



# RESOLUCIÓN NÚMERO 011090 DE 2016

## “POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION”

LA DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. en uso de las facultades legales y reglamentarias, en especial las que le confiere el Art. 58 de la Constitución Política, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, los Acuerdos del Consejo Directivo número 001 y 002 de 2009 y la Resolución 7903 del 5 de agosto de 2016 y demás normas concordantes vigentes, y

### CONSIDERANDO

Que el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO expidió la Resolución de expropiación administrativa No 9939 del 02 de noviembre de 2016, del inmueble ubicado en la CL 130 A BIS 90-76 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral SB 16916, AAA0128TZMR y matrícula inmobiliaria 50N-622136, la cual fue notificada personalmente al Señor EFRAIN CASTELLANOS CORTES identificado con cédula de ciudadanía No 17.141.773 el día 25 de noviembre de 2016.

Que la Resolución No 9939 del 02 de noviembre de 2016, en su artículo segundo indica el valor del precio indemnizatorio de la expropiación administrativa en la suma de: **TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS (\$316.193.874.00) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor incluyó:

La suma de **TRESCIENTOS UN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS (\$ 301.575.230.00) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de terreno más construcción conforme el avalúo comercial No 2014- 2963 del 22 de diciembre de 2014, complementado por el informe técnico de avalúo No 2014-2963/2015-0293 del 11 de junio de 2015 y por el informe técnico de avalúo No 2014-2963/2015-0293 del 02 de marzo de 2016 elaborados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - Gerencia de Información Catastral, Subgerencia de Información Económica.

La suma de **CUATRO MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$4.113.644.00) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de indemnización por Daño Emergente, conforme el avalúo comercial No. 2014- 2963 del 22 de diciembre de 2014, complementado por el informe técnico de avalúo No 2014-2963/2015-0293 del 11 de junio de 2015 y por el informe técnico de avalúo No 2014-2963/2015-0293 del 02 de marzo de 2016, elaborados por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital - Gerencia de Información Catastral, Subgerencia de Información Económica y el informe de reconocimiento económico RT No. 44442 elaborado por el grupo económico de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano de fecha 31 de agosto de 2016.

La suma de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL PESOS (\$ 10.505.000.00) MONEDA CORRIENTE**, por concepto de indemnización por Lucro Cesante conforme el avalúo comercial No. 2014- 2963 del 22 de diciembre de 2014, complementado por el informe técnico de avalúo No 2014- 2963/2015-0293 del 11 de junio de 2015 y por el informe técnico de avalúo No 2014- 2963/2015-0293 del 02 de marzo de 2016, elaborados por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital - Gerencia de Información Catastral, Subgerencia de Información Económica.

Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660 - 3445000  
www.idu.gov.co  
Info: Línea: 195



**BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS**



20163250110906

## RESOLUCIÓN NÚMERO 011090 DE 2016

### “POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION”

Que el Señor **EFRAIN CASTELLANOS CORTES** identificado con cédula de ciudadanía No **17.141.773**, interpuso recurso de reposición contra la Resolución N° 9939 del 02 de noviembre de 2016, mediante comunicación con radicado IDU 20165260869552 del 07 de diciembre de 2016

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

#### MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Manifiesta el recurrente en la parte considerativa de su escrito lo siguiente:

“No estoy de acuerdo con las fotos que enviaron, les hago saber que estas no corresponden a mi predio.”

“Yo no me opongo a la venta, lo que si no estoy de acuerdo es que me liquiden por menos de los 110 m2, que denuncié en el auto avalúo en los años 1994-1998...”

“Noto con extrañeza que el valor del m2 me lo liquidan a \$ 1.400.000 y en predios aledaños ubicados en la misma manzana catastral liquidan a \$ 1.650.000 y a \$ 1.700.000 el m2”

“Estamos enfrentando una problemática con los predios que adquirió el IDU, estos han sido saqueados, los indigentes o habitantes de calle se han posicionado, convirtiendo estas casas en basureros, baños y escondites para robar”

#### CONSIDERACIONES

Estudiados los motivos de inconformidad expuestos por el recurrente, la Dirección Técnica de Predios manifiesta lo siguiente:

- **Con relación al registro fotográfico del informe técnico de avalúo comercial No 2014-2963/2015-0293.**

De conformidad con la solicitud del peticionario en la cual indica no estar de acuerdo con el registro fotográfico anexo al informe técnico de avalúo **2014-2963/2015-0293** por no corresponder al predio, es oportuno comunicar que a pesar de este desacuerdo el peticionario no anexa las fotografía que según su entender correspondería al predio objeto de adquisición,

Es de aclarar que el registro fotográfico presente en el informe mencionado se hace con el fin de identificar y dejar constancia de las características constructivas del predio en lo que refiere a estructura, enchapes, muros, cubrimiento de los mismos, cubierta entre otros, con el fin de respaldar el valor adoptado para la construcción. El componente estético que no hace parte intrínseca de la construcción como son la ubicación y mantenimiento de los bienes muebles ubicados en los espacios que hacen parte de la

Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660 - 3445000  
www.idu.gov.co  
Info: Línea: 195



**BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
11001000  
Instituto de Desarrollo Urbano



20163250110906

## RESOLUCIÓN NÚMERO 011090 DE 2016

### “POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION”

construcción, es una variable que no es tenida en cuenta en la valoración de la misma. Por los motivos su solicitud carece de sustento técnico para ser atendida

- **Respecto al área de terreno del inmueble**

Como se le ha manifestado en múltiples ocasiones y teniendo en cuenta la diferencia de área establecida entre la Escritura Pública No 7007 del 08 de octubre de 1987, otorgada en la Notaria 6 (110,60 m2) y el Registro Topográfico No 44442 elaborado en el mes de junio de 2014 por el Instituto de Desarrollo Urbano (100.08 m2), fue necesario dar inicio al proceso de Certificación de Cabida y Linderos de acuerdo con la Ley de Infraestructura No 1682 de 2013 y la Resolución 0193 del 20 de febrero de 2014 – IGAC. Este proceso consiste en verificar la correspondencia de las áreas y linderos del predio de interés, descritos en los documentos jurídicos, comparada con la información gráfica vigente, cuando la información de las escrituras y la de la base catastral no coincide es necesario realizar estudio técnico y visita de campo.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, como entidad competente para realizar el mencionado trámite, realizó visita de campo el día 24 de julio de 2015, donde presentó la propuesta técnica, determinando el área de terreno en 102.90 m2, dicha propuesta técnica, no fue aceptada por el Señor **EFRAIN CASTELLANOS CORTES**, lo que determinó que se concluyera la actuación sin la correspondiente certificación de Cabida y Linderos, motivo por el cual se procede a expropiar por el área levantada en terreno y que reposa en el Registro Topográfico

- **Frente al valor de la liquidación del valor del metro cuadrado**

En lo que refiere al valor adoptado de \$1.400.000/m2 para el terreno este obedece entre otros factores; a la dinámica inmobiliaria del sector para predios ubicados en zonas residenciales, como es el caso particular, aquellos valores más altos que se ubican en la misma manzana, que indica su comunicación, son el resultado de la dinámica inmobiliaria en el sector pero para predios ubicados en ejes viales comerciales.

- **Con relación a la asesoría inmobiliaria**

Una vez se dio inicio al trámite de expropiación, se remitió al área inmobiliaria, para que realizará la gestión correspondiente; con base en este traslado, el profesional encargado elaboró un portafolio de servicios con once (11) ofertas dentro del rango del valor establecido por el IDU, teniendo en cuenta, que no se ha suministrado correo electrónico, el mencionado portafolio le será entregado de manera personal por el profesional encargado para su respectiva evaluación y valoración.

- **Respecto a los predios recibidos por el IDU**

Se hace necesario aclarar, que una vez el IDU, recibe los inmuebles por parte de los propietarios, se da inicio al proceso de demolición de los predios, quedando demolidos inmediatamente con su respectivo cerramiento en poste de madera y alambre de púa y

Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 – 20  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660 - 3445000  
www.idu.gov.co  
Info: Línea: 195



3  
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



20163250110906

## RESOLUCIÓN NÚMERO 011090 DE 2016

### “POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICION”

son objeto de vigilancia móvil mediante recorridos diarios. Es decir, solo hasta que los predios son recibidos formalmente el IDU asume la carga de demolición, limpieza y vigilancia.

#### RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO:** CONFIRMAR en todas sus partes la Resolución de expropiación administrativa No 9939 del 02 de noviembre de 2016, del inmueble ubicado en la **CL 130 A BIS 90 76** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **SB 16916, AAA0128TZMR** y matrícula inmobiliaria **50N-622136**, la cual fue notificada personalmente al Señor **EFRAIN CASTELLANOS CORTES** identificado con cédula de ciudadanía No **17.141.773**, el día 25 de noviembre de 2016 conforme al registro topográfico número **44442** elaborado por la Dirección Técnica de Predios en el mes de junio de 2014, por las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notifíquese la presente resolución a al Señor **EFRAIN CASTELLANOS CORTES** identificado con cédula de ciudadanía No **17.141.773**, 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.

Dada en Bogotá D.C., a los 19 días del mes de diciembre de 2016.

  
**MARIA DEL PILAR GRAJALES RESTREPO**  
Directora Técnica de Predios

Elaboró: Ruthby Silgado Acosta – Abogada - DTDP  
Vo.Bo. Carlos Mario Aramburo – Asesor Jurídico DTDP

Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 – 20  
Código Postal 110311  
Tel: 3386660 - 3445000  
www.idu.gov.co  
Info: Línea: 195



4  
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**