

Bogotá D.C.

Señor

JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS
JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.
KR 12A 5 36
Ciudad

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **RESOLUCIÓN NO. 706 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019** “*Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C.*” expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 12A 5 36**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 14** y matrícula inmobiliaria No. **50C-14468** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB12-12_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. 20193200112301 de fecha 19 de diciembre de 2019, a la dirección **KR 12A 5 36** de la ciudad de Bogotá D.C., mediante el cual se citó a los señores JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, titulares 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 entregado conforme al respectivo certificado.

AVISO

Teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible la notificación a los señores JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS y JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN y/o HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la **RESOLUCIÓN NO. 706 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2019** “*Por medio de la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del proyecto SAN BERNARDO TERCER MILENIO DE BOGOTÁ D.C.*”, expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 12A 5 36**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 14** y matrícula inmobiliaria No. **50C-14468** de la ciudad de Bogotá D.C., correspondiente al registro topográfico **SB12-12_0000**.

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en la dirección: **KR 12A 5 36** 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 solo procede recurso de reposición, de acuerdo con el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 706 del 13 de diciembre de 2019, copia del registro topográfico SB12-12_0000 y copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial – indemnización No. 2018-0540 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

De no surtirse la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. www.eru.gov.co, en el link www.eru.gov.co/notificaciones-proyectos, de la copia de este oficio, copia íntegra de Resolución No. 706 del 13 de diciembre de 2019, copia del informe técnico avalúo comercial - indemnización No. 2018-0540 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) y copia del informe técnico Registro Topográfico No. SB12-12_0000, por el término de cinco (5) días hábiles.

(Original firmado)
ADRIANA COLLAZOS SAENZ
Directora de Predios

Anexos: Lo enunciado en veintisiete (27) folios.

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

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

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

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

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, y en especial de las otorgadas por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, y de las facultades delegadas mediante la Resolución 436 de 2018 *"Por la cual se delegan funciones a cargo de la Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C."*, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, establece que *"por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."*

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

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

Que mediante Acuerdo Distrital No. 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la absorción de METROVIVIENDA, empresa creada por el Acuerdo 15 de 1998, en la Empresa De Renovación Urbana De Bogotá D.C., constituida en virtud del Acuerdo 33 de 1999, la cual en adelante se denominará EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., identificada con NIT 830.144.890-8.

Que el artículo 4° del citado Acuerdo estableció las funciones de la ERU, en donde se encuentran las de: *"i) Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente; ii) Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren*

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (...)"

Que mediante 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 (...)"*

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 g del artículo 58 de la citada Ley. Es decir, la *"Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos"* se encuentra prevista en la Ley como un motivo para proceder a expropiar por vía administrativa.

Que previo a la declaratoria de expropiación por vía administrativa descrita en artículo 63° de la Ley 388 de 1997, es necesario la declaratoria de urgencia por parte de la autoridad competente, según la cual el artículo 64° establece que *"las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo."*

Que en tal virtud, el Concejo Distrital mediante el Acuerdo 15 de 1999, asignó la competencia al Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá para declarar la existencia de condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles ubicados en el Distrito Capital.

Que de acuerdo con el numeral 8 del artículo 478 del Decreto Distrital 190 de 2004, se encuentra vigente el "Programa de Renovación Urbana para la Recuperación del sector Compreendido por los Barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana", contenido en el Decreto Distrital 880 de 1998 "Por el cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana", este último modificado y complementado mediante Decreto Distrital 334 de 2000, en relación con el contenido del Programa de Renovación Urbana para el sector de San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia.

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

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

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

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 avaluadores, 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, modificado por el Decreto Distrital 152 de 2018, señala que las entidades y organismos del orden distrital podrán solicitar 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 12A 5 36, identificado con la cédula catastral No. 5 12 14, matrícula inmobiliaria No. 50C-14468 y CHIP AAA0032SBHY, cuyos titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad del predio son los señores **JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. 99.474 y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación, ambos fallecidos, el primero con registro civil de defunción con indicativo serial No. 3415528 del 17 de julio de 1998 y la segunda según lo indicado en la Escritura Pública No. 2929 del 25 de junio de 1968 de la Notaria 4ª de Bogotá, se encuentra fallecida desde antes del año 1938.

Que revisada la tradición del inmueble, los señores **JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. 99.474 y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación, adquirieron el derecho real de dominio así:

La señora **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** adquirió el derecho real de dominio sobre una cuota parte correspondiente al 25%, mediante adjudicación dentro de la sucesión de **CLAUDIO VERICEL**, realizada según sentencia del 21 de octubre de 1939 proferida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Bogotá D.C., debidamente registrada en la anotación No 01 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-14468 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

El señor **JOSE MIGUEL RUEDA ZARATE**, adquirió por compraventa de derechos de cuota del 75% que le hiciera a los señores **FRANCISCO JOSE GARCIA TORRES**, **FEDERICO GUILLERMO GARCIA TORRES**, **ALBERTO CARLOS GARCIA TORRES**, **CAMILO**

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

ARMANDO GARCIA TORRES Y MARIA CRISTINA GARCIA TORRES mediante escritura pública 3847 del 11 de julio de 1995, otorgada en la Notaría 1 de Bogotá, debidamente registrada en la anotación No. 14 del folio de matrícula inmobiliaria No 50C-14468 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

Que el predio registra en su folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-14468 las siguientes medidas:

- 1) Anotación No. 04 del 26 de noviembre de 1968: Embargo comunicado mediante oficio No. 1800 del 26 de noviembre de 1968 de Miguel Rueda a Cecilia Vericel Lizon, Jorge Vericel Lizon, Juana Vericel Lizon del Juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá D.C.
- 2) Anotación No. 07 del 19 de enero de 1972: EMBARGO ACCION PERSONAL comunicado mediante oficio No.030 del 18 de enero de 1972 de Ernesto Barrera Molina en contra de Isabel Betancourth Gómez del Juzgado 24 Civil Municipal de Bogotá D.C.
- 3) Anotación No. 08 del 20 de marzo de 1972: DEMANDA comunicada mediante oficio 245 del 17 de marzo de 1972 de Miguel Rueda Zarate a Jorge Carlos Vericel Lizon, Cecilia Vericel de Merzmaier y Jorge Carlos Vericel Lizon del Juzgado 5 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 4) Anotación No. 11 del 18 de febrero de 1976: DEMANDA ORDINARIA comunicada mediante oficio 122 del 02 de febrero de 1976 de Jorge Carlos Vericel Lizon a Francisco García y María Luisa Torres del Juzgado 18 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 5) Anotación No. 12 del 10 de mayo de 1977: DEMANDA comunicada mediante oficio 519 del 03 de mayo de 1977 de Miguel Rueda Zarate a Jorge Carlos Vericel Lizon, Herederos de Matilde Vericel Lizon, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Cecilia Vericel Lizon, y Jorge Vericel Lizon del Juzgado 8 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 6) Anotación No. 15 del 06 de julio de 1999: EMBARGO ACCION PERSONAL comunicado mediante oficio 2962 del 30 de junio de 1999 de Jorge Alfredo Rivera Riaño a Sonia García de Rueda, Norman Camilo Rueda Guevara e Iván Fernando Rueda Garzón en su condición de herederos de José Miguel Rueda del Juzgado 2 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 7) Anotación No. 17 del 06 de febrero de 2009: VALORIZACIÓN comunicado mediante oficio 006750 del 30 de enero de 2009 del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá – IDU.
- 8) Anotación No. 21 del 26 de julio de 2017: EMBARGO por jurisdicción coactiva, comunicado mediante oficio 87091 del 21 de julio de 2017 del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá – IDU.
- 9) Anotación No. 22 del 16 de noviembre de 2018: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO mediante Resolución 310 del 03 de septiembre de 2018, de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- 10) Anotación No. 23 del 28 de diciembre de 2018: EMBARGO por valorización proceso ejecutivo 529682/18, comunicado mediante oficio 5661222521 del 20 de diciembre de 2018.
- 11) Anotación No. 24 del 28 de diciembre de 2018: EMBARGO por valorización proceso ejecutivo 529683/18, comunicado mediante oficio 5661222641 del 20 de diciembre de 2018.
- 12) Anotación No. 25 del 27 de junio de 2019: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO, Resolución 310 del 03 de septiembre de 2018, modificada por la Resolución

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

019 del 23 de enero de 2019 de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

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

Que conforme al Registro Topográfico SB12-12_0000 elaborado en febrero de 2018 por la Dirección de Predios de la ERU, cuya fotocopia se anexa y forma parte integrante de la presente resolución, el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-14468, posee un área de terreno de 754.86 M2 y área CONSTRUIDA de: 1 PISO TEJA de 363,42 m2, ZONA DURA de 278,92 m2, ZONA LIBRE de 20,34 m2, 1 ENRAMADA de 92,18 m2 y un CERRAMIENTO de 5.67 m2, los cuales son objeto del presente acto administrativo, y se encuentra debidamente alinderada en la parte resolutive de la presente resolución.

Que según la Escritura Pública No. 3847 del 11 de julio de 1995, otorgada en la Notaría 1 de Bogotá, el inmueble ubicado en la **KR 12A 5 36**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 14**, matrícula inmobiliaria No. **50C-14468** y CHIP **AAA0032SBHY**, se encuentra alinderado así: **POR EL NORTE**: Con la calle sexta (6ª); **POR EL SUR**: Con propiedad de JUANA VERICEL LIZON; **POR EL ORIENTE**. En parte con el palacio de la higiene, y en parte, con propiedad de la misma sucesión; y, **POR EL OCCIDENTE**: Con la carrera doce A (12-A)".

Que en cumplimiento al Decreto 583 de 2011, modificado por el Decreto 152 de 2018 y de las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 (compilatorio del Decreto 1420 de 1998), la Resolución IGAC 620 de 2008 y en los dos considerandos anteriores, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., solicitó la elaboración del avalúo comercial del inmueble objeto de expropiación a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, quien presentó el Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2018-0540 del 14 de marzo de 2018, por el cual determinó la suma de **QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$572.919.880,00 MONEDA CORRIENTE** como valor comercial del mismo.

Que en virtud de 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 310 del 03 de septiembre de 2018 "Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de la Leyes 90 de 1989 y 88 de 1997", del inmueble ubicado en la **KR 12A 5**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 14**, matrícula inmobiliaria No. **50C-14468**, CHIP **0032SBHY**, cual fue notificada mediante aviso el día 14 de noviembre de 2018 a los señores **JOSÉ MIGUEL REYES ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. 99.474 y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación.

Que una vez surtido el trámite administrativo que se refiere los artículos 57 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó el

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

registro de la mencionada oferta, en la anotación 22 del Certificado de Tradición y Libertad 50C-14468.

Que la señora Sonia Elina García de Rueda en calidad de cónyuge sobreviviente del señor JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE, el día 14 de septiembre de 2018 radicó comunicado No. 20184200079822 ante la entidad, por medio del cual aporta Registro Civil de Matrimonio y Registro Civil de Defunción con indicativo serial 3415528 de fecha 17 de julio de 1998 del señor JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE, propietario inscrito del predio ofertado.

Que con base en las anteriores consideraciones LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., expidió la Resolución No. 019 del 23 de enero de 2019 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. 310 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 de compra a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de los titulares de derechos reales inscritos en la matrícula inmobiliaria No. 50C-14468 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. la cual fue notificada mediante aviso el día 20 de marzo de 2019 a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE y a JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN Y/O HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

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 resolución, en la anotación 25 del Certificado de Tradición y Libertad 50C-14468.

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-14468, fue solicitada la tasación del daño emergente y lucro cesante a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que el informe técnico de avalúo-indemnizatorio No. 2018-0540 del 08 de marzo de 2019 con No. RT SB12-12_0000, elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, determinó reconocer por concepto de daño emergente la suma de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL SESTECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (\$12.323.776.00) MONEDA CORRIENTE.** 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 **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS**

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

PESOS (\$585.243.656.00) MONEDA CORRIENTE, el cual incluye el valor del avalúo comercial por terreno y construcción, y el valor reconocido por concepto indemnizatorio por daño emergente.

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 30 del 27 de agosto de 2018; expedido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

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 12A 5 36**, identificado con la cédula catastral No. **5 12 14**, matrícula inmobiliaria No. **50C-14468** y **CHIP AAA0032SBHY**, a los señores **JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. **99.474** y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición y libertad; predio que conforme al Registro Topográfico **SB12-12_0000** elaborado por la Dirección de Predios de la Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., cuenta con un área de terreno de **754.86 M²** y área **CONSTRUIDA** de: **1 PISO TEJA** de **363,42 m²**, **ZONA DURA** de **278,92 m²**, **ZONA LIBRE** de **20,34 m²**, **1 ENRAMADA** de **92,18 m²** y un **CERRAMIENTO** de **5.67 m²** y se encuentra delimitado y alinderado así: **POR EL NORTE:** del punto A al punto B en línea recta en una distancia de **23.79 mtrs** con la calle 6; **POR EL ORIENTE:** Del punto B al punto C, en línea recta en distancia de **26.53 mts** y del punto C al punto D en línea recta en distancia de **4.78 mts** con el registro topográfico **SB 12-13_0000**, del punto D al punto E en línea recta en una distancia de **3.55 mts** con el registro topográfico **SB 12-14_0000**; **POR EL SUR:** del punto E al punto F en línea recta y distancia de **28.60 mts** con predios identificados con el registro

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

topográfico SB 12-10_0000 y SB 12-11_0000; y POR EL OCCIDENTE: Del punto F al punto A en línea recta en distancia de 32.50 con la KR 12 A.

ARTICULO SEGUNDO.- VALOR INDEMNIZATORIO: El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena reconocer a través de esta resolución corresponde a la suma de **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$585.243.656) MONEDA CORRIENTE**, el cual incluye y reconoce los siguientes valores:

1. La suma de **QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS (\$572.919.880) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de área de terreno y construcción de conformidad con el Informe Técnico de Avalúo Comercial – Indemnización No. 2018-0540 del 14 de marzo 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.
2. La suma de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (\$12.323.776) MONEDA CORRIENTE** por concepto de daño emergente que incluye los correspondiente a gastos de notariado y registro de conformidad con el informe técnico de Avalúo Comercial – Indemnización No. 2018-540 del 08 de marzo de 2019 elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
3. 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 los señores **JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. 99.474 y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación Y/O **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

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

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

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 **QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$585.243.656) MONEDA CORRIENTE** serán puestos a disposición de los señores **JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. 99.474 y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, el precio del valor indemnizatorio 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.

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 hubiere 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 30 del 27 de agosto de 2018, expedido por **ALIANZA FINANCIERA S.A.**

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

ARTÍCULO SEXTO.- SOLICITUD CANCELACION OFERTA, GRAVÁMENE 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 Registrador de la Oficina de Registro de Instancias Públicas- Zona Centro, cancelar las siguientes anotaciones.

- 1) Anotación No. 04 del 26 de noviembre de 1968: Embargo comunicado mediante oficio No. 1800 del 26 de noviembre de 1968 de Miguel Rueda a Cecilia Vericel Lizón, Jorge Vericel Lizón, Juana Vericel Lizón del Juzgado 17 Civil Municipal de Bogotá C.

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

- 2) Anotación No. 07 del 19 de enero de 1972: EMBARGO ACCION PERSONAL comunicado mediante oficio No.030 del 18 de enero de 1972 de Ernesto Barrera Molina en contra de Isabel Betancourth Gómez del Juzgado 24 Civil Municipal de Bogotá D.C.
- 3) Anotación No. 08 del 20 de marzo de 1972: DEMANDA comunicada mediante oficio 245 del 17 de marzo de 1972 de Miguel Rueda Zarate a Jorge Carlos Vericel Lizon, Cecilia Vericel de Merzmaier y Jorge Carlos Vericel Lizon del Juzgado 5 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 4) Anotación No. 11 del 18 de febrero de 1976: DEMANDA ORDINARIA comunicada mediante oficio 122 del 02 de febrero de 1976 de Jorge Carlos Vericel Lizon a Francisco García y María Luisa Torres del Juzgado 18 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 5) Anotación No. 12 del 10 de mayo de 1977: DEMANDA comunicada mediante oficio 519 del 03 de mayo de 1977 de Miguel Rueda Zarate a Jorge Carlos Vericel Lizon, Herederos de Matilde Vericel Lizon, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Cecilia Vericel Lizon, y Jorge Vericel Lizon del Juzgado 8 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 6) Anotación No. 15 del 06 de julio de 1999: EMBARGO ACCION PERSONAL comunicado mediante oficio 2962 del 30 de junio de 1999 de Jorge Alfredo Rivera Riaño a Sonia García de Rueda, Norman Camilo Rueda Guevara e Iván Fernando Rueda Garzón en su condición de herederos de José Miguel Rueda del Juzgado 2 Civil Circuito de Bogotá D.C.
- 7) Anotación No. 17 del 06 de febrero de 2009: VALORIZACIÓN comunicado mediante oficio 006750 del 30 de enero de 2009 del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá – IDU.
- 8) Anotación No. 21 del 26 de julio de 2017: EMBARGO por jurisdicción coactiva, comunicado mediante oficio 87091 del 21 de julio de 2017 del Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá – IDU.
- 9) Anotación No. 22 del 16 de noviembre de 2018: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO mediante Resolución 310 del 03 de septiembre de 2018, de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- 10) Anotación No. 23 del 28 de diciembre de 2018: EMBARGO por valorización proceso ejecutivo 529682/18, comunicado mediante oficio 5661222521 del 20 de diciembre de 2018.
- 11) Anotación No. 24 del 28 de diciembre de 2018: EMBARGO por valorización proceso ejecutivo 529683/18, comunicado mediante oficio 5661222641 del 20 de diciembre de 2018.
- 12) Anotación No. 25 del 27 de junio de 2019: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO, Resolución 310 del 03 de septiembre de 2018, modificada por la Resolución 019 del 23 de enero de 2019 de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

ARTÍCULO SEPTIMO.- ORDEN DE INSCRIPCIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 68 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 1 del artículo 70 de la misma

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_0000

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-14468** 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 3º 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 (1º), para lo cual, en caso de renuencia del expropiado, acudirá al auxilio de las autoridades de policía.

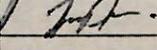
ARTÍCULO NOVENO.- ANEXOS. Se anexan a la presente resolución y forman parte integral de ésta, el Informe Técnico de Avalúo Comercial mencionado en el artículo segundo de la presente resolución y demás documentos expedidos con ocasión del trámite administrativo.

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 los señores **JOSÉ MIGUEL RUEDA ZARATE** identificado con cédula de ciudadanía No. 99.474 y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** y **JULIA MATILDE VERICEL LIZÓN** de quien no se conoce su plena identificación y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, haciéndoles saber que contra la presente solo procede el recurso de reposición, que deberá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

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


ADRIANA COLLAZOS SAENZ
Directora de Predios

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

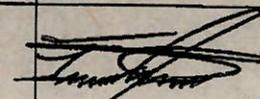
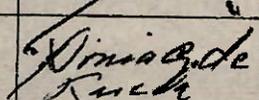
Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.

RESOLUCIÓN No. (706)

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

R.T. SB12-12_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.

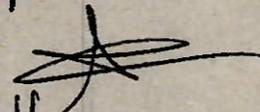
Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono
Ivan Fernando Zueda Garcia	79.427.374			310852-3484.
Sonia Elinz Garcia de Zueda	20.290.497	Escritura Publica 3873 del 16-09-2011 de la Notaria 62 de Bogota que confiere poder general a la señora Sonia Elinz Garcia de Zueda por parte del señor Norman Camilo Miquel Zueda Garcia identificado con cedula 1.127.229.061 en calidad de heredero del señor Miguel Camilo Zueda Garcia, Fecha de		310688-5668.

Notificación 20 de febrero 2020. Hora: 4:30 p.m

Fecha: 19 de febrero de 2020.

Hora: 4:51 pm

El Notificador,


Adreana Collizco

Nombre:

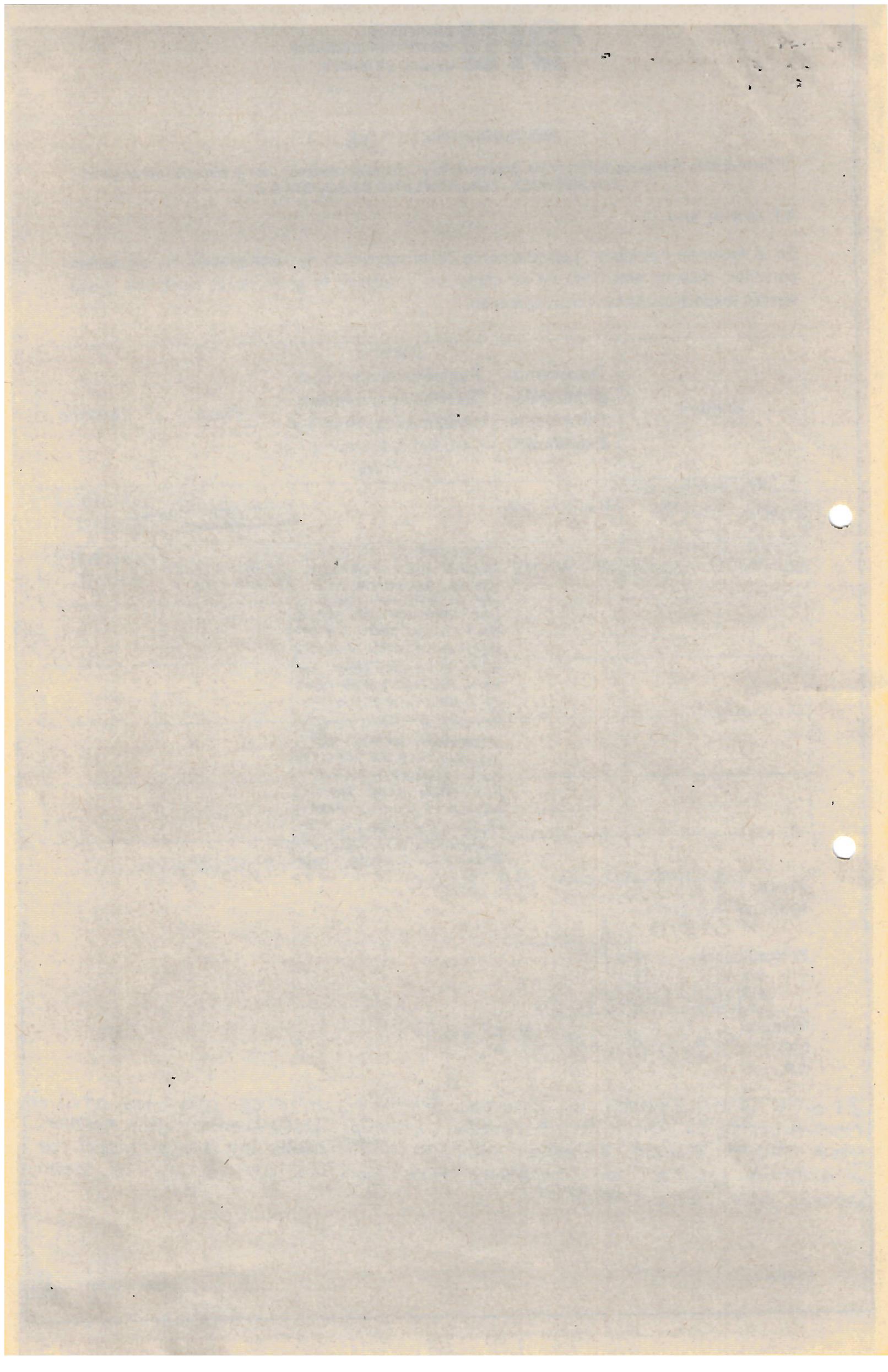
C.C.

T.P.

3300709 de BOGA

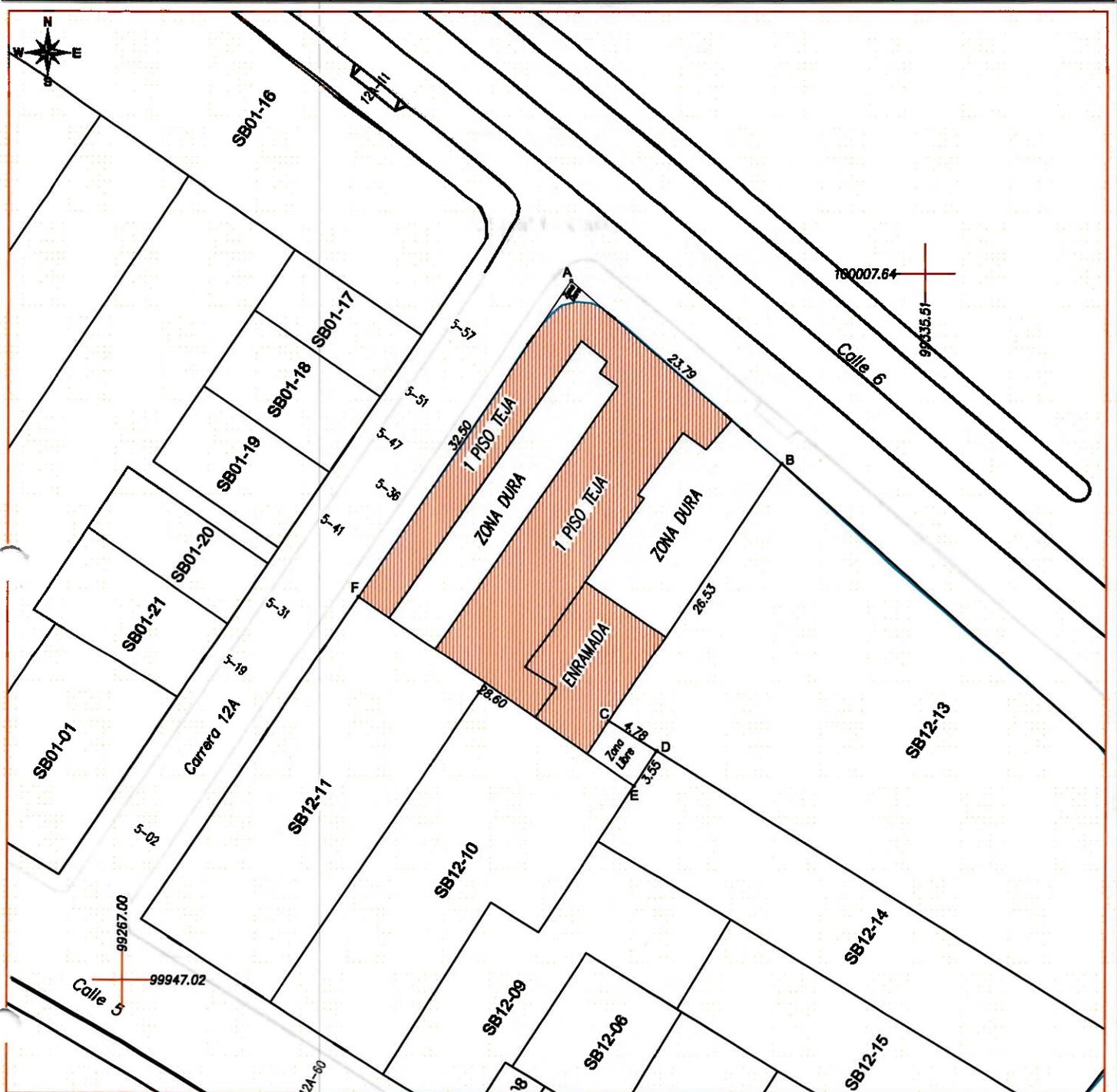
El señor Ivan Fernando Zueda Garcia, allega registro civil de nacimiento, lo cual lo acredita como heredero del señor José Miguel Zueda Zate, siendo notario el 19-2-2020. se le entrega copia de confirmación con el Art 9 de la resolución que se notifica.





Duplicidad 67

 <p>EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ Transformamos ciudad</p>	REGISTRO TOPOGRÁFICO		
	Artículo 457 Decreto 90 de 2004 - Artículo 13 Numeral 4 Decreto 1420 de 1998		
	Proceso de Gestión y Administración de Suelo		
	Código:	FT-GAS-ADP-02	Versión
Fecha:	16 de noviembre de 2016	RT Número	SB12-12_0000



PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA – SAN BERNARDO TERCER MILENIO

DIRECCIÓN: **CARRERA 12A No. 5 – 36** PROPIETARIO: **JOSE MIGUEL RUEDA ZARATE Y OTRA**

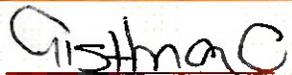
TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUIDA
1 Piso Teja	363.42 m²	363.42 m²
Zona Dura	278.92 m²	0.00 m²
Zona Libre	20.34 m²	0.00 m²
1 Enramada	92.18 m²	92.18 m²
Cerramiento		5.67 m
SUMA DE AREAS DE TERRENO		
TOTAL (A-B-C-D-E-F-A)		754,86 m²
REQUERIDA (A-B-C-D-E-F-A)		754,86 m²
SOBRANTE		0,00 m²
SUMA DE AREAS DE CONSTRUCCIÓN		
TOTAL		455,60 m²
REQUERIDA		455,60 m²
SOBRANTE		0,00 m²

INFORMACIÓN PREDIAL	
Cédula Catastral	5 12 14
Código de Sector	003201121200000000
Chip	AAA0032SBHY
Localidad	SANTAFE
Barrio	SAN BERNARDINO
INFORMACIÓN JURÍDICA	
Matrícula Inmobiliaria	50C-14468
Escritura N°	3847
Fecha	11/07/1995
Notaría	01
Circulo	Bogotá D.C
CABIDA Y LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA	
Área según Títulos	No Consta m²
Lindero Norte	No Consta m
Lindero Oriente	No Consta m
Lindero Sur	No Consta m
Lindero Occidente	No Consta m

CUADRO DE COORDENADAS				
MOJON	ESTE	NORTE	DISTANCIA	MOJON
A	99305.31	100007.02		A
B	99323.27	99991.42	23.79	B
C	99308.64	99969.29	26.53	C
D	99312.70	99966.75	4.78	D
E	99310.79	99963.76	3.55	E
F	99287.24	99980.01	28.60	F
A	99305.31	100007.02	32.50	A
DATOS ESCRITURA P.H				
NOMBRE DE EDIFICIO Y E.P. REGLAMENTO DE PH CUANDO APLIQUE				
TIPO DE AREA	m²	COEF. %	m²	

Actualizó: 
RAFAEL HERNÁNDEZ HUERTAS ROJAS
PROFESIONAL APOYO - DIRECCIÓN PREDIOS

Escala: **1:500**
Fecha de actualización: **FEBRERO 2018**

Revisó: 
CRISTHIAN FERNANDO CASTELLANOS SUESCUN
PROFESIONAL APOYO - DIRECCIÓN PREDIOS



* Res. 310

(corrección avalúo)

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL

2018-0540

RT N° SB12-12_0000



**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 12A 5 36**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C., 14 de marzo de 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-1646787
- 1.3 TIPO DE AVALÚO: Comercial para un inmueble compuesto por un lote de terreno, la construcción y obras civiles que sobre él se encuentra.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Casa.
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 12A 5 36
- 1.6 CHIP: AAA0032SBHY
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 5 12 14
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 003201, San Bernardino
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Comercio en Corredor Comercial
- 1.10 FECHA DE VISITA: 16 de enero 2018.

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: José Miguel Rueda Zarate.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA N°: 3847 del 11 de julio de 1995 de la Notaría 1 de Bogotá D.C.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00014468

Fuente: RT N° SB12-12_0000 de febrero de 2018, suministrado por la ERU, y Sistema Integrado de Información Catastral SIIC.

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

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector catastral San Bernardino, se ubica en la localidad 3 Santa Fe. de la ciudad de Bogotá D.C, limita por el Norte con la Avenida de los Comuneros (CL 6), el sector catastral Santa Inés (003107); por el Oriente con Avenida Fernando Mazuera (KR 10), los sectores catastrales Santa Bárbara (003203) y Las Cruces (003202); por el Occidente con la Avenida Caracas (KR 14), el sector catastral Eduardo Santos (004105); por el Sur con la Avenida de la Hortua (CL 1), el sector catastral La Hortua (001208).

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector donde se localiza el predio objeto de avalúo predominan las actividades de tipo residencial con actividad complementaria de comercio puntual en los primeros pisos de las viviendas, en edificaciones unifamiliares de hasta cincuenta (50) años, con alturas entre uno (1) y tres (3) pisos de especificaciones constructivas sencillas. Adicionalmente, se presenta actividad comercial de escala zonal sobre la Calle 1, Avenida Calle 6, Carrera 10 y sobre la Avenida Carrera 14, que se desarrolla en construcciones diseñadas para el uso, en locales comerciales en primer piso de la vivienda residencial o en la totalidad del área, se presentan restaurantes, monta llantas, cigarrerías, compraventas y misceláneos, entre otros. El uso dotacional cercano el sector está representado en los Institutos Educativos Distritales Antonio José Uribe, el Hospital San Juan de Dios, Instituto Materno Infantil, Instituto Cancerológico y el CAI Las Cruces, entre otros.

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

3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: De conformidad con el Decreto Distrital 394 del 28 de julio de 2017, el sector catastral San Bernardino se encuentra clasificado dentro del estrato socioeconómico dos (2), para los predios destinados a vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de julio 11 de 1994.

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

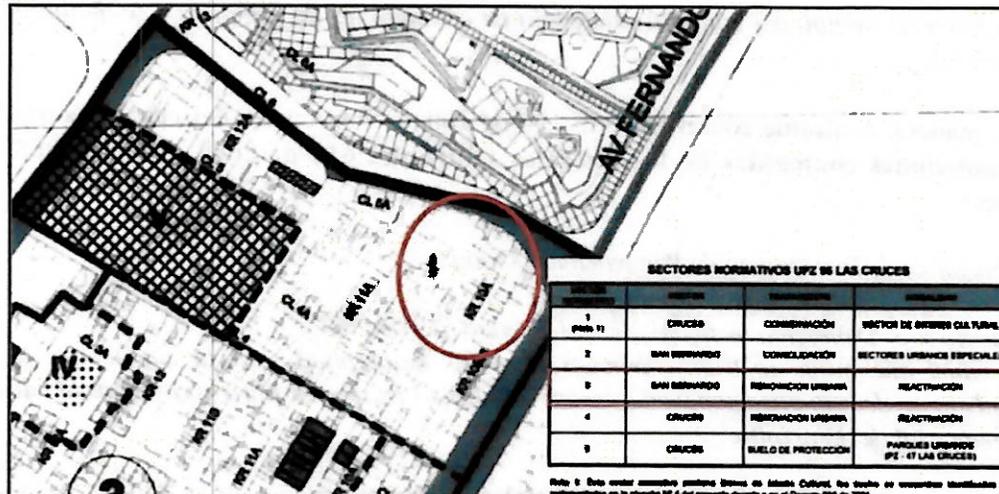
La principal vía de acceso es la Avenida Caracas (KR 14), la Avenida de los Comuneros (CL 6), la Avenida Fernando Mazuera (KR 10) y la Avenida de la Hortua (CL 1), vías por las cuales circula el transporte público de acceso y salida al sector y alrededores, las cuales se encuentran en buen y regular estado de conservación y mantenimiento.

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

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

NORMATIVA URBANÍSTICA	Decreto 492 del 2007 - UPZ 95 Las Cruces	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Central
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación Urbana en modalidad de Reactivación
SECTOR NORMATIVO	3	Tres
SUBSECTOR DE USO	1	Uno
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	A	A
ALTURA MÁXIMA	2	Dos pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Variable entre 1,4 y 4,0 en función del concepto de integración predial.	
ANTEJARDÍN	Solo se exige antejardín de 5 metros a los predios sobre la Avenida Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Avenida Caracas (V-2), Avenida de la Hortúa, Avenida de los Comuneros (V-3).	
AISLAMIENTO LATERAL	No se exige	
Por el Decreto 528 de octubre 2017, "Por medio del cual se anuncia el Proyecto de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones		



Fuente: Decreto 492 del 2007 - UPZ 95 Las Cruces

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

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

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

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

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

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

Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana

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

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

Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

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

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

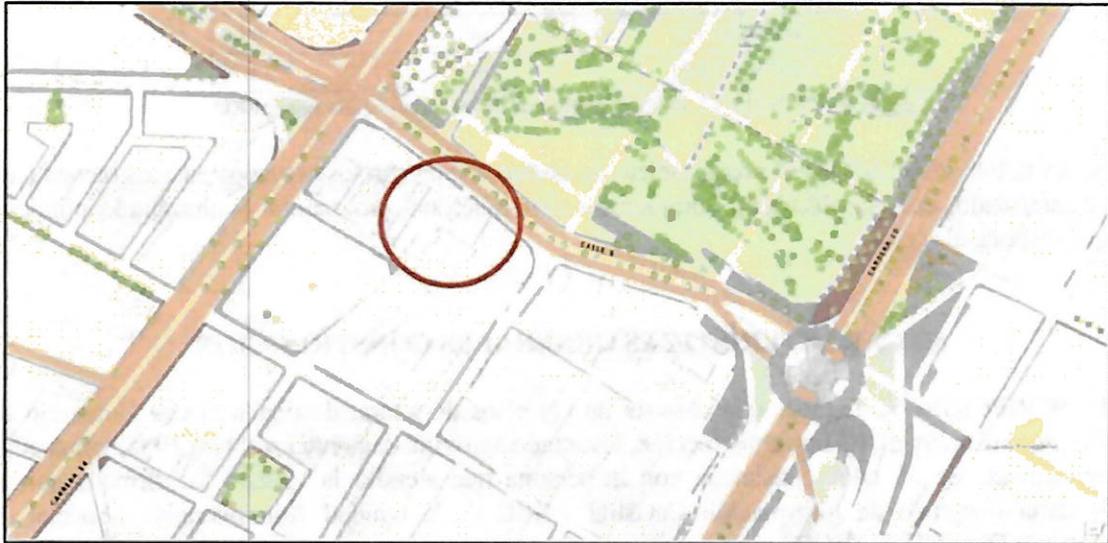
El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación:

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

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

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN: El predio se localiza sobre la KR 12A entre la Avenida los Comuneros (CL 6) y la CL 5 es de ubicación esquinero, y corresponde a una casa de un (1) piso de altura.



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

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

Norte: 23,79 m, con la Calle 6.
Sur: 28,60 m, con los predios identificados con los RT N° SB12-11 y 10.
Oriente: 30,08 m, con los predios identificados con los RT N° SB12-13 y SB12-14.
Occidente: 32,50 m, con la Carrera 12A.

Fuente: RT N° SB12-12_0000 de febrero de 2018, suministrado por la ERU y Mz catastral N° 003201 12 de la UAECD

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

5.4 FORMA GEOMÉTRICA: regular.

5.5 FRENTE: 32,5 m, sobre la KR 12A

5.6 FONDO: 31,29 m en promedio.

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**

5.7 **ÁREA TERRENO:** El área total del lote es de 754,86 m², que corresponde al área de terreno total.

ÁREA DE TERRENO RT N°		SB12-12_0000
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
ÁREA REQUERIDA	m ²	754,86
SOBRANTE	m ²	0,00
ÁREA TOTAL	m ²	754,86

Fuente: RT N° SB12-12_0000 de febrero de 2018, suministrado por el ERU

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

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

6.1 **DESCRIPCIÓN:** Se trata de una casa de un (1) pisos de altura, destinada al uso Comercio en Corredor Comercial. Es una construcción, levantada aproximadamente en el año 1985, y una edad aproximada de 33 años constatada con la persona que atendió la visita y confirmada con el Sistema Integrado de Información Catastral - SIIC de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC.

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas y viga corrida
ESTRUCTURA	Mampostería estructural
CUBIERTA	Placa en concretoteja de fibrocemento y barro
ACABADOS	
FACHADA	Pañete pintado
MUROS	Muros pañetados y pintados
PISOS	En tableta de ceramica, tableta de gress, liston machiembreado y cemento afinado.
CIELO RASO	Placa de entepiso en guadua y pañete pintado, teja ala vista
ACABADOS	
COCINA	Presenta varios espacios adecuados para cocina.
BAÑOS	De tamaño pequeño, enchapados en tableta de cerámica (con dos servicios), enchape en zonas húmedas y división de ducha.
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERIA METALICA	Marcos de puertas interiores y exteriores, y ventanas, puertas metálicas interiores
CONSERVACION	Regular
DISTRIBUCION	Presenta varia viviendas en las cuales se encuentran de una a dos habitaciones, así como el baño y la cocina. En la parte posterior presenta un patio o garaje amplio.
EDAD	33 años, aproximadamente
OTRAS CONS.	Una Placa volada y dos muros antepecho

6.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN: 420,32 m² que corresponden al área total construida en un (1) niveles, distribuida así:

CONSTRUCCION RT N°	SB12-12_0000	
	TERRENO	CONSTRUIDA
1 PISO TEJA	363,42	363,42
ENRAMADA	92,18	56,90
TOTAL CONSTRUCCION m²		420,32

Fuente: Áreas tomadas del RT N° SB12-12_0000 de febrero de 2018, suministrado por el ERU y verificadas al momento de la visita.

Nota: El RT presenta diferencias en el área de enramada en el ítem terreno y construcción, para efectos de a liquidación del avalúo se toma el área que ocupa en terreno es decir 92,18 m²

6.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No presenta

6.4 OTROS: El inmueble presenta otras construcciones tales como:

OTRAS CONSTRUCCIONES RT N°	SB12-12_0000	
	UNIDAD	CANTIDAD
ZONA DURA	m ²	278,92
CERRAMIENTO	ml	5,67

Fuente: Áreas tomadas del RT N° SB12-12_0000 de febrero de 2018, suministrado por el ERU y verificadas al momento de la visita.

Nota: El cerramiento presenta una altura aproximada de 2.5 mts. Para efectos de la liquidación de este se multiplica la longitud del cerramiento (ml), por la altura.

OTRAS CONSTRUCCIONES RT N°	SB12-12_0000	
	UNIDAD	CANTIDAD
CERRAMIENTO	m ²	14,18

7. MÉTODO DE AVALÚO

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

7.1 PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor de m² se aplicó el método de residual según la Resolución 620 de 2008 IGAC, "ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”.

Este método se aplicó teniendo en cuenta que el predio hace parte del área bruta del desarrollo legalizado Santa Catalina- Sector 1 y 2 ubicado en la Localidad No. 8 de Kennedy, el cual se encuentra legalizado mediante Resolución 1699 del 10 de noviembre de 1994.

Para determinar el valor de la franja objeto de solicitud se realiza el desarrollo por loteo con base en lo estipulado en la resolución de legalización, según concepto normativo de la SDP.

El predio cuenta con un área bruta de 754,86 m². área tomada del RT N° SB12-12, el predio NO presenta afectaciones. por lo tanto el área neta urbanizable (ANU) es de 645,84 m² y su área útil es de 645,84 m².

ÁREAS DE URBANISMO		
ÁREA TOTAL DEL PREDIO (m ²)		754,86
ÁREA NETA URBANIZABLE (m ²)		754,86
ÁREA ÚTIL (LOTEO) (m ²)		754,86
CÁLCULO DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD		
Ocupacion sobre área neta	100,00%	
Ocupacion sobre área bruta	100,00%	
Altura Maxima Permitida (Pisos)	2	
Aslamiento posterior (m)	3	
Voladizos (vias menor 10 m / via mayor 10 m)	0,6	0,60
Área Mínima de lote (m ²)	60	
Frente mínimo (m)	6	
Área útil para loteo		754,86
Total lotes resultantes	12,00	62,91
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m ²)		754,86

El área vendible resultante, es igual al área útil de la que resultan un total de 12 lotes, los cuales, en promedio equivalen a lotes de área de 62,91 m², es decir, lotes de 6 de frente por 10 de fondo aproximadamente.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0540
RT N° SB12-12_0000

Se propone un valor de venta de lote con urbanismo de \$ 800.000 por m², para el desarrollo por loteo, es decir, un valor global de lote de aproximadamente \$50.324.000 por lote, de área de 62,91 m², en estrato 2 a 3. Con urbanismo de vías y redes de servicios públicos con un costo por m² de \$117.000.

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M ² LOTE		\$ 800.000
VALOR TOTAL PROMEDIO POR LOTE		\$ 50.324.000
TOTAL VENTAS		\$ 603.888.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL		
COSTO DE URBANISMO TOTAL SOBRE AREA BRUTA	\$ 117.000	\$ 88.318.620,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL		\$ 88.318.620,00
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 164.690,89
LICENCIA - CURADURIA URBANISMO		\$ 5492.625,98
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 6.038.880,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	0,00%	\$ -
COSTOS FINANCIEROS	0,73%	\$ 4.387.669,04
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 18.116.640,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 29.200.505,91
TOTAL COSTOS (UNITARIO - TOTAL)		\$ 117.519.125,91
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		19,46%
UTILIDAD	8,00%	\$ 48.311.040,00
VALOR LOTE	72,54%	\$ 438.057.834,09
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO BRUTO (ADOPTADO)	\$	580.000,00
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO NETO (ADOPTADO)	\$	580.000,00

Se propone una utilidad de lote del 8% de acuerdo con el estrato y la inversión de urbanismo realizada.

Se propone el valor del terreno neto para el área de la franja de terreno, es decir un valor de \$ 580.000 por m².

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

Se realizó estudio de mercado con predios de similares características físicas del mismo sector catastral y sectores aledaños, a los valores resultantes de m² de terreno se les aplica un tratamiento estadístico según lo contemplado en el artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica, se procedió a calcular el valor comercial del terreno del predio de la referencia:

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0540
RT N° SB12-12_0000**

Para el presente avalúo se realizó un estudio de mercado de casas y casa lotes situados en el sector de localización, a las cuales se indagó por variables observables como: ubicación, edad, área construida, área de terreno y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre. Encontrándose ofertas de venta en el sector y sectores de alguna manera comparables.

DATO	DIRECCION	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR m ² CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR/m ² LOTE	INTEGRAL m ² CONSTRUCCION
1	CL 5 11 26	\$60.000.000	84,00	-	\$ 177.000	\$ -	\$ 714.286	
2	CL 1 B 11 A 21	\$320.000.000	191,20	385,00	\$ 460.000	\$ 177.100.000	\$ 747.385	\$ 831.169
3	CL 4 11B 15 CL 4 11B 19	\$185.000.000	160,00	186,00	\$ 323.000	\$ 60.078.000	\$ 780.763	\$ 994.624
4	CL 5 11A 26	\$150.000.000	143,30	143,51	\$ 256.000	\$ 36.738.560	\$ 790.380	\$ 1.045.223
5	CL 5 12A 44	\$200.000.000	142,32	179,52	\$ 478.000	\$ 85.810.560	\$ 802.343	\$ 1.114.082
6	KR 11 A 1B 55	\$405.000.000	289,80	245,60	\$ 684.000	\$ 167.990.400	\$ 817.839	\$ 1.649.023
7	KR 12 A 5 51	\$89.500.000	77,00	81,87	\$ 324.000	\$ 26.825.880	\$ 817.846	\$ 1.093.197
8	CL 5 12A 38	\$815.000.000	853,20	453,91	\$ 257.000	\$ 116.654.870	\$ 818.501	\$ 1.795.510

TRATAMIENTO ESTADISTICO	
PROMEDIO	\$ 791.708,05
DESVIANT	\$ 37.221,71
COEF. VAR	4,70%
MAX	\$ 828.929,75
MIN	\$ 754.486,34

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

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

Realizando un análisis de los valores de terreno de dichas ofertas, se evidenciaron valores entre \$ 754.000 por m² hasta \$828.000 por m², de las cuales se propone un valor de terreno por m², a los predios internos que se encuentran entre la Carrera 12 y la Avenida Carcas (AK 14) y la avenida Comuneros (AC 6) y la Calle 5, que presentan frente sobre vía pavimentada, un valor de \$ 800.000 por m², valor que se adopta, debido a que demuestra el comportamiento del valor de terreno de predios que presentan una similar condición con el predio objeto de avalúo, en cuanto a su ubicación y características urbanísticas que presenta la zona

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno..." tomando como referencia la tabla de tipologías de construcción de la UAEDC, y aplicando la depreciación según la tabla de Fitto y Corvini y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

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

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

Quedando un valor de reposición ya depreciado por m²:

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

DESCRIPCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DEVIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
I PISO TEJA	35	100	33,00%	4,5	80,67%	\$ 1.254.000,00	\$1.011.568	\$242.432	\$242.000
ENRAMADA	18	35	51,43%	3	49,99%	\$ 126.000,00	\$62.991	\$63.009	\$63.000

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

7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES:

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
V.3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Para la determinación del valor de las construcciones se aplicó el método de Costo de Reposición, según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno..." tomando como referencia presupuestos realizados, y aplicando la depreciación según la tabla de Heidecke y un estado de conservación según lo encontrado en el momento de la visita.

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN HEIDECKE							
DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLASIFICACIÓN CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ZONA DURA	3	Regular R	18.100%	\$ 174.000	\$31.494	\$142.506	\$143.000
CERRAMIENTO	3	Regular R	18.100%	\$ 126.000	\$22.806	\$103.194	\$103.000

8. CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización del inmueble en un sector con área de actividad central con un tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Reactivación, ubicado en zona centro de la ciudad, en el sector catastral San Bernardino de la localidad 3 Santa Fe, de la ciudad de Bogotá D.C.

La localización específica del inmueble, ya que tiene frente sobre la KR 12A, vía pavimentadas y en buen estado de conservación.

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

La condición normativa vigente al predio, según el Decreto 190 de 2004 y Decreto 492 del 2007 - UPZ 95 Las Cruces, definiéndolo en un sector de Renovación Urbana de Reactivación.

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

Dada la condición de que se está realizando la recuperación de la zona ante el evidente deterioro social que tiene el sector, el valor del terreno debe ser analizado desde la óptica, económica que presentan los predios en características similares en el sector.

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

El área de terreno y de construcción, es tomada del Registro Topográfico N° SB12-12_0000, suministrado por la ERU, según solicitud, las cuales pueden presentar diferencias con las áreas incorporadas en la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD:

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

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

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

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

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 12A 5 36

ITEM	UNIDAD MEDIDA	ÁREA	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	SUB TOTAL (\$)
TERRENO	m ²	754,86	580.000,00	437.818.800,00
CONSTRUCCIÓN (Piso 1)	m ²	363,42	242.000,00	87.947.640,00
CONSTRUCCIÓN (Enramada)	m ²	92,18	63.000,00	5.807.340,00
ZONA DURA	m ²	278,92	143.000,00	39.885.560,00
CERRAMIENTO	m ²	14,18	103.000,00	1.460.540,00
AVALÚO TOTAL				572.919.880,00

SON: QUINIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE

OBSERVACIONES:

FECHA: 14 de marzo de 2018.

Elaborado por:


MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
PROFESIONAL AVALUADOR

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

ANEXOS

1. Estudio de Mercado.
2. Registro Fotográfico

Desarrollo por loteo.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
METODO RESIDUAL (Resol. 620 de 2008 - IGAC)
DECRETO 190 DE 2004 - DECRETO 492 DE 2007

AREAS DE URBANISMO

AREA TOTAL DEL PREDIO (m ²)		754,86
AREA NETA URBANIZABLE (m ²)		754,86
AREA UTIL (LOTEO) (m ²)		754,86

CALCULO DE OCUPACION Y EDIFICABILIDAD

Ocupacion sobre area neta	100,00%	
Ocupacion sobre area bruta	100,00%	
Altura Maxima Permitida (Pisos)	2	
Aslamiento posterior (m)	3	
Voladizos (vias menor 10 m / via mayor 10 m)	0,6	0,60
Area Minima de lote (m ²)	60	
Frete minimo (m)	6	
Area util para loteo		754,86
Total lotes resultantes	12,00	62,91
AREA TOTAL VENDIBLE (m ²)		754,86

ANÁLISIS DE VENTAS

VALOR M ² LOJE		\$ 800.000
VALOR TOTAL PROMEDIO POR LOTE		\$ 50.324.000
TOTAL VENTAS		\$ 603.888.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL

COSTO DE URBANISMO TOTAL SOBRE AREA BRUTA	\$ 117.000	\$ 88.318.620,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS USO PRINCIPAL		\$ 88.318.620,00

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 164.690,89
LICENCIA - CURADURIA URBANISMO		\$ 5492.625,98
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 6.038.880,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	0,00%	\$ -
COSTOS FINANCIEROS	0,73%	\$ 4.387.669,04
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 18.116.640,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 29.200.505,91
TOTAL COSTOS (UNITARIO - TOTAL)		\$ 117.519.125,91
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		19,46%
UTILIDAD	8,00%	\$ 48.311.040,00
VALOR LOTE	72,54%	\$ 438.057.834,09

VALOR COMERCIAL M ² TERRENO BRUTO (ADOPTADO)	\$	580.000,00
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO NETO (ADOPTADO)	\$	580.000,00
VALOR COMERCIAL M ² URBANISMO	\$	117.000,00
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO (ADOPTADO)	\$	580.000,00

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0540
RT N° SB12-12_0000

Enramada

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 121.680,00
2,00	CIMENTACIÓN	\$ -
3,00	CONCRETO	\$ -
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ -
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ -
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ -
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ -
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ -
9,00	CUBIERTA	\$ 3.308.514,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ -
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ -
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 150.000,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ -
14,00	VIDRIOS	\$ -
15,00	PINTURA	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ -
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 341.055,32
19,00	PERSONAL	\$ 1.117.293,30
Total presupuesto		\$ 5.038.542,62
M2 costo directo		\$ 125.963,57
M2 costo indirecto		\$ -
Valor total m2		\$ 125.963,57
Valor total m2 redondeado		\$ 126.000,00

Vivienda , con acabados típicos del tipo 2, 1 piso, sistema portante estructura en mampostería sobre ciclopeo, revestidos con pañete rústico enlucido con pintura, cubierta en teja de arcilla tipo española.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 12.123.966,00
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 36.780.568,58
3,00	CONCRETO	\$ 13.495.453,00
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 138.081.614,50
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.772.975,00
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2.482.019,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 16.154.689,67
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 8.029.495,32
9,00	CUBIERTA	\$ 56.013.958,80
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 16.219.939,56
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 2.153.402,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 6.023.884,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.364.859,68
14,00	VIDRIOS	\$ 456.133,79
15,00	PINTURA	\$ 10.350.594,29
16,00	CERRAJERÍA	\$ 1.139.199,00
17,00	EXTERIORES	\$ -
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3.166.825,81
19,00	PERSONAL	\$ 47.399.514,62
Total presupuesto		\$ 376.209.092,62
M2 costo directo		\$ 1.254.030,31
M2 costo indirecto		\$ -
Valor total m2		\$ 1.254.030,31
Valor total m2 redondeado		\$ 1.254.000,00

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

05-01-FR-07
V 3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0540
RT N° SB12-12_0000

19 43

Zona Dura

Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 4.359.580,40
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 3.536.232,50
16,00	EXTERIORES	\$ 19.651.840,41
17,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 1.321.450,00
18,00	PERSONAL	\$ 708.306,34
Total presupuesto		\$ 29.577.409,65
M2 costo directo		\$ 155.670,58
M2 costo indirecto		\$ 18.680,47
Valor total m2		\$ 174.351,05
Valor total m2 redondeado		\$ 174.000,00

Muro antepecho

Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 1.521,00
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 113.253,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 10.726,32
Valor total costo directo		\$ 125.500,32
Valor metro costo directo		\$ 125.500,32
Valor metro costo indirecto 12%		
Valor metro costo directo + indirecto		\$ 125.500,32
Costo total redondeado sugerido		\$ 126.000,00



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646787	Nomenclatura: KR 12A 5 36
Fecha Visita	18 de Enero de 2018	Código Sector: 003201 12 12 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-0540 RT No. SB12-12_000



Fachada y Entorno



Mejora I



Cocina mejora I



Baño mejora I



Mezzanine mejora I



Habitación Mejora I

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 DEPARTAMENTAL

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646787	Nomenclatura: KR 12A 5 36
Fecha Visita	18 de Enero de 2018	Código Sector: 003201 12 12 000 00000
Tipo de Solicitud	Avaluó Comercial	No. Avaluó: 2018-0540 RT No. SB12-12_000



Habitación Mejora 1



Zona de ropas Mejora 1



Fachada Mejora 2



Habitación Mejora 2



Cocina Mejora 2



Baño Mejora 2

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

03-02-FR-37
V 1.1

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646787	Nomenclatura: KR 12A 5 36
Fecha Visita	18 de Enero de 2018	Código Sector: 003201 12 12 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-0540 RT No. SB12-12_000



Mezzanine mejora 2



Cocina Mejora 2



Fachada Mejora 3



Habitación Mejora 3



Baño Mejora 3



Habitación Mejora 3

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



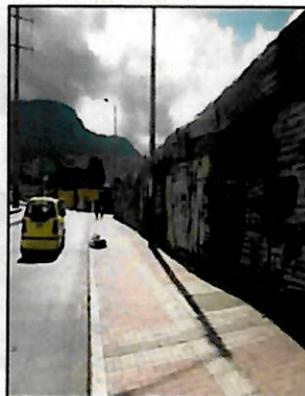
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
Crisiandro Lora

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646787	Nomenclatura: KR 12A 5 36
Fecha Visita	18 de Enero de 2018	Código Sector: 003201 12 12 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-0540 RT No. SB12-12_000



Mezzanine Mejora 3



Fachada CI 6



Ingreso CI 6



Parqueadero CI 6



Construcciones



Interior de la construcción

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

03-02-FR-37
V 1,1

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

242



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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2017- 1646787	Nomenclatura: KR 12A 5 36
Fecha Visita	18 de Enero de 2018	Código Sector: 003201 12 12 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	No. Avalúo: 2018-0540 RT No. SB12-12_000



Lote Cl 6



Frente Cl 6



Desnivel Mejora 4 sobre Cl 6



Baño Mejora 4



Cocina Mejora 4



Habitación Mejora 4

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. 2018-0540 RT SB12-12_0000- ERU

10. AVALUO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 12A 5 36	CHIP	AAA0032SBHY
Registro Topográfico	SB12-12 0000	Código Sector	003201 12 12 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno y Construcción	Matricula Inmobiliaria	050C00014468
2. DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro			\$ 12.323.776
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 Tramites (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			\$ 12.323.776
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)			\$ 0
3.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas			\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 12.323.776
Son:	DOCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: La tasación aquí realizada se encuentra acorde con los documentos aportados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU), según formato reconocimiento económico. Radicado UAECD 2019ER2348.			

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

Fecha: 8 de Marzo de 2019

Elaborado por:

Ledy Margioret Cañon Vargas
LEDY MARGIÓRET CAÑÓN 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







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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0540
RT SB12-12_0000- ERU

ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y
DESCONEJÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Dirección	KR 12A 5 36		
Chip	AAA0032SBHY	Registro Topográfico	SB12-12_0000
Avalúo Comercial		\$ 572.919.880	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.718.760
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 326.564
No de Copias	2		\$ 102.816
Recaudo adicional			\$ 43.700
Gastos Escrituración			\$ 2.191.840
Porcentaje a aplicar	100%		\$ 2.191.840
Total Gastos de Escrituración			\$ 2.191.840
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)	0,75%		\$ 4.296.899
Sistematización y Conservación documental	2,0%		\$ 85.938
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 4.382.837
Total Gastos Registro			\$ 4.382.837
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 5.729.199
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 5.729.199
Costos Administrativos	100%	\$ 19.900	\$ 19.900
Total Gastos Beneficencia			\$ 5.749.099
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 12.323.776

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

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

CALCULO GASTOS DE DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial	0	\$ 153.095,00	\$ 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. Desmonte de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA. Incluye suministro tapón macho.	0	\$ 198.580,00	\$ 0
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 418.420,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEJÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 0

Nota:

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

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

05-01-FR-07
V.4

Handwritten marks on the right margin, including a vertical line and several curved symbols resembling parentheses or brackets.

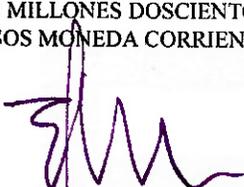
11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 572.919.880
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 572.919.880
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 12.323.776
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 12.323.776
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 585.243.656

OBSERVACIONES: La tasación aquí realizada se encuentra acorde con los documentos aportados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU), según formato reconocimiento económico. Radicado UAEC 2019ER2348.

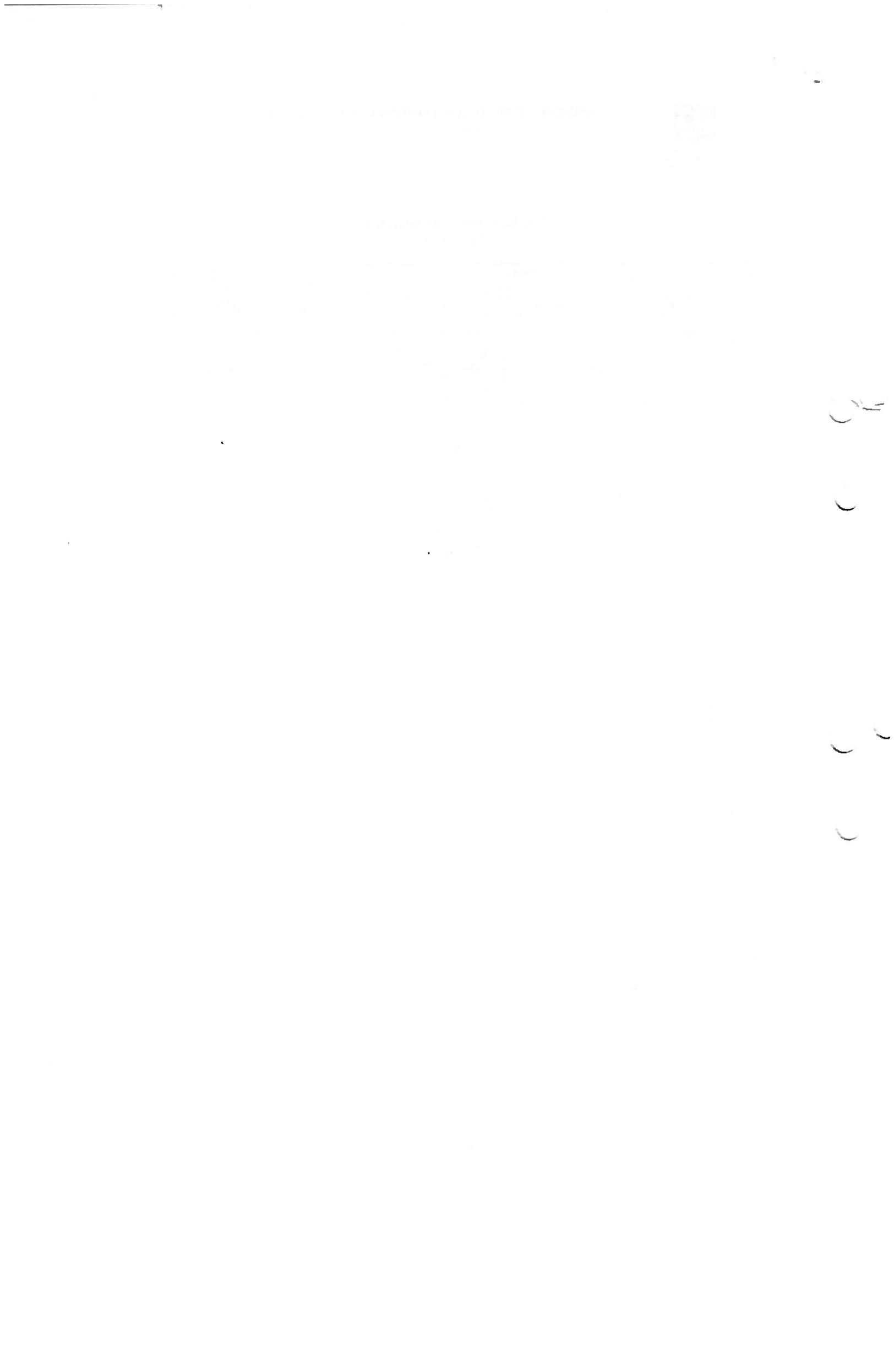
Son: QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 8 de Marzo de 2019


ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (E)

VoBo. Control de Calidad: Diana María 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.





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

**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0540
RT SB12-12_0000- ERU**

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

Dirección	KR 12A 5 36		
Chip	AAA0032SBHY	Registro Topográfico	SB12-12_0000

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0	0	0	\$ 0	\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
				\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

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

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	\$ -	-
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 0	\$ 0.00	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 0

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 Enero hasta el 31 de Marzo, se reconocerá el 75% del impuesto predial.

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

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

Fuente:

Factura No.

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



)
)
)
)
)



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0540
RT SB12-12_0000- ERU

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

Dirección	KR 12A 5 36		
Chip	AAA0032SBHY	Registro Topográfico	SB12-12_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



THE NATIONAL ARCHIVES
COLLECTIONS

1. [Illegible text]

2. [Illegible text]

3. [Illegible text]

4. [Illegible text]

5. [Illegible text]

)
)
)
)



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

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0540
RT SB12-12_0000- ERU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 12A 5 36		
Chip	AAA0032SBHY	Registro Topográfico	SB12-12 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

05-01-FR-07
V.4

