



DTDP

20183250294651

Al responder cite este número

Bogotá D.C., abril 12 de 2018

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

Señora:
MARÍA MYRIAM FIGUEROA QUINTERO
KR 89 A 63 20 SUR
Bogotá - D.C.

El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU procede en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a notificarte mediante el presente AVISO de la Resolución No. **773 del 06 de Marzo de 2018 "POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"**, sobre el inmueble ubicado en la **KR 89 A 63 20 SUR**, matrícula inmobiliaria No. **505-40157029**.

Contra la Resolución No **773 del 06 de Marzo de 2018**, no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los incisos 1° del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y 6° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

La presente notificación por aviso se considerara cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de este aviso en la **KR 89 A 63 20 SUR** conforme al inciso 1° del Artículo 69 de la Ley 1437/11.

Se anexa al presente aviso copia íntegra de la Resolución No **773 del 06 de Marzo de 2018**, fotocopia del registro topográfico No **48218** y fotocopia del informe técnico Avalúo Comercial No. 2018-0290 de fecha 19 de Febrero de 2018, elaborado por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL para un total de veinticuatro (24) folios.

Cordialmente.

María Del Pilar Grajales Restrepo
Directora Técnica de Predios
Firma mecánica generada en 12-04-2018 04:13 PM
Anexos: 24 FOLIOS

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

Calle 22 No. 6 - 27
Calle 20 No. 9 - 20 o
Carrera 7ª No. 17-01 Piso 3
Código Postal 110311- 110321
Tel: 3386680 - 3445000
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



DTDP

20183250294651

Al responder cite este número

Elaboró: Zuli Ximena Salazar Muñoz-Dirección Técnica De Predios

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

Calle 22 No. 6 - 27
Calle 20 No. 9 - 20 o
Carrera 7ª No. 17-01 Piso 3
Código Postal 110311- 110321
Tel: 3386660 - 3445000
www.idu.gov.co
Info: Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 1 de 15

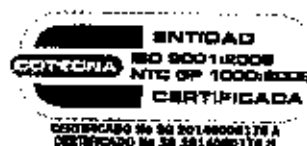
LA DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas por la Resolución 2827 del 1 de noviembre de 2013, y por la Resolución 7903 del 05 de Agosto de 2016, proferidas por la Dirección General del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, en virtud de los Acuerdos del Consejo Directivo número 001 y 002 de 2009, modificados por los Acuerdos del Consejo Directivo 01 y 02 de 2017 respectivamente, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1.989, Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1.997 y, demás disposiciones legales aplicables y,

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Y más adelante agrega: *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."*.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
3. Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana modificada por la ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.
4. Que el artículo 58 de la ley 388 de 1.997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
5. Que el artículo 59 ibídem, faculta a las entidades territoriales y a los establecimientos públicos para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para destinarlos al desarrollo de obras de utilidad pública o interés social.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en su inciso 5° establece que será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
7. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibídem, establecen que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre

Proyectó: Teresa Inanda Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

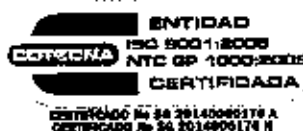
Página 2 de 15

terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la ejecución de las obras de infraestructura vial, de sistemas de transportes masivos y provisión de espacios públicos urbanos.

8. Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de adquisición o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados.
9. Que el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que " Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente."
10. Que el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", en su artículo 455, facultó expresamente a la Administración Distrital, y dentro de ésta a los Establecimientos Públicos, para decretar la expropiación de inmuebles con miras al cumplimiento de los fines previstos por el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.
11. Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit. número 899.999.081-6, Establecimiento Público del orden Distrital, creado por el Acuerdo 19 de 1.972 del Concejo de Bogotá, tiene por objeto conforme a lo indicado en el Acuerdo 001 de 2009, atender en el ámbito de sus competencias la ejecución integral y el mantenimiento de los proyectos de infraestructura de los sistemas de movilidad y de espacio público construido del Distrito Capital, contemplados dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Económico y Social y de Obras Públicas del Distrito Capital y los Planes y Programas Sectoriales.
12. Que el Concejo Distrital de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 15 de 1999 facultó al Alcalde Mayor, para declarar las condiciones de urgencia de que trata el artículo 64 de la Ley 388 de 1.997, con el fin de utilizar el mecanismo de la expropiación por vía administrativa.
13. Que el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013 definió como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, pudiéndose aplicar para efectos de la adquisición predial los procedimientos regulados por la Ley 9 de 1989, 388 de 1997 y las reglas especiales contenidas en la mencionada ley 1682 de 2013.
14. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 "Bogotá mejor para Todos" el cual se encuentra estructurado en tres pilares fundamentales y cuatro ejes transversales consistentes con el programa de gobierno que contienen las políticas sectoriales y generales, las cuales se desarrollarán mediante programas a ejecutar por la diferentes Entidades Distritales. Uno de los pilares estructurales

Proyectó: Teresa Irlanda Becoya Acosta

PBX: 3388660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 3 de 15

corresponde al de la Democracia Urbana, dentro del cual se encuentra el programa Mejor Movilidad para Todos, que tiene como objetivo mejorar la calidad de la movilidad y de la accesibilidad que provee el Distrito para todos los usuarios: peatones ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado.

15. Que el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Mejor Para Todos – 2016 - 2020, incluyendo la obra: **Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Cali hasta Avenida Tintal.**
16. Que por el Decreto Distrital No. **450 de 16/10/2014**, modificado por el Decreto 494 del 19/09/2017 el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución de la obra **Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Cali hasta Avenida Tintal.**
17. Que igualmente por el Decreto Distrital No. **1259 del 14/10/2014**, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., anuncio la puesta en marcha del proyecto.
18. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto **1259 del 14/10/2014** pretende el desarrollo integral de los Sistemas de Movilidad y Espacio Público Construido, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en concordancia con los objetivos propuestos por la Alcaldía Mayor en el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016 "Por el cual se adopta el plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016-2020 Bogotá mejor para Todos".
19. Que la Secretaría de Planeación, a través de la Resolución No. **1259 del 14/10/2014**, definió el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto.
20. Que un Inmueble ubicado en la **KR 89A 63 20 SUR**, de la Ciudad de Bogotá D.C., con un área de **72 M2** de terreno y un área de construcción así: **Muro Antepecho 5,15 M2, Construcción 235,7 M2**, , identificado con cédula catastral **67S 013A 05** ✓, CHIP **AAA01490OFT** ✓ y matrícula inmobiliaria **50S-40157029**, es requerido(a) para el desarrollo de la obra **Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Cali hasta Avenida Tintal**, de acuerdo con la Resolución No. **1259 del 14/10/2014**, expedida por la Secretaría de Planeación.
21. Que las razones consignadas anteriormente se adecuan a las exigencias contenidas en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que permiten al INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, adelantar los trámites de expropiación por vía administrativa respecto de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto **Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Cali hasta Avenida Tintal** ✓
22. Que los artículos 66 y siguientes de la ley 388 de 1997, establecen que la determinación que la expropiación se hará por vía administrativa; debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento, mediante acto administrativo que se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble, constituyendo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se

clif Proyecto: Teresa Irlanda Beooya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



2



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

+8218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 4 de 15

reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013.

23. Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y al artículo 67 en concordancia con el artículo 61 de la ley 388 de 1997, el presente acto administrativo contiene la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación por vía administrativa, así como el avalúo mencionado en el artículo cuarto.

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

...

ARTICULO 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada,

Proyectó: Teresa Irlanda Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 5 de 15

en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3a de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente."

ARTICULO 15. *Inciso 1o., sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.*

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Inciso 4o. Modificado por el artículo 35 de la ley 3a de 1991. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

ARTICULO 16. *Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.*

Inciso 2. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1 de febrero de 1.990.

ARTICULO 17. *Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.*

El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

Proyectó: Teresa Irlanda Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

3



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 8 de 16

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: 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:

...
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

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

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial. Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

Proyectó: Teresa Irlanda Bedoya Acosta

PBX: 3388660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 7 de 15

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

...

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

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

...

CAPÍTULO VIII
Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

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

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

Artículo 65º.- Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

- ...
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Proyectó: Teresa Iriandá Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MAYORALDÍA
Instituto de Desarrollo Urbano

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

4



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 8 de 15

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

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

Parágrafo 1°.- *El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.*

Parágrafo 2°.- *El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.*

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

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

Proyectó: Teresa Irianda Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 9 de 15

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

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

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

1. *El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.*

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

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

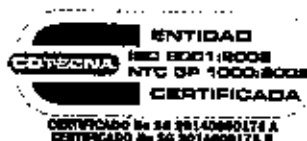
4. *En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento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

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

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

Proyectó: Teresa Irianda Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 10 de 15

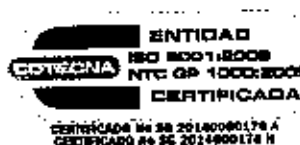
En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y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

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

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

Proyectó: Teresa Ilandá Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



MOVILIDAD
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 11 de 15

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

TÍTULO IV.

Gestión y adquisición predial, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres.

CAPÍTULO 1.

Gestión y adquisición predial.

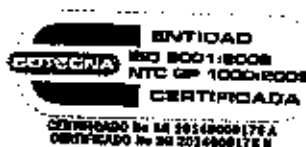
(...)

ARTÍCULO 25. Notificación de la oferta. Artículo modificado por el artículo 4º de la Ley 1742 de 2014 y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018.- La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

(...)"

Proyectó: Teresa Trianda Becoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

6

RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 12 de 15

LEY 1882 DE 2018

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así: Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

24. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.**
25. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que con base en las anteriores consideraciones la DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Determinar la adquisición del inmueble ubicado en la **KR 89A 63 20 SUR** de la ciudad de Bogotá D.C., con un área de **72 M2** de terreno y un área de construcción así: **Muro Antepecho 5,15 M2, de 235,7 M2**, identificado con la cédula catastral No. **67S 013A 05**, CHIP No. **AAA01490OFT** y matrícula inmobiliaria No. **50S-40157029**, todo de acuerdo al **Registro Topográfico No 48218**, elaborado por la Dirección Técnica De Predios Del IDU en Diciembre de 2017, mediante el procedimiento de Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación administrativa establecido en el capítulo VII y VIII de la ley 388 de 1997, en concordancia con lo estipulado en la Ley 1682 de 2013, con destino a la obra: **Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Cali hasta Avenida Tintal.**

ARTÍCULO SEGUNDO: De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, advirtiendo al actual titular de derechos reales que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa o suscrito éste se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO con Nit número 899.999.081-6, procederá a la expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo según lo dispuesto por el artículo 68 de la citada Ley 388 de 1997.

Proyectó: Teresa Irianda Becoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

NOVEDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

CIF



RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 13 de 15

ARTÍCULO TERCERO: La presente oferta de compra se dirige a la señora **MARÍA MYRIAM FIGUEROA QUINTERO** identificada con Cédula de Ciudadanía **51552914**, en su calidad de titular del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero anterior.

ARTÍCULO CUARTO: El Valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **TRESCIENTOS SIETE MILLONES VEINTISEIS MIL CATORCE PESOS (\$ 307.026.014) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **TRESCIENTOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 300.771.400) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. B) La suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS (\$ 6.254.614) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Para dar cumplimiento artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 ibidem y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa fotocopia del informe técnico de avalúo comercial **Avenida Bosa desde Avenida Ciudad de Call hasta Avenida Tintal RT No. 48218 – INFORME TÉCNICO No. 2018-0290 de 19/02/2018**, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

ARTÍCULO QUINTO: FORMA DE PAGO: El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, se obliga a cancelar el precio antes estipulado, así: En caso que el actual propietario, una vez notificado del presente acto administrativo acepte el precio indemnizatorio y suscriba promesa de compraventa para la enajenación voluntaria de que trata el artículo 68 de la ley 388 de 1997, el pago se efectuará previa expedición del registro presupuestal y autorización expresa y escrita del IDU por la suma de **TRESCIENTOS SIETE MILLONES VEINTISEIS MIL CATORCE PESOS (\$ 307.026.014) MONEDA CORRIENTE**, pago que se realizará en la forma y términos previstos en la promesa de compraventa respectiva, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, a la fecha en que se radique la orden de pago en La Dirección Técnica Administrativa Y Financiera Del Instituto De Desarrollo Urbano, siempre que el (los) propietarios (s) cumpla (n) las siguientes condiciones: 1) Legalización de la correspondiente promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de libertad y tradición actualizado, en el que conste la inscripción de la oferta de compra; en el evento de que existan gravámenes y/o limitaciones al dominio estos deberán levantarse previo al trámite de este pago. 3) Verificación del estado de cuenta por la contribución de valorización y el estado de cuenta del Impuesto Predial de los últimos cinco (5) años. 4) La entrega real y material del inmueble objeto de adquisición al IDU. 5) La transferencia del derecho de dominio por parte de los PROPIETARIOS al IDU o de la Posesión quieta, pacífica, regular e inscrita. En todo caso, el desembolso de este porcentaje únicamente se realizará previa constatación del hecho de que el inmueble objeto de compra se encuentra libre de condiciones resolutorias, vicios, gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio.

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia del derecho de dominio y la entrega material del inmueble se llevará a cabo por parte del PROPIETARIO al IDU, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa, el cual en todo caso no podrá ser superior a los 30 días hábiles contados a partir de la ejecutoria del presente acto administrativo, en caso de incumplimiento de tal hecho se dará inicio inmediato a la expropiación por vía administrativa según lo dispuesto por el artículo 68 de la Ley 388 de 1997.

CLF

Proyactó: Teresa Irlanda Bedoya Acosta

PR

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN NÚMERO 773 DEL 06/03/2018

48218

"POR LA CUAL SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA Y SE DA INICIO AL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL"

Página 14 de 16

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al momento de efectuar el pago del precio indemnizatorio se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente y/o Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de proceder la expropiación administrativa se descontará de la partida equivalente al Daño Emergente, el valor que tenga que asumir el Instituto de Desarrollo Urbano por concepto de los pagos que haya realizado con motivo del traslado de acometidas o taponamientos de servicios públicos que hay necesidad de realizar en el predio objeto de la presente oferta, para el efecto desde ya el titular de derecho del dominio o el poseedor regular inscrito autoriza de manera expresa e irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente.

PARAGRAFO CUARTO: De igual manera en caso de la procedencia de la Expropiación administrativa se descontará del rubro equivalente al Daño emergente, el valor correspondiente al pago del impuesto de Registro, cuyo pago el Instituto efectuará directamente a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1708 del 06/03/2018 expedido por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad que hace parte de la Dirección Técnica Administrativa y Financiera del IDU.

ARTÍCULO SÉPTIMO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la ley 388 de 1997, solicítase al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40157029

ARTÍCULO OCTAVO: La presente resolución se notifica al titular del derecho de propiedad, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 e inciso 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

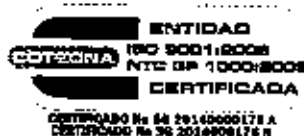
Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el 06/03/2018


María Del Pilar Grajales Restrepo
Directora Técnica de Predios
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Proyectó: Teresa Irlanda Bedoya Acosta-Abogada
Revisión Jurídica: Zuli Ximena Salazar Muñoz - Articuladora Jurídica
Revisión Técnica: Blanca Lilia Ortega Sánchez - Articuladora Técnica
Revisión Financiera: Eduard Fernando Céspedes Huertas - Articulador Área Financiera

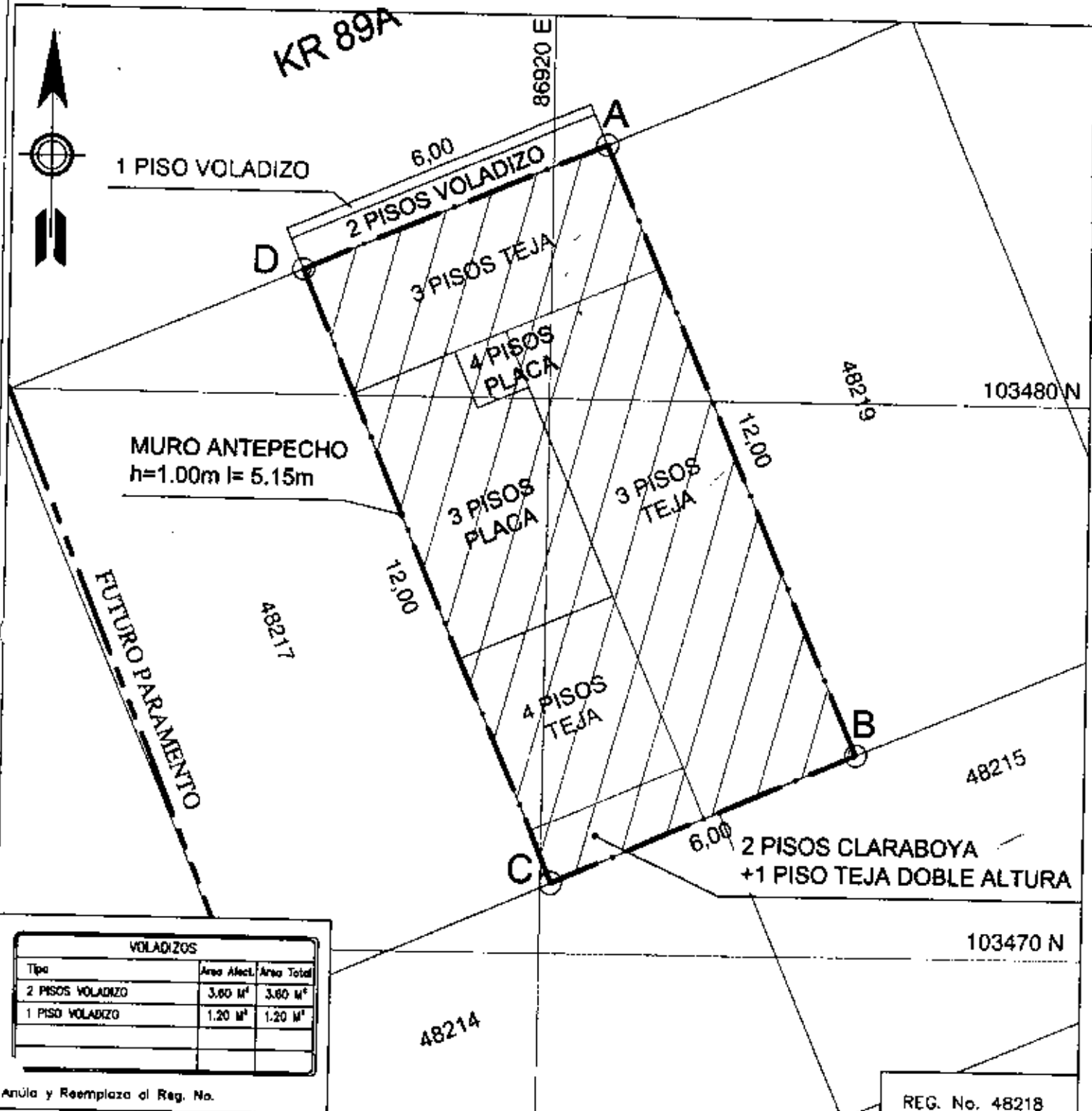
Proyectó: Teresa Irlanda Bedoya Acosta

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total
2 PISOS VOLADIZO	3.00 M ²	3.00 M ²
1 PISO VOLADIZO	1.20 M ²	1.20 M ²

Anula y Reemplaza al Reg. No.

REG. No. 48218

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
 DIRECCIÓN TÉCNICA DE PREDIOS

OBRA: AVENIDA BOSA DESDE AVENIDA CIUDAD DE CALI HASTA AVENIDA EL TINTAL

Dirección KR 89A 63 20 SUR

Propietario MARIA MYRIAM FIGUEROA QUINTERO

TIPO DE ÁREA	RESERVA VIAL (m ²)	TOTAL (m ²)
2 PISOS CLARABOYA + 1 PISO DOBLE ALTURA	3,00	3,00
3 PISOS TEJA	43,35	43,35
3 PISOS PLACA	14,35	14,35
4 PISOS TEJA	10,20	10,20
4 PISOS PLACA	1,10	1,10
SUMA DE ÁREAS TERRENO (m ²)		
RESERVA VIAL (A-B-C-D-A)	72,00	
TOTAL (A-B-C-D-A)		72,00
SOBRANTE ()	0,00	

INFORMACIÓN PREDIAL	
CHP	AAA014800FT
Código de Sector	004584241700000000
Cédula Catastral	675 013A 05
Matrícula inmobiliaria	505-40137029

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	103484.65	86920.97	
B	103473.63	86925.70	12.00
C	103471.26	86920.19	6.00
D	103482.29	86915.46	12.00
A	103484.65	86920.97	6.00

Elaboró: Ing. Diego Fernando Beltrán F.
 MP. 25202 250157 CND

Escala 1 : 100
 Fecha DICIEMBRE DE 2017
 Revisó: [Signature]
 Ing. Blanca Lilia Ortega S.

[Signature]
 Arq. Luis Fernando Torres

**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
COMERCIAL**

**Nº. 2018 – 0290
RT Nº. 48218 - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 89A 63 20 SUR**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C., Febrero 19 de 2018



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N°. 48218 - IDU

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, contrato interadministrativo N° 0829 del 2017, Instituto de Desarrollo Urbano - IDU -UAECD.
- 1.2 RADICACIÓN: 2018-6844.
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Comercial urbano para adquisición total.
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: El inmueble objeto de estudio corresponde a un lote de terreno con edificación levantada sobre éste (Casa).
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 89A 63 20 SUR.
- 1.6 CHIP: AAA01490OFT.
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: 67S 013A 05.
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 004594 - SAN ANTONIO.
- 1.9 DESTINO ECONÓMICO: Residencial.
- 1.10 FECHA DE VISITA: Enero 30 de 2018.

Fuente: SIIC - UAECD.

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40157029.

Fuente: SIIC - UAECD.

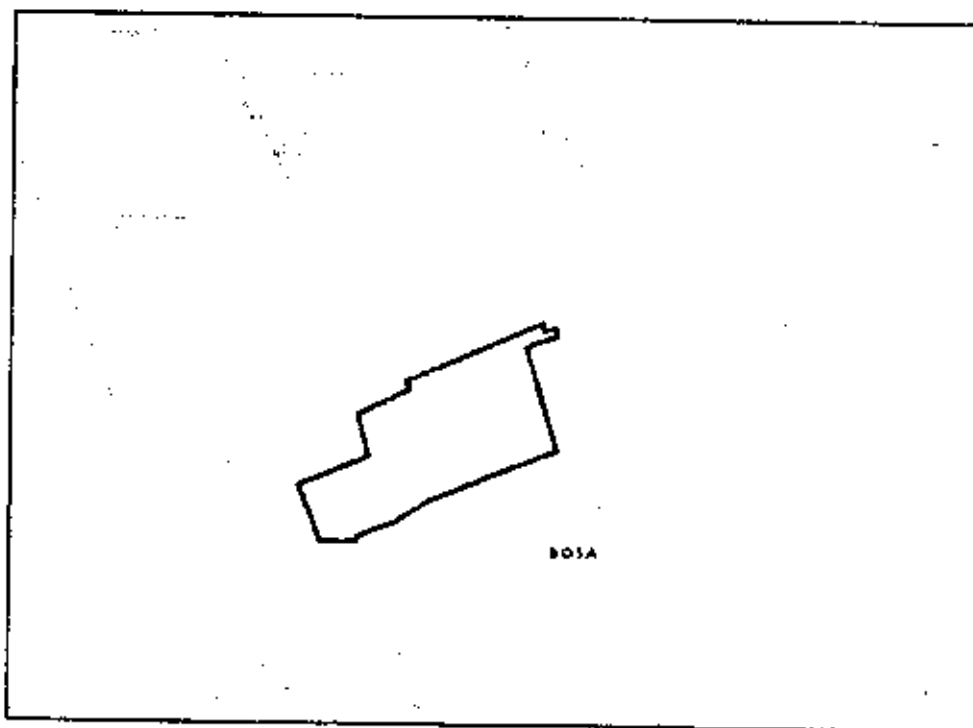


INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N°. 48218 - IDU

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial urbano, hace parte del sector denominado como San Antonio perteneciente a la Localidad de Bosa enmarcado por los siguientes límites:

- NORTE:** Con la Carrera 88J (KR 88J), Calle 71 Sur (CL 71 Sur), Carrera 89 Bis A (KR 89 Bis A), Calle 69 C Sur (CL 69 C Sur) y la Carrera 89 A (KR 89 A), o con los sectores catastrales de Las Margaritas (004637), Ciudadela El Recreo (004573) y Villas del Progreso (004567).
- SUR:** Con la Carrera 88C (KR 88C) y la Transversal 88C (TV 88C) o con los sectores catastrales de Chico Sur (004595), La Independencia (004641) y El Remanso I (004625).
- ORIENTE:** Con la Calle 62B Sur (CL 62B Sur) o con el sector catastral de Las Margaritas (004637).
- OCCIDENTE:** Con la Calle 73 A Sur (CL 73 A Sur) o el sector catastral Villas del Progreso (004567).



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

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

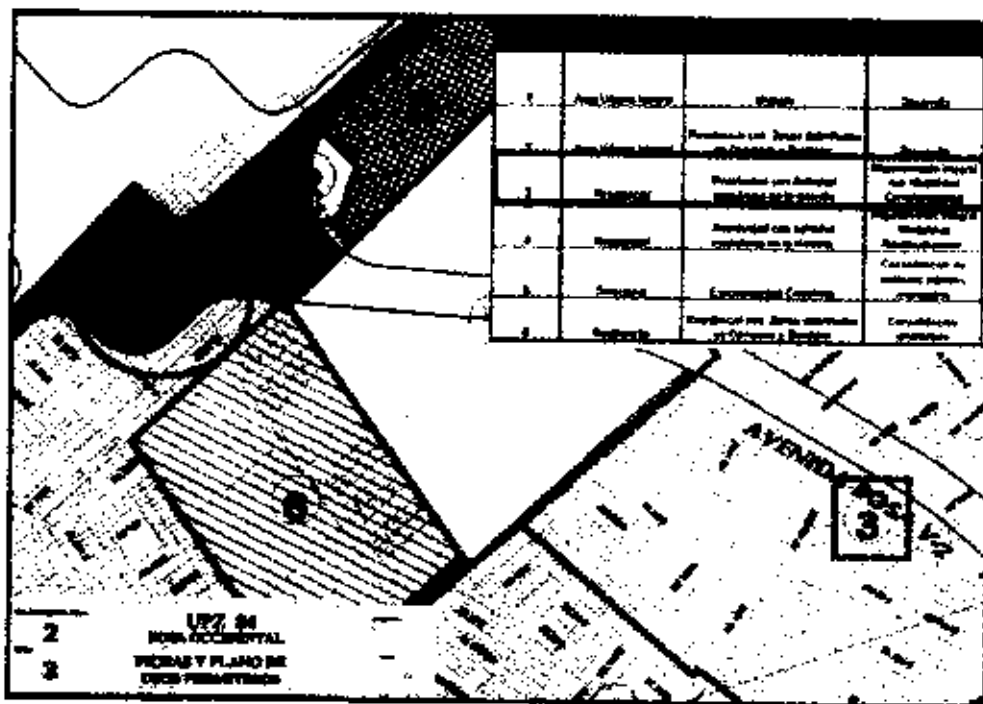


INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N° 48218 - IDU

- 3.2 **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El sector se caracteriza por contar con actividad de vivienda de tipo unifamiliar de estrato socioeconómico bajo (2), con comercio sobre los ejes viales principales, desarrollado en diferentes escalas, donde se evidencia que prima el tipo vecinal y local.
- 3.3 **ACTIVIDAD EDIFICADORA:** El sector presenta una actividad edificadora baja, se observa procesos de autoconstrucción de vivienda en los lotes disponibles y continuamente mejoramiento de las viviendas existente.
- 3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El predio objeto de avalúo se localiza en la manzana catastral 00004594024 a la cual se le asignó el estrato socioeconómico dos (2), mediante el Decreto N° 394 del 28 de julio de 2017. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- 3.5 **VÍAS DE ACCESO:** Las principales vías de acceso al sector son: La Avenida Tintal (AK 89B) tipo V-3, la cual actualmente a la altura de la intersección vial con la Avenida Bosa está dispuesta por una calzada de dos carriles y circulación en sentido Nororiente - Suroccidente y viceversa, en buen estado de conservación la cual está proyectada en dicho punto; la Avenida Bosa (CL 63 Sur) la cual es de tipo V-3, actualmente cuenta con dos calzadas de dos carriles de circulación y separador central, en sentido Norooccidente - Suroriente y viceversa, en buen estado de conservación. También dispone de vías de menor jerarquía como lo son: la Carrera 89 Bis Sur, dispuesta por una calzada de dos carriles en sentido oriente - occidente y viceversa, en regular estado de conservación. Existen otras vías que comunican al sector como lo son las Carreras 92 y 91 y la Calle 71 Sur, las cuales son vías dispuestas por una calzada con dos carriles en intermedio estado de conservación.
- 3.6 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y telecomunicaciones.

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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



Fuente: UPZ N° 84 - Bosa Occidental del Plano de Usos Permitidos.

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ N° 84 - Bosa Occidental, reglamentada mediante el Decreto N° 408 del 23 de diciembre de 2004.
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial - Residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento integral- Complementaria
SECTOR NORMATIVO	3 Tres
SUBSECTOR DE USO	No aplica.
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	No aplica.

ALTURA MÁXIMA	3 Tres pisos, vía menor a 12 metros. Se rige por lo dispuesto en el Decreto Distrital N° 080 de 2016 (Normas comunes a las UPZ) en su Artículo 18 y demás normas reglamentarias.
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante de lo dispuesto en el Capítulo V del Decreto Distrital N° 080 de 2016 (Normas comunes a las UPZ).
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante de lo dispuesto en el Capítulo V del Decreto Distrital N° 080 de 2016 (Normas comunes a las UPZ).
ANTEJARDÍN	No aplica.
AISLAMIENTO POSTERIOR	Resultante de lo dispuesto en el Capítulo V del Decreto Distrital N° 080 de 2016 (Normas comunes a las UPZ).
AISLAMIENTO LATERAL	No se erige
NOMBRE URBANIZACIÓN	Margaritas
RESOLUCIÓN URBANIZACIÓN	Resolución N° 444 de Diciembre 31 de 1997.
PLANO URBANIZACIÓN	B342/4-03 (Plano de Legalización)

4.1 USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Se resumen en el siguiente cuadro:

COMPLEMENTARIOS			
Uso	Tipo de uso	Escala	Condiciones y restricciones
Equipamiento colectivo	Educativo	Zonal	8, 12, 15, 23.
		Vecinal	9, 15, 20.
	Cultural	Vecinal	9, 15.
	Bienestar social	Zonal	2, 12, 16, 17.
		vecinal	9, 15, 17.
Deportivos y recreativos	Vecinal	8, 12	
Servicios urbanos básicos	Defensa y justicia	Zonal	9, 15, 22.
Comercio vecinal		Vecinal B	9, 14A.
Servicios personales	Alimentarios	Zonal	9, 14A.
	Servicios profesionales técnicos especializados	Vecinal	9, 14A.
	Servicios de comunicación y entretenimiento masivos	Vecinal	9, 14A.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290
RT N°. 48218 - IDU

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Se resumen en el siguiente cuadro:

RESTRINGIDOS			
Uso	Tipo de uso	Escala	Condiciones y restricciones
Industrial			1, 14A, 22
Servicios personales	Parqueadero	Urbana	8, 12, 15, 21, 22.
Equipamiento colectivo	Culto	Vecinal	2, 8, 9, 15, 20.
Servicios de alto impacto	Servicio técnico especializado	Zonal	1, 9, 15, 22.

NOTA: Las respectivas condiciones y restricciones de los usos complementarios y restringidos son:

- 1) Según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente.
- 2) Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante Plan Parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.
- 8) Supeditadas a las disposiciones y prevalencia del Plan Maestro.
- 9) En edificaciones diseñadas, construidas o adecuadas para este uso.
- 12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para este uso.
- 14A) En la misma estructura de vivienda, sin sobrepasar el primer piso ni 60 m² de construcción.
- 15) Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.
- 16) Mediante reglamentación urbanística que determine condiciones de localización y funcionamiento.
- 17) Requiere de estudios de impacto adelantados por el D.A.P.D y el D.A.B.S, para su reglamentación y condiciones de localización.
- 20) Solamente los existentes.
- 21) Acceso sobre vía vehicular diferente a la malla arterial.
- 22) Sobre vía vehicular.
- 23) Cumplir con lo establecido en la Ley 300 de 2996.

4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS:

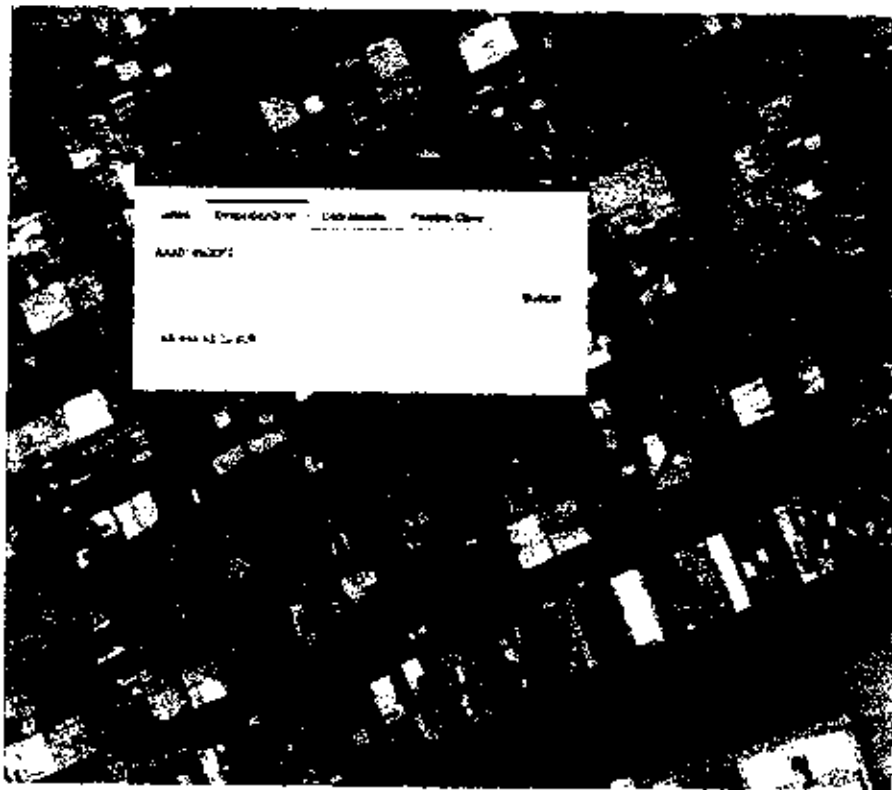
Los parámetros para el Tratamiento de Mejoramiento Integral en Modalidad Complementaria se encuentran en el Decreto N° 080 de 2016, en especial en su Capítulo V.

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

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo presenta una disposición medianera, se ubica al costado sur de la Carrera 89 A (KR 89A), entre la Calle 63 Sur (CL 63 Sur) y la Calle 67 Sur (CL 67 Sur).



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

5.2. LINDEROS:

Norte: En 6,00 metros con la Carrera 89A (KR 89A).
Sur: En 6,00 metros con los RT 48214 Y 48215.
Oriente: En 12,00 metros con el RT 48219.
Occidente: En 12,00 metros con el RT 48217.

Fuente: RT 48218 elaborado por el IDU en Diciembre de 2017.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N° 48218 - IDU

- 5.3. TOPOGRAFÍA: El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un terreno con pendiente de 0 a 7%, topografía plana.
- 5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Regular con semejanza a un rectángulo.
- 5.5. FRENTE: 6,00 metros sobre la Carrera 89A (KR 89A).
- 5.6. FONDO: 12,00 metros aproximadamente.
- 5.7. ÁREA TERRENO: 72,00 metros cuadrados.

Fuente: RT 48218 elaborado por el IDU en Diciembre de 2017.

- 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble dispone de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. Adicionalmente cuenta con las redes de servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y recolección de basuras.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1. DESCRIPCIÓN:

Casa de tres pisos con destinación residencial en todos sus niveles, esta físicamente dividida en dos unidades independientes.	
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	En zapatas de concreto o similar
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto.
CUBIERTA	De varios materiales como: teja de asbesto, placa de concreto, teja plástica y teja de zinc.
ACABADOS	
FACHADA	Con cubrimiento en pañete y pintura o tipo carraplast o similar para la mitad de la fachada y la otra mitad sin pintura o remate
MUROS	En bloque, con pañete, estuco y pintura, presenta en algunas áreas decoraciones y dry wall.
PISOS	Tablón y baldosa decorada en pisos de línea intermedia de diferentes formatos.
CIELO RASO	Placa de entrepiso con estuco, pañete y pintura, áreas de tipo social con dry wall y estuco veneciano.

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

9

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

13

COCINA	Cocina de tipo integral, con mobiliario superior e inferior, pisos en baldosa o tableta de gran formato, pared enchapada en baldosa decorada y mesón con lavaplatos incrustado.
BAÑOS	Baños con mobiliario línea intermedia, cuenta con lavamanos, sanitario y ducha con división en acrílico, enchapados totalmente en tableta baldosa decorada.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores y algunos mobiliarios.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas de acceso, rejas, ventanería y marcos de puertas en general.
CONSERVACIÓN	Muy bueno.
DISTRIBUCIÓN	Unidad 1. Planta 1 cuenta con: garaje, alcoba, baño y área de lavado; planta dos: 2 alcoba, sala comedor y cocina; planta tercera: área de terraza y alcoba. Unidad 2. Planta 1 cuenta con: cocina, sala comedor y baño; planta segunda: 2 alcobas, baño y área social; planta tercera: sala comedor, alcoba y baño; planta cuarta: terraza y área de lavado.

NOTA: La edad de la edificación se describe así: La construcción original tiene una edad aproximada de 13 años; sin embargo los acabados han sido progresivos, donde van desde al año 2010 a 2016.

Fuente: Información suministrada durante la visita técnica y SIIIC - UAECD.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
CONSTRUCCIÓN	M ²	235,70
TOTAL		235,70

Fuente: RT N° 48218, elaborado por el IDU en diciembre de 2017.

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica.

6.4. OTROS:

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD
MURO DE ANTEPECHO	M ²	5,15

Fuente: RT N° 48218, elaborado por el IDU en diciembre de 2017.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N° 48218 - IDU

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

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

- 7.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO: Para la determinación del valor comercial del terreno en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado.

Para el efecto el Artículo 1° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

"ARTÍCULO 1°. 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."

Teniendo en cuenta el método de valoración escogido se buscaron ofertas dentro del sector inmediato de localización de similares características, en especial que contaran con la misma vocación y ubicación que presenta el predio en estudio.

Se encontraron cuatro (4) datos de mercado, los cuales corresponde a viviendas de dos a tres, con acabados representativos de sector, las áreas de terreno ofrecidas son cercanas a los 72,00 m², el valor promedio pedido es cercano a \$1.450.000 por metro cuadrado, con un coeficiente de variación inferior al 7,5%, lo cual permite deducir que cuentan con un comportamiento económico similar en el valor pedido.

Teniendo en cuenta las características del predio en valoración descritas en el presente informe y dado que los datos de mercado presentan características muy homogéneas con un coeficiente de variación inferior al 7,5 %, se decide adoptar como valor unitario de terreno, un valor cercano al promedio de la investigación económica, el cual se estima en la cifra de \$1.450.000 por m².

A continuación se presenta la matriz de los datos de mercados inmobiliarios obtenidos y descritos en los párrafos anteriores:

11

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**

14

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290
RT N° 48218 - IDU

N°	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
						ÁREA EN M2	VR/M2	ÁREA EN M2	VR/M2	
1	CASA	CL 69C SUR 89A 43	\$ 240.000.000	8,3%	\$ 220.000.000	72,00	\$ 1.517.555,0	220,8	\$ 495.000	\$ 109.296.000
2	CASA	KR 89 A 69 B 28 SUR	\$ 240.000.000	4,2%	\$ 230.000.000	72,00	\$ 1.444.044,4	230,4	\$ 547.000	\$ 126.028.800
3	CASA	KR 91 CON CL 66 SUR	\$ 210.000.000	6,2%	\$ 197.000.000	72,00	\$ 1.404.911,1	184,8	\$ 519.000	\$ 95.911.200
4	CASA	CL 69 HIS SUR 91 32	\$ 240.000.000	6,3%	\$ 225.000.000	72,00	\$ 1.432.458,3	147,0	\$ 829.000	\$ 121.863.000

FECHA DE LAS OFERTAS
FEBRERO DE 2018

PROMEDIO	\$ 1.454.517
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 37.858
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	2,59%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 1.512.375
LÍMITE INFERIOR	\$ 1.396.660
VALOR ADOPTADO	\$ 1.458.000

- 7.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: Para la determinación del valor de la construcción del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el Método de Costo de Reposición.

Para el efecto el Artículo 3° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

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

$$V_c = (C_t - D) + V_t$$

En donde:

V_c = Valor comercial.

C_t = Costo total de la construcción.

D = Depreciación.

V_t = Valor del terreno.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N° 48218 - IDU

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adaptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para hallar el valor m² de construcciones usadas, el punto de partida será siempre determinar el Valor de Reposición o valor de construido nuevo. El valor de la construcción usada parte del valor determinado para la construcción nueva a la cual se le aplica un factor de depreciación.

Para calcular la depreciación Física y la depreciación por estado de conservación, se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC N° 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

A este valor de reposición de construcción por m², se le aplica la depreciación (obtenida mediante la aplicación de las tablas de Fitto y Corvini), a continuación se presenta la tabla con los resultados del método de reposición:

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIÓN	13	100	13.00%	L5	7.37%	3.897.000	286.096	3.610.904	3.831.000

Los valores de reposición utilizados en la aplicación del método, fueron tomados de los presupuestos de obra elaborados en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con la tipología de construcciones presentes en el inmueble.

- 7.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor de algunas de las construcciones distintas a la edificación principal del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el Método de Costo de Reposición

13

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**

15

Para el efecto el Artículo 3° de la Resolución 620 de 2008 del IGAC define y establece:

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

$$Vc = (Ct - Dc) + Vt$$

En donde:

Vc - Valor comercial.

Ct - Costo total de la construcción.

Dc - Depreciación (Solo por estado de conservación de la construcción).

Vt - Valor del terreno.

La fórmula descrita anteriormente corresponde a la base de aplicación del método para las otras construcciones, en el cual se empleara la depreciación únicamente por el estado de conservación, la depreciación aplicada a la construcción corresponde al método del coeficiente de Heidecke, el cual relaciona el estado de la conservación de la construcción con las condiciones físicas y la clasificación para la obtención finalmente del coeficiente como se muestra en la siguiente tabla:

ESTADO	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE	CONDICIONES FÍSICAS
1	Óptimo (O)	0,00%	Nuevo, no requiere reparación.
1,5	Muy bueno (MB)	0,03%	
2	Bueno (B)	2,52%	Pero requiere reparaciones de poca importancia.
2,5	Intermedio (I)	8,09%	
3	Regular (R)	18,10%	Reparaciones sencillas.
3,5	Deficiente (D)	33,20%	
4	Malo (M)	52,60%	Necesita Reparaciones importantes.
4,5	Muy malo (MM)	75,20%	
5	Sin valor (DM)	100,00%	Para demolición.

De acuerdo con las calidades constructivas de las edificaciones, el avance de obra, estado de conservación, se estimó el valor de construcción actual como se observa a continuación.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N°. 48218 - IDU

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÓN HEIDECKE						
ÍTEM	ESTADO	CLASIFICACIÓN	COEFICIENTE	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR ADOPTADO
MURO DE ANTEPECHO	230	Intermedio (I)	8,09%	\$107.000	\$98.344	\$98.000

Los valores a nuevo o de reposición utilizados en la aplicación del método, fueron tomados de los presupuestos de obra elaborados en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con la tipología de construcción(es) presente(s) en el inmueble.

8 CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

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

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

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

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

05-01-FR-07
V3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N°. 48218 - IDU

SOBRE EL SECTOR

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

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

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

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

La oferta y demanda de inmuebles similares en el sector inmediato de localización.
El predio está afectado por el proyecto de infraestructura previsto para la continuación de la Avenida Bosa.
Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

Se aclara que las áreas fueron suministradas por el solicitante del avalúo, por lo tanto se hace salvedad de cualquier documento o cualquier diferencia de área de la cual no se haya tenido conocimiento y en tal caso el o los valores estarían sujetos a una verificación.

SOBRE EL TERRENO

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

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



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290 RT N°. 48218 - IDU

SOBRE LAS CONSTRUCCIONES

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

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

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

Las características del inmueble como área, acabados interiores, además éste cuenta con esencial iluminación y ventilación natural, funcional y básica distribución interior y el estado de conservación en general.



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290
RT N°. 48218 - IDU

9 RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 89A 63 20 SUR

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	M ²	72,00	\$ 1.450.000	\$ 104.400.000
CONSTRUCCIÓN	M ²	235,70	\$ 831.000	\$ 195.866.700
MURO DE ANTEPECHO	M ²	5,15	\$ 98.000	\$ 504.700
AVALÚO TOTAL (\$)				\$ 300.771.400

SON: TRESCIENTOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE

FECHA: Febrero 19 de 2018

ELABORADO POR:


Carlos Eduardo Ramírez Gómez
Profesional Avaluador

Vo. Bo. Profesional Control de Calidad:
Diana María Loaiza Barragán.



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

05-01-FR-07
V3

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290
RT N° 48218 - IDU**

ANEXOS

**ESTUDIO DE MERCADO.
REGISTRO FOTOGRÁFICO.
TIPOLOGÍA(S) CONSTRUCTIVA(S).**

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

06-01-FR-07
V3

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

19

18



**INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2018-0290
RT N°. 48218 - IDU**

TIPOLOGÍA(S) CONSTRUCTIVA(S)

Vivienda sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco y la Cubierta en teja.

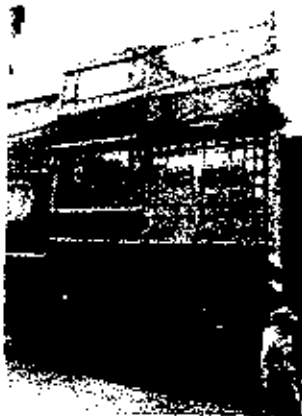
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.990.241,50
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 18.478.582,92
3,00	CONCRETO	\$ 45.466.633,46
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 25.043.387,96
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 3.447.033,57
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.466.975,50
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 16.474.444,57
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 7.888.436,65
9,00	CUBIERTA	\$ 21.271.463,63
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 29.325.139,82
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 7.343.448,00
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 5.139.771,40
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 2.671.234,23
14,00	VIDRIOS	\$ 301.135,50
15,00	PINTURA	\$ 6.170.964,74
16,00	CERRAJERÍA	\$ 719.541,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.777.862,58
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 13.151.253,88
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 216.127.551,01
M2 costo directo		\$ 896.794,82
M2 costo Ind 0%		\$ -
Valor total m2		\$ 896.794,82
Valor total m2 redondeado		\$ 897.000,00



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
ALCALDE
Luis Eduardo Duque

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-6844	Nomenclatura: KR 89A 63 20 SUR.
Fecha Visita	30/01/2018	Código Sector: 004594 24 17 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2018 - 0290.



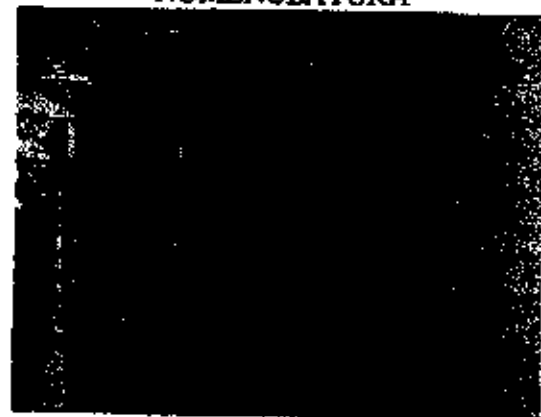
FACHADA (UNIDAD A Y B)



NOMENCLATURA



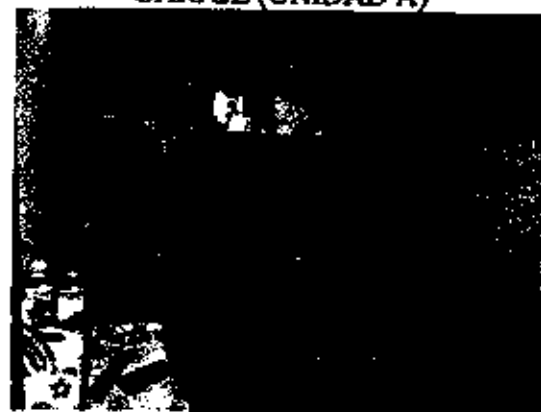
VISTA ALREDEDORES



GARAJE (UNIDAD A)



ALCOBA PISO 1 UNIDAD A



ALCOBA PISO 2 UNIDAD A

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 DC
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CALLE 40 Nº 100

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-6844	Nomenclatura: KR 89A 63 20 SUR.
Fecha Visita	30/01/2018	Código Sector: 004594 24 17 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2018 - 0290.



COCINA UNIDA A



ALCOBA PISO 2 UNIDAD A



SALA COMEDOR UNIDAD A



BAÑO PISO 3 UNIDAD A



ALCOBA PISO 3 UNIDAD A



PISO CUARTO UNIDAD A

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**

20



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
2015
Alcalde: Gustavo Petro
Calle 27 No. 14

REGISTRO FOTOGRÁFICO

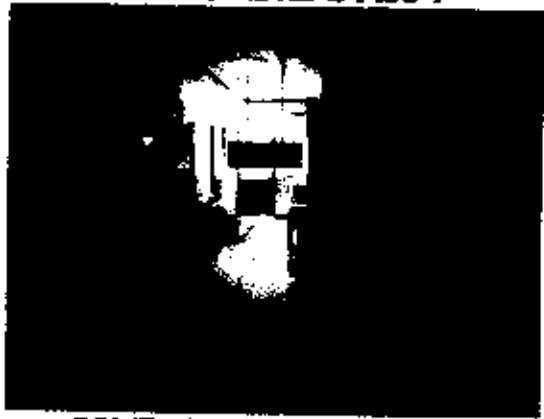
Radicación	2018-6844	Nomenclatura: KR 89A 63 20 SUR.
Fecha Visita	30/01/2018	Código Sector: 004694 24 17 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2018 - 0290.



SALA UNIDAD B PISO 1



BAÑO UNIDAD B PISO 1



COMEDOR UNIDAD B PISO 1



COCINA UNIDAD B PISO 1



SALA Y HALL PISO 2 UNIDAD B



BAÑO PISO 2 UNIDAD B

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 PRIMERA DE BOGOTÁ D.C.
CALLE VENTURA ARAUJO
CALLE 84 No. 10-10

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Radicación	2018-8844	Nomenclatura: KR 89A 63 20 SUR.
Fecha Visita	30/01/2018	Código Sector: 004594 24 17 000 00000
Tipo de Solicitud	Avalúo Comercial	N° Avalúo 2018 - 0290.



ALCOBA PISO 2 UNIDAD B



ALCOBA PISO 3 UNIDAD B



BAÑO UNIDAD B PISO 3



SALA COMEDOR UNIDAD B PISO 3



AREA DE ROPAS PISO 4 UNIDAD B



TERRAZA PISO 4 UNIDAD B

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018 - 0290

RT-48218- IDU

10. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección	KR 89A 63 20 SUR	CHIP	AAAG14900FT
Registro Topográfico	48218	Código Sector	004594 24 17 006 00000
Tipo Inmueble	Casa	Matrícula Inmobiliaria	050540157029
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM	Subtotal (\$)		
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 5.685.285		
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 510.829		
2.3 - Gastos por desmonte, empaque, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0		
2.4 - Gastos de Publicidad	\$ 0		
2.5 - Gastos de Bodegaje v/o Almacenamiento	\$ 0		
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$ 58.500		
2.7 - Gastos por Trámites (SDP v/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			\$ 6.254.614
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0		
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0		
AVALÚO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			\$ 6.254.614
Soa:	SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES: Ninguna.			

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

Fecha: Febrero 19 de 2018.

Elaborado por:

Carlos Eduardo Contreras Gómez
CARLOS EDUARDO CONTRERAS GÓMEZ
 Profesional Avaluador

Visó - Control de Calidad: Diana María Jarama Barragán
 Av. Cera 30 No 26 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Planta 11 y 12 - Torre B Planta 7
 Tel: 234 7800 - Info. Línea 196
 www.catastrobogota.gov.co

**BOGOTÁ
 MEJOR
 PARA TODOS**



**INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018 - 0790
RT 48218- IDU**

**11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013**

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 300.771.400
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$ 300.771.400
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 6.254.614
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 6.254.614
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 307.026.014

OBSERVACIONES: Ninguna.

Son: TRESCIENTOS SIETE MILLONES VEINTISEIS MIL CATORCE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: Febrero 19 de 2018.

[Signature]
MARÍA ISABEL COGUA MORENO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (C)

Vlto. Control de Calidad: Diana María Loaiza Ferragut
[Signature]

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

Av. Cra 30 No 26 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel 334 7690 - Infra Línea 196
www.ualtribugota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
Oficina de Estudios y Estadística

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018 - 0290
RT 40218- IDU

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

Dirección	KR 89A 65 20 SUR		
Chip	AAA01490OPT	Registro Topográfico	48218
Avalúo Comercial		\$ 300.771.400	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACIÓN			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 902.314
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 171.440
Copias (12 paginas)	12	\$ 3.500	\$ 42.000
IVA Copias (19%)			\$ 7.980
No de Copias	2		\$ 99.960
Gastos Escrituración			\$ 1.173.714
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 1.173.714
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.173.714
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 1.503.857
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 1.503.857
Total Gastos Registro			\$ 1.503.857
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 3.007.714
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 3.007.714
Total Gastos Beneficencia			\$ 3.007.714
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 5.685.283

Fuente: Departamento de Notariado y Registro (resolución #726 del 20 de mayo de 2017).
Ley 1407 del 2012

Nota: Se le cobra gastos de Retención en la Fuente, conforme lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 386 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen incrementalmente sobre el valor del bien objeto de inscripción - Resolución Igan 0090-2014

CALCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Rotas esenciales y medidor - Conexión Residencial	1	\$ 180.881,00	\$ 180.881
Acueducto - EAAB	Costo de servicios de saneamiento desde la red, sistema entubado, trazo de mangas y elaboración del registro e instalación de copia. Reconstrucción de mancha y levantamiento de mancha.	1	\$ 112.010,00	\$ 112.010
	Desarrollo de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	3	\$ 20.036,67	\$ 60.109,01
Gas Natural	Reparación definitiva 2014	1	\$ 157.328,88	\$ 157.328
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$ 510.328

Nota: En el momento en que se tenga la información para el 2018 se actualizará el presente cálculo

Fuente: Energía: Tarifa de Energía Eléctrica (SENER) regulada por la CREB - Enero 2017
Acueducto: Resolución 0199 de 01/04/2015 - EAAB y Resolución 180 de 29/03/2014
Gas Natural: Tarifación gasera IDU - Año 2017

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Forma:
 Fecha:
 CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)

ITEM	DESCRIPCION	Factor SDP	Factor Curaduría
		0	0
Subtotal		0	0
TOTAL GASTOS DE TRAMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$ 0	

Nota:
 [Aplicación de impuestos de Fincancía (Predial)]
 De acuerdo con la Resolución 0994 de 2014, en su artículo 5, respecto por parte de la entidad del 1 de enero hasta el 31 de marzo, se suspendió el 75% del Impuesto Predial.

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Valor	Valor Diario	Factor a cargo (diario)	Impuesto Predial
	\$ 78.000	\$ 213,70	273,75	\$ 58.500
Subtotal				

Forma:
 Fecha:
 CALCULO BODEGAE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Bodega
		0	0	0
Subtotal				
TOTAL GASTOS DE MUNICIPALIDAD		\$ 0		

Forma:
 Fecha:
 CALCULO GASTOS DE MUNICIPALIDAD

ITEM	Beneficiario	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
		0	0	0
		0	0	0
Subtotal				
TOTAL GASTOS DE MUNICIPALIDAD		\$ 0		

Forma:
 Fecha:
 CALCULO GASTOS DE DESMONTA, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
		0	0	0
		0	0	0
Subtotal				
TOTAL GASTOS DE DESMONTA, EMBALAJE Y TRASLADO		\$ 0		

Forma:
 Fecha:
 CALCULO GASTOS DE DESMONTA, EMBALAJE Y TRASLADO

Chip	AAAD14900FT	Registro Topográfico	45218
Dirección		KR 85A 63 20 SUR	

ANEXO 1 GASTOS DE DESMONTA, EMBALAJE, TRASLADO, PUNCEADO, BODEGAE, ALMACENAMIENTO, DIFERENTE PREDIAL Y TRAMITES

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 Unidad Administrativa Especial
 Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano





INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018 - 0294
 RT 4818- 1870

ALCALDÍA MAJOR
 DE BOGOTÁ D.C.

7-003 Administración General
 Calle 140 No. 100-100

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

Dirección	KR 89A 63 20 SUR	482,18
Clase	Registros Topográficos	

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REPLAZO

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

Porcentaje: 0,00%

CALCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES

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

Porcentaje: 0,00%

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ITEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
0		0	0	\$ 0
0		0	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS				\$ 0

Porcentaje: 0,00%

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Código postal 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel. 234 7600 - (188) Línea 195
 www.colsubtranguila.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
Código de Comercio

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2018-0290
RT 48218- IDU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 89A 63 20 SUR		
Chip	AAA01490OPT	Registro Topográfico	48218

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCIÓN	Cuentas mensuales 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. Dias	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0.00	0.0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fonte: Ninguna

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

Fonte: Información Financiera e Investigación de Mercado

Av. Cra 38 No 25 - 90
Código postal 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Plan 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co



24