



RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

La **DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, en uso de sus facultades reglamentarias atribuidas por las Resoluciones 2827 de 2013 y 2307 de 2019, Acta de Posesión No. 158 del 18 de noviembre de 2013, 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, Ley 1687 de 2013 y demás disposiciones legales aplicables,

CONSIDERANDO

Que el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** expidió la Resolución número **5765** del día **veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019)**, por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición predial del inmueble ubicado en la **KR 94A 131D 26** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral número **129D 94 17**, CHIP **AAA0129NJBR** y folio de matrícula inmobiliaria número **050N-20006194**.

Que la resolución de oferta de compra, se notificó personalmente el día **dos (02) de octubre de 2019**, en donde además le fue entregado a la señora **MARIA LIGIA CORREDOR**, copia íntegra del avalúo del Registro Topográfico 51783 y de la Resolución de la oferta.

Que surtida en debida forma la notificación de la oferta de compra, sin obtener respuesta frente a la misma por parte de la propietaria, el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** expidió la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)**, por la cual se ordenó la expropiación administrativa del inmueble ubicado en la **KR 94A 131D 26** de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral número **129D 94 17**, CHIP **AAA0129NJBR** y folio de matrícula inmobiliaria número **050N-20006194**, la cual fue notificada por aviso el día **doce (12) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019)** a la señora **MARIA LIGIA CORREDOR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41696306, en su condición de propietaria.

Que en el artículo primero de la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)**, se ordenó la expropiación por vía administrativa a favor del **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO** del inmueble ubicado en la **KR 94A 131D 26** de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral número **129D 94 17**, CHIP **AAA0129NJBR** y folio de matrícula inmobiliaria número **050N-20006194** cuyo titular del derecho real de dominio es la señora **MARIA LIGIA CORREDOR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41696306.

Que en el artículo primero de la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)**, en su artículo tercero señala que el valor del precio indemnizatorio de la expropiación por vía administrativa que se ordena, corresponde a **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 214.335.684) MONEDA CORRIENTE** este valor incluye **A) La suma de DOSCIENTOS OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 208.208.500) MONEDA CORRIENTE** por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción. **B) La suma de SEIS MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 6.127.184) MONEDA CORRIENTE** por concepto de Daño Emergente, de conformidad con el Avalúo **INFORME TÉCNICO No. 2019-3010 RT No. 51783 del 16/09/2019**, elaborado por la **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital**.





RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

Que la señora **MARIA LIGIA CORREDOR**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41696306, en su condición de propietaria del inmueble objeto de expropiación, interpuso recurso de reposición dentro del término legal, contra la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)** POR LA CUAL SE ORDENA UNA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.

Que la Dirección Técnica de predios procedió a estudiar las razones de hecho y de derecho expuestas por la recurrente.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Manifiesta el recurrente como argumentos de su escrito con Radicado 20195261537912, lo siguiente:

*“El informe técnico 2019-3010 RT51783 del 16/09/2019, no refleja los valores actuales del mercado inmobiliario, por lo tanto se determinó un precio inferior para mi predio, que nadie en su sano juicio vendería por el valor determinado por parte del IDU, Dicho valor no representa una indemnización justa, favorable y mucho menos sería el valor en el cual se transaría este inmueble en una situación donde el comprador y el vendedor actuaran libremente, “...**quien sea afectado por la expropiación no debe soportar una carga pública desigual y desproporcionada que afecte el derecho a la propiedad. Sentencia C-1074 del 2002**” Por lo tanto conseguir un inmueble de similares características es imposible.*

*Según el “DECRETO 1420 DE 1998 en el Artículo 2°. **Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente...**”*

Hasta la fecha no tengo una casa para donde irme, ni tampoco he recibido dinero alguno por parte del IDU y pretender que me saquen de mi casa a la calle no puede ser posible.

Igualmente, presenta como pretensiones de su recurso, las siguientes:

“1. Se revoque o modifique totalmente la resolución 9948 del 10/112019, debido a que hasta la fecha no he recibido ningún tipo de indemnización por parte del IDU. Ya que no cuento con ningún recurso económico para adquirir otro inmueble.

2. Una vez revocado se realice una indemnización justa por mi inmueble a valores reales del mercado inmobiliario, ya que es el único patrimonio que tengo”.

ARGUMENTOS PARA DECIDIR

Con el fin de entrar a tomar una decisión respecto del recurso de reposición interpuesto previamente, se examina y se procede a dar trámite teniendo en cuenta que la propietaria fue notificada por Aviso el día doce (12) de diciembre del 2019 de la Resolución de Expropiación No. 9948 del veinte (20) de noviembre de 2019, encontrándose en termino legalmente establecido para interponer recurso contra la resolución que ordenó la expropiación por vía administrativa.

De conformidad con la Ley 1437 de 2011, el recurso de reposición constituye un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de **ejercer el derecho de controvertir**



RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

una decisión, para que la administración previa su evaluación, la confirme, aclare modifique o revoque previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto.

En atención a lo anterior, la Dirección Técnica de Predios del IDU, procede a revisar los argumentos presentados por la recurrente, con el fin de establecer si es procedente entrar a revocar, modificar o aclarar la resolución por medio de la cual se ordenó la expropiación por vía administrativa.

Que la Dirección Técnica de Predios procedió a estudiar las razones de hecho y de derecho expuestas por la recurrente, así:

“...no refleja los valores actuales del mercado inmobiliario, por lo tanto se determinó un precio inferior...”

“...Dicho valor no representa un indemnización justa, favorable y mucho menos sería el valor en el cual se transaría este inmueble...”

Según el “DECRETO 1420 DE 1998 en el Artículo 2°. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente...”

De acuerdo con la norma citada la manera de determinar el precio más favorable es dando aplicación a las metodologías valuatorias reglamentadas por el mismo Decreto:

“Artículo 3°.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.”

“Artículo 23°.- En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación de los avalúos de que trata el presente Decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este Decreto, la cual deberá publicarse en el Diario Oficial.”

“Artículo 24°.- Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.”

En armonía con los artículos de las normas citadas, la manera de determinar el valor comercial entendiéndose como el precio más favorable, es dando aplicación a las normas metodológicas señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante Resolución.

Esta resolución de que trata la norma precitada es la Resolución IGAC 620 de 2008, de esta manera en el avalúo comercial 2019-3010, se desarrollan las metodologías valuatorias de comparación o de mercado y el método de costo de reposición reglamentadas en la Resolución citada:

RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

“ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.”

“ARTÍCULO 13. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridos para la construcción, se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.”

Se concluye, que los valores del mercado inmobiliario están contenidos en el desarrollo mismo de las metodologías valuatorias citadas; toda vez que para aplicarlas se hizo investigación de ofertas de mercado de venta de inmuebles en el sector y los valores de la construcción están de acuerdo a los materiales constructivos de la edificación teniendo en cuenta la vida útil, la edad y estado de conservación.

De conformidad con la respuesta emitida para el derecho de petición con radicado IDU 20195261390452, el recurrente no aporta prueba técnica que indique que se cometen errores en la aplicación de las metodologías valuatorias, que conducen a determinar equivocadamente el valor comercial del predio objeto de adquisición.

En consecuencia, los métodos y técnicas utilizadas en el informe técnico de avalúo 2019-3010, están conforme a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008 y no es procedente dar trámite a su requerimiento.

Frente a lo expuesto, por la recurrente cuando expone:

...“Hasta la fecha no tengo una casa para donde irme, ni tampoco he recibido dinero alguno por parte del IDU y pretender que me saquen de mi casa a la calle no puede ser posible”.

Es pertinente señalar que el Área inmobiliaria de esta Dirección Técnica de Predios ha venido brindando acompañamiento para el proceso de ubicación de la vivienda de reposición, con el fin de que la propietaria del predio objeto de expropiación cuente con alternativas en la modalidad



RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

de compra o alquiler, para la consecución de otro inmueble de similares características a la del bien a expropiar.

Para el fin atrás descrito, el Gestor Inmobiliario profesional Jorge Enrique Mora Mora envió vía correo electrónico, el día 26 de noviembre de 2019, al email: htesil_03@hotmail.com, el primer Portafolio con 3 Ofertas, con el propósito de que fueran estudiadas por la recurrente, de lo que hasta la fecha no se ha obtenido respuesta alguna por parte de la propietaria. (se anexa copia impresa del correo mencionado)

...“ni tampoco he recibido dinero alguno por parte del IDU”...

La ley 9 de 1989, en su artículo 14 estipula: **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**... (negrilla y subrayado fuera de texto original). Así las cosas y como quiera que, no se pudo llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa con la titular del derecho de dominio del predio objeto de este recurso, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU a través de su Dirección Técnica de Predios, emitió la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)**, por la cual se ordenó la expropiación administrativa.

Es de aclarar que, la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)**, por la cual se ordenó la expropiación administrativa, en su artículo tercero: FORMA DE PAGO, dispone: ...“Un cien por ciento del valor del precio indemnizatorio, o sea la cantidad de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS (\$ 214.335.684) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor, será puesto a disposición de **MARIA LIGIA CORREDOR** identificada con Cédula de Ciudadanía **41696306**, por parte de la Tesorería del Instituto de Desarrollo Urbano, una vez ejecutoriada la presente resolución y efectuados los respectivos trámites financieros.”

Conforme a lo expuesto, esta Dirección no encuentra fundamentos de hecho o de derecho que permitan responder satisfactoriamente la solicitud del recurrente. Se concluye entonces que no existe merito técnico o jurídico que afecte la legalidad del acto recurrido que conlleve a variar la posición de esta entidad, por cuya virtud la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución número **9948** del día **veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019)**, por la cual se ordenó la expropiación administrativa del inmueble ubicado en la **KR 94A 131D 26** de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral número **129D 94 17**, CHIP **AAA0129NJBR** y folio de matrícula inmobiliaria número **050N-20006194** de la Oficina de Registros Públicos Zona Norte, con un área de terreno de **60,75 M2**, con una construcción así: **CONSTRUCCIÓN (piso 1 y 2) de 118 M2**, conforme al Registro Topográfico No. **51783** elaborado por la Dirección Técnica de Predios de fecha febrero de 2019, cuyo titular del Derecho de Dominio es la señora, **MARIA LIGIA CORREDOR** identificada con Cédula de Ciudadanía No. **41696306**.



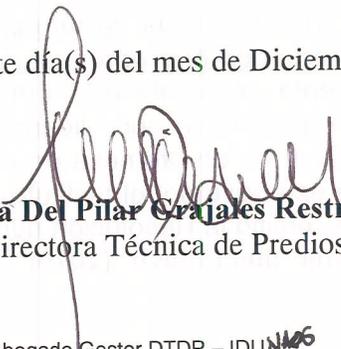
RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

ARTICULO SEGUNDO: Notifíquese la presente resolución a la señora **MARIA LIGIA CORREDOR** identificada con Cédula de Ciudadanía No. **41696306**., en su calidad de Titular del Derecho de Dominio Inscrita, de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 68 y ss del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, informándole que contra la presente providencia no procede recurso alguno y queda agotada la actuación administrativa, según lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete día(s) del mes de Diciembre de 2019.


Maria Del Pilar Grajales Restrepo
Directora Técnica de Predios

PROYECTÓ: Nicolás Alejandro Otero García – Abogado Gestor DTDP – IDU 
REVISÓ: Ricardo Valencia – Articulador de Avalúos – DTDP – IDU
Alvaro Andres Bernal T. – Articulador Técnico– DTDP – IDU 
Eduard céspedes Huertas – Articulador financiero –DTDP- IDU. 
APROBÓ: Carlos Mario Aramburo Ramírez – Asesor Jurídico DTDP – IDU



RESOLUCIÓN NÚMERO 012910 DE 2019

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN” REGISTRO TOPOGRÁFICO No. 51783

Bogotá, D.C,

En la fecha se notificó personalmente de la resolución que resuelve un recurso de reposición a la siguiente persona, quien, enterado de su contenido, manifiesta haber recibido copia íntegra y de manera gratuita de la resolución y de sus anexos, en constancia firman como aparece a continuación:

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

HORA DE LA NOTIFICACIÓN: _____

El Notificador,

Nombre: _____

C.C.

T.P.