE 2018		
6	003201 26 36	KR 11A 1B 55	\$420.000.000	3,57%	\$405.000.000	229,83	245,50	\$ 684.000	\$ 167.923.400	817,839	ADOLFO ROJAS	321 409 4107 310 257 3991	23 DE ENERO DE 2018		
7	003201 01 17	KR 12A 5 51	\$120.000.000	25,42%	\$89.500.000	77,00	81,87	\$ 324.000	\$ 26.525.000	817,846	ALONSO VARGAS	3455500 3202752794	23 DE ENERO DE 2018		
8	003201 01 04	CL 5 12A 36	\$850.000.000	4,12%	\$815.000.000	853,70	453,91	\$ 257.000	\$ 116.654.800	818,501	MARY	2206266 320 8498197	23 DE ENERO DE 2018		

No	BARIMANPRE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR m ² LOTE	CONTACTO	FUENTE	FECHA	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRÁFICO
9	0032010914	KR 12A 1 53	303000000	0.83333	250000000	188.6	344.9	344000	118545500	9075974576	ANA MONROY	312 3584325	23 DE ENERO DE 2018	4 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
10	0032010921	KR 13 1C 2f	278000000	0.25556	255000000	162	162	668000	106599000	916074 0741	ANGIE	322 7190815 322 7118525	23 DE ENERO DE 2018	10 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
11	0032012819	CL 1C 12 24	180000000	0	180000000	120	347	190000	69500000	9605933333	ROSA MARIA MANTILLA	TERRENO	23 DE ENERO DE 2018	10 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
12	0032012918	KR 12A 1 16	220000000	0.13636	190000000	71	230.4	522000	120268000	582125 5775	A. DRES	310 7935283	23 DE ENERO DE 2018	4 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
13	0032012923	KR 12A 1C 42	350000000	0.08571	320000000	133	356.9	446000	196520500	1078011 353	SHIRLEY RANZEL	320 7638815	23 DE ENERO DE 2018	20 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
14	0032013222	KR 11 A 1 48	170000000	0.11784	150000000	93.9	29.92	514000	45794800	1113704.353	ALEXANDER HERNANDEZ	323 3556478	23 DE ENERO DE 2018	10 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
15	0032013510	CL 4 10 71	353000000	0.21052	300000000	162	182	261000	69312000	1731500	ARLIO BARBOSA	2492052 3141865988	23 DE ENERO DE 2018	10 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
16	0032012831	CL 2 11A 15	850000000	0.03525	820000000	205.3	369.5	477000	176251600	2213715 512	ALBERTO GUERRERO	311 8194782	23 DE ENERO DE 2018	20 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	
17	0032024518	KR 10 2 65	260000000	0.01785	255000000	489.1	1044.6	1165000	1218000000	3265921 597	GILBERTO BUSTOS	311-5701800	23 DE ENERO DE 2018	34 de 10 fotos de 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm. 10x10 cm.	

TRATAMIENTO	
PROMEDIO	5 741 388 94
DESVIANT	5 172 288 15
COEFVAR	4 71%
MAX	8 828 687 29
MIN	5 753 110 56



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Oficina de Catastro y Muestreo
de Bienes Raíces

REGISTRO FOTOGRÁFICO

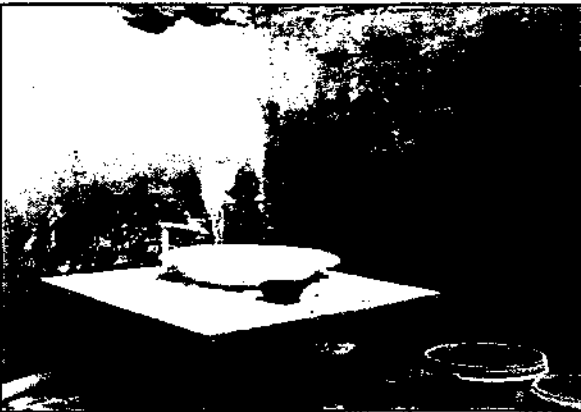
Radicación	2017-1646723	Nomenclatura KR 11 5 07
Fecha Visita	17 DE ENERO DE 2018	Código Sector : 003201 22 01 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	N° Avalúo 2018-0135 RT SB 22-01_000



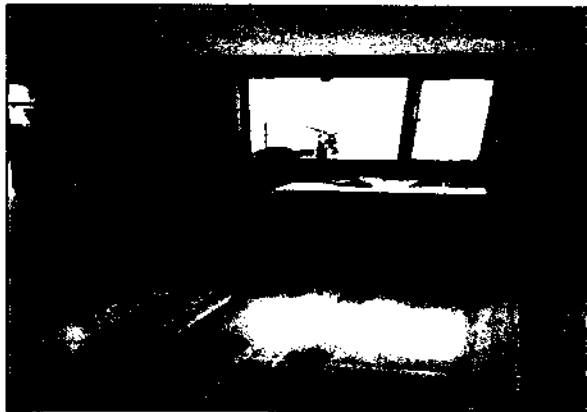
FRENTE



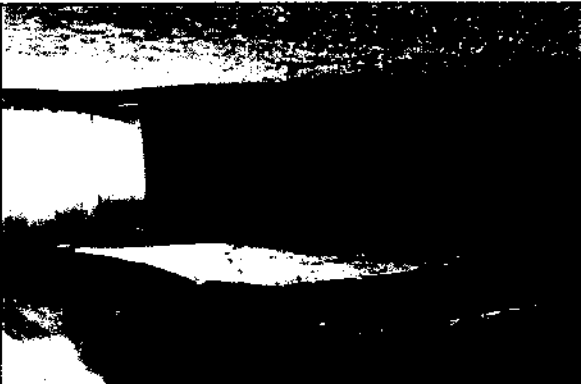
SECTOR



DISPONIBLE BANO



SALA-COMEDOR



VISTA BODEGA (CARPINTERIA)



COCINA

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

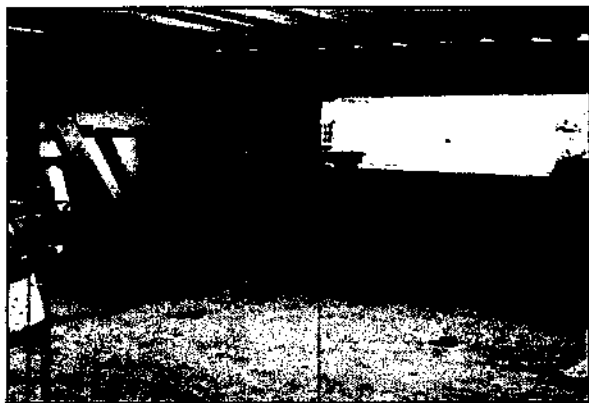
BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



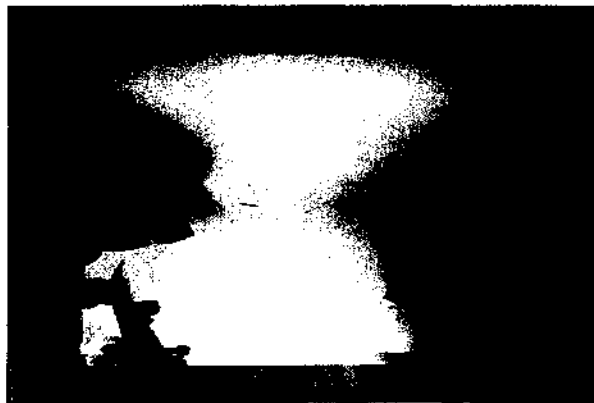
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
PRESIDENTE
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ D.C.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017-1646723	Nomenclatura KR 11 5 07
Fecha Visita	17 DE ENERO DE 2018	Código Sector : 003201 22 01 000 00000
Tipo de Solicitud	AVALÚO COMERCIAL	N° Avalúo 2018-0135 RT SB 22-01_000



ENRAMADA



ESTUDIO



TERRAZA



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

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0135

RT SB22-01-0000



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0135
RT SB22-01_0000- ERU

10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 11 5 07	CHIP	AAA0032SMNX
Registro Topográfico	SB22-01 0000	Código Sector	003201 22 01 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno y Construcción	Matricula Inmobiliaria	050C01312476
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 1.294.968
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			\$ 0
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			\$ 1.294.968
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 1.294.968
Son:	UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO 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 UAECDC 2019ER19939.			

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 UAECDC no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 8 de agosto de 2019

Elaborado por:

Leidy Cañon Vargas
LEIDY MARGIORET CAÑON VARGAS
Profesional Avaluador

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0135
RT SB22-01_0000- ERU

11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 57.787.160
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 57.787.160
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.294.968
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 1.294.968
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 59.082.128
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 2019ER19939.	

Son: CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS
MONEDA CORRIENTE

Fecha: 8 de agosto de 2019

CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

VoBo. Control de Calidad: Diana Maria Loaiza

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**



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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0135
 RT SB22-01_0000- ERU**

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

Dirección	KR 11 5 07		
Chip	AAA0032SMNX	Registro Topográfico	SB22-01_0000
Avalúo Comercial		\$ 57.787.160	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 173.361
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 32.939
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.700	\$ 44.400
IVA Copias (19%)			\$ 8.436
No de Copias	2		\$ 105.672
Recaudo adicional			\$ 18.600
Gastos Escrituración			\$ 330.572
Porcentaje a aplicar	100%		\$ 330.572
Total Gastos de Escrituración			\$ 330.572
REGISTRO			
Gastos de registro	0,622%		\$ 359.436
Sistematización y Conservación documental	2,0%		\$ 7.189
Porcentaje aplicar 100%	100%		\$ 366.625
Total Gastos Registro			\$ 366.625
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 577.872
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 577.872
Costos Administrativos	100%	\$ 19.900	\$ 19.900
Total Gastos Beneficencia			\$ 597.772
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 1.294.968

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0691 del 24 de enero de 2019 y Resolución 6610 de 2019)
 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.

CALCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	0	\$ 160.199,00	\$ 0
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.	0	\$ 207.730,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 163.763,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 0

Nota:

Fuente: Energía:
 Acueducto:
 Gas Natural:

Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Junio 2019
 Resolución 0303 de 02/04/2019 - EAB
 Certificación tarifaria IDU - Diciembre 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

**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0135 RT SB22-01_0000- ERU

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

Table with 4 columns: Dirección (KR 11 5 07), Chip (AAA0032SMNX), Registro Topográfico, SB22-01_0000

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

Table with 5 columns: ÍTEM, Tipo de Vehículo, Cantidad, Valor Unitario, Subtotal. Includes row for 'Traslado' and a total row.

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

Table with 5 columns: ÍTEM, Descripción, Cantidad, Valor Unitario, Subtotal. Includes rows for 'Publicidad Existente' and 'Publicidad Nueva'.

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

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

Table with 5 columns: ÍTEM, Tipo de Bodega, Meses, Valor Unitario, Subtotal. Includes row for 'Bodegaje' and a total row.

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

Table with 5 columns: ÍTEM, Total, Valor Diario, Periodo a cargo (días), Subtotal. Includes row for 'Impuesto Predial' and a total row.

Fuente:

Liquidación Secretaria 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 TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

Table with 3 columns: ÍTEM, DESCRIPCIÓN, Subtotal. Includes rows for 'Factura SDP' and 'Factura Curaduría'.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0135
RT SB22-01_0000- ERU

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

Dirección	KR 11 5 07		
Chip	AAA0032SMNX	Registro Topográfico	SB22-01_0000

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

ÍTEM	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 REPLAZO				\$ 0

Fuente: Cotización

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

ÍTEM	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

ÍTEM	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



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0135
RT SB22-01_0000- ERU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 11 5 07		
Chip	AAA0032SMNX	Registro Topográfico	SB22-01_0000

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
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
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Valor Diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0.00	0.0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente: 0

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:

0

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