

**PUBLICACION DE NOTIFICACIÓN POR AVISO
RESOLUCIÓN DE OFERTA**

La suscrita Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO de la Ciudad de Bogotá D.C, por medio del presente publica el oficio No. 20173250816191 de fecha 17 de Agosto de 2017, por medio del cual se realiza la notificación por aviso de la Resolución No 3778 del 24 de Julio de 2017 **"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"** emitida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la Carrera 89 A No. 40 – 57 Sur, de la ciudad de Bogotá D.C, correspondiente al Registro Topográfico No 46710.



DEX

10081616920-20173250816191

INST. DE DESARROLLO URBANO

18/08/2017

RIA SILVA RAMIREZ
3A 40 57 SUR
325
08161
50816191

BOGOTA

HA ENTREGA: 22 ABO 2017 Hora 11:00
Mensajería 614017

ABRE: Carlos Silva
No: 12188169
Peso:
Valor:

FECHA	FORMA	USUARIO	REVISOR	RECEPCION	VALOR	OTRO	DESPACHO

Ante la imposibilidad de la notificación personal al destinatario con base en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la suscrita Directora Técnica de Predios del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, hace constar la publicación del oficio 20173250816191 de fecha 17 de Agosto de 2017, dirigido a la señora ANURIA SILVA RAMIREZ y sus anexos, conforme lo dispone el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en lugar público de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano, hoy 29 ABO 2017 a las 7: 00 AM por el término de cinco (5) días hábiles, hasta el día 04 SET 2017 a las 4: 30 PM.

**MARTHA ALVAREZ ESCOBAR
DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS (E)**

[Handwritten mark]

Proyecto: C. Inal Andria Saavedra S
R-453 Mov. Coma

1948

1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



DTDP

20173250816191

Al responder cite este número

Bogotá D.C., agosto 17 de 2017

Señora:
ANURIA SILVA RAMIREZ
KR 89A No. 40 – 57 SUR
Bogotá D.C.

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

El Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, por intermedio de este aviso le notifica la Resolución N° 3778 del 24 de Julio de 2017 **“POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE POR EL PROCEDIMIENTO DE LA EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA.”** Correspondiente al inmueble ubicado en **KR 89A No. 40 – 57 SUR** de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria **50S-40182934**, proferida por el **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU** y Registro Topográfico **46710**.

Contra la resolución mencionada no procede recurso alguno, de acuerdo a lo señalado en el inciso 5° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9ª de 1989.

Esta notificación por aviso de conformidad con el artículo 69 del C. P. A. C. A., se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega del mismo en la **KR 89A No. 40 – 57 SUR** de esta ciudad.

Para notificar la resolución mencionada, se anexa a la presente, copia íntegra de la Resolución N° 3778 del 24 de Julio de 2017 y sus anexos.

Cordialmente,

Martha Alvarez Escobar

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

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
GOBIERNO LOCAL



DTDP

20173250816191

Al responder cite este número

Directora Técnica de Predios (e)

Firma mecánica generada en 17-08-2017 11:37 AM

Anexos: ANEXOS

Elaboró: Dirección Técnica De Predios

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

PBX: 3386060 - 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 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 1 de 12

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, 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 ibidem, 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.

Proponer: Nancy Fabiola ORtiz Ormazabal

PBX: 3366660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal 110311
www.idu.gov.co
Línea: 166



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 2 de 12

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 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 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.
9. 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.
10. 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.
11. Que la obra **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12)**, hace parte de las obras a desarrollar dentro del Acuerdo 489 de 2012 "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 Bogotá Humana" incorporado en el Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016 "definidas por el Concejo de Bogotá, 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".

Proyecto: Nancy Fabiola Gil Orrego



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
2009-2015
"Hacia la Ciudad del Futuro"



20173250037786

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 5 de 12

12. Que el Concejo de Bogotá, mediante 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: **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12).**
13. Que el Concejo de Bogotá D.C. mediante el Acuerdo 646 del 19 de Agosto de 2016, autorizó un cupo de endeudamiento global para la Administración Central y los Establecimientos Públicos del Distrito Capital.
14. Que por el Decreto Distrital No. 450 del 16 de octubre de 2014, 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 **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12).**
15. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto 450 del 16 de Octubre de 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".
16. Que la Secretaría de Planeación, a través de la Resolución No. 1180 del 29/09/2014, define el trazado y las zonas de reserva para la infraestructura del proyecto **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12).**
17. Que un inmueble ubicado en la **KR 89A 40 57 SUR**, de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula catastral **Z1466**, CHIP **AAA0138AXWW** y matrícula inmobiliaria **50S-40182934**, con un área de 72 M2 de terreno y un área de construcción así: **Piso 1 y 2 – 3 Pisos Teja – Concreto Tipo 3 con acabados 146,66m²; Piso 3-3 Pisos Teja – Concreto Tipo 3 Sin acabados 58,94m², Placa Volada 1,86m², Muros de antepecho 4,57m²** es requerido para el desarrollo de la obra **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas,**

Preparó: Nancy Fabiola Gil Orozco

FBX: 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**

ENTIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

[Firma manuscrita]

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 4 de 12

hasta Av. Alsacia (AC 12), de conformidad con la Resolución No. 1180 del 29/09/2014, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

18. 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 **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12).**
19. 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 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.
20. Que el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997, establece que 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.
21. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 2911 del 14/07/2017 expedido por la Subdirección Técnico de PRESUPUESTO Y Contabilidad, que hace parte de la Dirección Técnica de Administrativa y Financiera del IDU.
22. 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

Proyecto: Nancy Fabiola Alt. Ordoz

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**

MOVIED 0
Instituto de Desarrollo Urbano



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
N.T.C. 89-1000-0001
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



20173250037786

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 6 de 12

(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:**

(...)

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTÍCULO 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. Serán susceptibles de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

ARTÍCULO 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 contencioso 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.

ARTÍCULO 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, 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 concusión, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subroge en la hipoteca existente."

ARTÍCULO 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.

Facúltese 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

(...)

Proyecto: Nancy Fabián Gil Cruzco

PBX: 3366660 - 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**

MUNICIPALIDAD
Insituto de Planeación Urbana

[Handwritten signature]

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 6 de 12

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:

(...)

CAPÍTULO VII

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 cumple sus funciones, o por peritos privados inscritos en las listas 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.

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.

Proyectada Nancy Fabiola G38 Ordoñez

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



CERTIFICADO No 50 3334880178 A
CERTIFICADO de SE 302-1008178 A



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
1900000
Intero de la Secretaría de Planeación



20173250037786

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 7 de 12

Iguamente 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 64°.- 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 65°.- 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.

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 debe observarse por la autoridad competente para adelantarlo, 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 51 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) cuotas anuales sucesivas 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 permula. 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.

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:

Proyecto: Plan y Entidad 681 Ómnibus

FBX: 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: 193



ENTIDAD
190 80012008
NTG DP 10303-9009
CERTIFICADA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

SECRETARÍA
DE PLANEACIÓN

[Firma manuscrita]

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

45710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 8 de 12

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 sustituir 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.
- 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 71.- 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 solicite 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 periodo 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 partes, 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 esta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

Proyectó: Nancy Fabiola Gil Orazón

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: 196



MDU-10
Instituto de Desarrollo Urbano



RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 9 de 12

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona requiriere 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 lo hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

- 23. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparados en el presupuesto del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, de la vigencia 2017.
- 24. 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.

En tal virtud, la DIRECTORA TÉCNICA DE PREDIOS DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Con fundamento en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, determinar la adquisición de un inmueble ubicado en la KR 89A 40 57 SUR de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. Z1466, CHIP No. AAA0138AXWW y matrícula inmobiliaria No. 50S-40182934, todo de acuerdo al Registro Topográfico No 46710 de fecha marzo de 2017; elaborado por el área Técnica de la Dirección Técnica de Predios, cuya copia se anexa, donde aparece debidamente alinderado y delimitado con un área de 72 M2 de terreno y un área de construcción así: Piso 1 y 2 – 3 Pisos Teja – Concreto Tipo 3 con acabados 146,66m²; Piso 3-3 Pisos Teja – Concreto Tipo 3 Sin acabados 58,94m², Placa Volada 1,86m², Muros de antepecho 4,57m², el cual es objeto de la presente oferta, dirigida a la señora ANURIA SILVA RAMÍREZ identificada con Cédula de Ciudadanía 55.058.565, titular del derecho de dominio, adquisición que se realizará 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,

Proyecto: Nariy Fabiola Cifuentes

PBX: 3363660 - 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



CERTIFICADO No 89 2016008176 A
CERTIFICADO No 50 2014000178 A



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

[Firma manuscrita]

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 10 de 12

con destino a la obra pública denominada: **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12).**

ARTÍCULO SEGUNDO: 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.

ARTÍCULO TERCERO: El Valor del precio indemnizatorio que presenta el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, es de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$ 246.829.059) MONEDA CORRIENTE**, el citado valor comprende: A) La suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS (\$ 241.689.840) MONEDA CORRIENTE** por concepto de avalúo comercial de terreno y construcción/B) La suma de **CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$ 5.139.219) MONEDA CORRIENTE** por concepto de Indemnización de Daño Emergente. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9 de 1939 y artículo 67 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 61 de la misma norma, se anexa fotocopia del informe técnico de avalúo comercial RT No. **46710 - INFORME TÉCNICO No. 2017-0473** de **04/07/2017** elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente, para el desarrollo de la Obra **AV. Tintal (AK 89) desde la Av. Villavicencio hasta la Av. Manuel Cepeda Vargas y Avenida Tintal (AK 89), desde Avenida Manuel Cepeda Vargas, hasta Av. Alsacia (AC 12).**

PARÁGRAFO PRIMERO: De ser procedente la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, reconocerá el lucro cesante de conformidad con la normatividad aplicable para el caso.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 (los) registro(s) presupuestal(es) y autorización expresa y escrita de la dirección

Proyectista: Nancy Fabiola Gil Orozco

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



RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 11 de 12

Técnica de Predios por la suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$ 246.829.059) 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 (n) la(s) orden(es) 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 (los) PROPIETARIO(S) 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.

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: Igualmente 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 escrito autoriza de manera expresa e irrevocable que se efectúe ese pago directamente a la Empresas de Servicios Públicos correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO.- APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto del INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2911 del 14/07/2017/expedido

Proyecto: Manos Faltantes Mill Urozcos

FBX: 3387660 - 3445000
Calle 22 No. 8 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195

21



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

MOVILIDAD
Instituto de Desarrollo Urbano

[Handwritten signature]



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
1958-2000
NANCY FABIOLA GIL OROZCO



2017325003786

RESOLUCIÓN NÚMERO 3778 DEL 24/07/2017

46710

"POR LA CUAL SE DETERMINA LA ADQUISICIÓN DE UN INMUEBLE, POR EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA Y SE FORMULA UNA OFERTA DE COMPRA"

REGISTRO TOPOGRÁFICO NÚMERO 46710

Página 12 de 12

por la Subdirección Técnica de Presupuesto y Contabilidad, que hace parte de la Dirección Técnica de Administrativa y Financiera del IDU.

ARTÍCULO QUINTO: 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-40182934**.

ARTÍCULO SEXTO: 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 y 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D. C., el **24/07/2017**

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

Proyección: NANCY FABIOLA GIL OROZCO
Revisión Jurídica: MARGI ALEJANDRA CORREA TORRES
Revisión Técnica: BLANCA LILIA ORTEGA SANCHEZ
Revisión Financiera: EDUARD FERNANDO CESPEDES HUERTAS

Proyección: Nancy Fabiola Gil Orozco

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

**INFORME TÉCNICO DE
AVALÚO COMERCIAL**

**Nº 2017-0473
RT Nº 46710 - IDU**

**DIRECCIÓN INMUEBLE
KR 89A 40 57 SUR**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL**

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

BOGOTÁ D.C., 04 de julio de 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO (IDU).
- 1.2 RADICACIÓN: 2017-435252
- 1.3 PROPOSITO DEL AVALUO: Adquisición, en concordancia con la petición del IDU
- 1.4 TIPO DE INMUEBLE: Terreno con construcción
- 1.5 DIRECCIÓN: KR 89A 40 57 SUR
- 1.6 CHIP: AAA0138AXWW
- 1.7 CÉDULA CATASTRAL: Z1466
- 1.8 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 004613, barrio Provienda Occidental
- 1.9 DESTINO ECONOMICO: RESIDENCIAL
- 1.10 FECHA DE VISITA: 30 de mayo de 2017

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

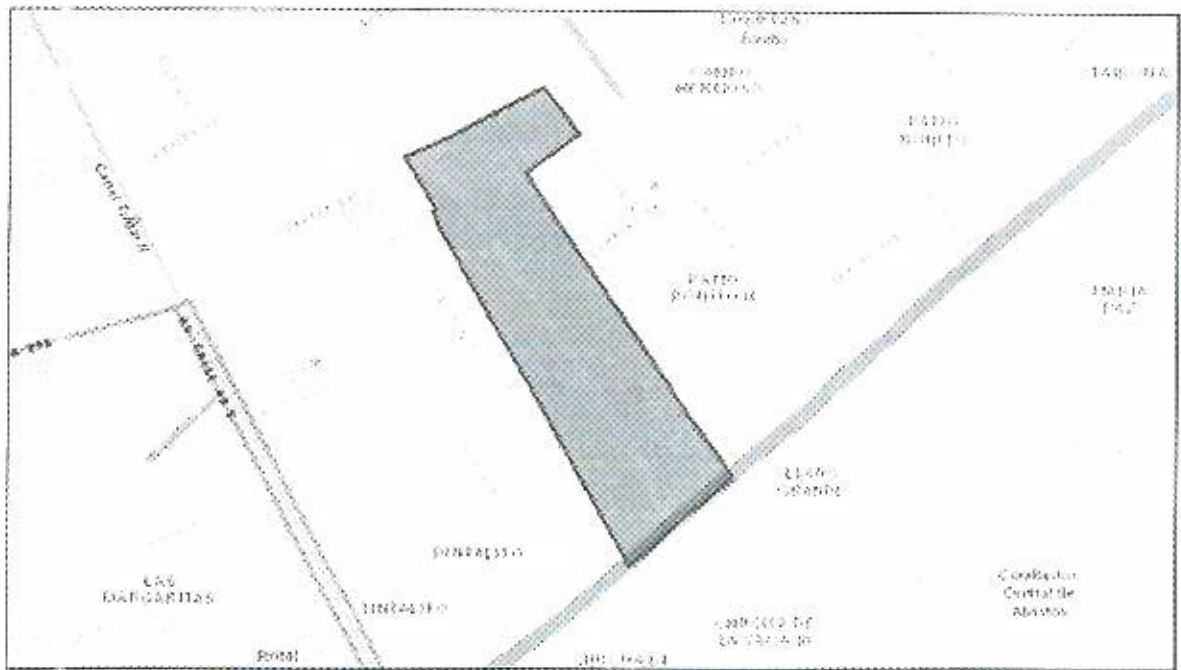
- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40182934

Fuente: SIC

3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble se encuentra ubicado en el sector Provienda Occidental (004613), el cual se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Norte: Con la Carrera 89 C.
Sur: Con la Avenida Carrera 86.
Oriente: Con la Calle 40 Sur.
Occidente: Con la Calle 41 Sur.



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

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector presenta una actividad principalmente residencial, con comercio local especialmente por los corredores de la Avenida Carrera 86, Carrera 89 C, Calle 42 A Sur, Calle 42 F Sur, Calle 40 B Sur y la Calle 38 Sur, también se presentan algunos inmuebles dotacionales, y vivienda multifamiliar entre 3 y 5 pisos de altura. En inmediaciones del sector se encuentra ubicado el Parque Las Brisas y el parque Bellavista-Dindalito; así mismo se encuentra cercano el Portal y Super CADE de las Américas y el centro comercial Tintal Plaza, entre otros.

- 3.3 **ACTIVIDAD EDIFICADORA:** Actualmente se considera baja a pesar de ser un sector moderadamente consolidado; se presentan algunas construcciones nuevas mediante el sistema unifamiliar por autoconstrucción.
- 3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El predio objeto de avalúo se localiza en un sector de estrato dos (2), mediante el Decreto 291 del 26 de junio de 2013 y es el vigente a la fecha. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.
- 3.5 **VÍAS DE ACCESO:** El sector se encuentra servido de buenas condiciones de acceso, las cuales están dadas por las siguientes vías: Avenida Calle 43 Sur, Avenida Ciudad de Cali (AK 86), Calle 38 Sur y la Calle 40 B Sur; estas vías presentan en general buen estado y permiten el acceso a diferentes rutas de transporte público; Por la Avenida Ciudad de Cali se tiene acceso al Sistema de Transporte Masivo Transmilenio.
- 3.6 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector cuenta con cobertura completa de redes de servicios públicos domiciliarios (Acueducto-Alcantarillado-Energía-Alumbrado Público-Gas Natural).

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

NORMATIVA URBANÍSTICA	UPZ 82 - PATIO BONITO. 398-15/12/2004 Mod.=Dec 337/2009 (gaceta 536/2009)
ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
TRATAMIENTO URBANISTICO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SECTOR NORMATIVO	5
SUBSECTOR DE USO	UNICO
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	No aplica.
ALTURA MAXIMA	Según Decreto 080 de 2016.
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCION	Continua
INDICE DE OCUPACION	No aplica.
INDICE DE CONSTRUCCION	No aplica.
ANTEJARDÍN	No aplica.
ASLAMIENTO LATERAL	Según Decreto 080 de 2016.
PLANO URBANISMO	K57/4-01 - Legalizado
RESOLUCION	Barrio Santa Monica. Res 369 del 20/08/98

- 4.1 USOS PRINCIPALES: Equipamentos colectivos: Educativo de escala zonal y vecinal, Cultural de escala urbana, zonal y vecinal, Salud de escala metropolitana, urbana y zonal, Bienestar social en escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal, culto en escala urbana, vecinal y zonal, deportivos y recreativos en escala urbana, zonal y vecinal. Servicios urbanos básicos: Seguridad ciudadana de escala zonal, defensa y justicia de escala vecinal, servicios de la administración pública en escala urbana y zonal. Servicios personales de parqueadero.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio Vecinal: Vecinal B.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS:
Servicios personales de escala urbana.

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1 **UBICACIÓN:** Se trata de lote con construcción con disposición medianera, el cual se localiza en la KR 89A 40 57 SUR

5.2 **LINDEROS:**

Norte: En 6,00 metros, con propiedad particular
Sur: En 6,00 metros, con la KR 89 A
Oriente: En 12,00 metros, con propiedad particular
Occidente: En 12,00 metros, con el RT 46708

Fuente: RT N° 46710 - IDU elaborado en Marzo de 2017

5.3 **TOPOGRAFÍA:** El inmueble objeto de avalúo presenta un relieve plano con pendientes inferiores al 3%.

5.4 **FORMA GEOMÉTRICA:** Rectangular regular

5.5 **FRENTE:** Es de 6,00 metros, con la KR 89 A

5.6 **FONDO:** 12,00 metros en promedio

5.7 **ÁREA TERRENO:**

ITEM	ÁREA (m ²)
Terreno	72,00

Fuente: RT N° 46710 - IDU elaborado en Marzo de 2017

5.8 **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado, Energía eléctrica, Alumbrado público, Gas natural,

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

6.1 DESCRIPCIÓN: Predio de tres pisos, con disposición Medianera y uso residencial

ESTRUCTURA	
CIMENTACION	Zapatas con vigas de amarre corridas (Aparentemente).
ARMAZON	Vigas de hierro y concreto.
CUBIERTA	Teja de asbesto sobre cercha de madera. Placa de concreto.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete y pintura.
MUROS	Primer piso con muros en Pañete y pintura. Segundo piso con muros en Pañete y pintura. Tercer piso con muros en Pañete y pintura.
PISOS	Primer piso con pisos en Tableta Cerámica. Segundo piso con pisos en Cemento afirmado. Tableta Cerámica. Mineral. Tercer piso con pisos en Cemento afirmado.
CIELO RASO	Primer piso con cielo raso en Graníplast. Segundo piso con cielo raso en Pañete y pintura. Tercer piso con cielo raso en Cubierta a la vista.
ACABADOS	
COCINA	Primer piso con 1 cocina(s). Cocina 1 Sencilla. Mesón en concreto enchapado en baldosa cerámica. Segundo piso con 2 cocina(s). Cocina 1 Sencilla. Mesón en concreto enchapado en baldosa cerámica. Cocina 2 Sencilla. Mesón en madera. Tercer piso con 1 cocina(s). Cocina 1 Sencilla. Mesón en formica. Mueble aito en formica.
BAÑOS	Primer piso con 1 baño(s). Baño 1 Social. Con enchape en muros y pisos con tableta cerámica. Sin división de ducha. mobiliario d línea estándar. Segundo piso con 2 baño(s). Baño 1 Social. Con enchape en muros y pisos con tableta cerámica. Sin división de ducha. mobiliario d línea estándar. Baño 2 Social. Con enchape en solo pisos con tableta cerámica. Sin división de ducha. mobiliario d línea estándar. Tercer piso con 1 baño(s). Baño 1 Social. Sin enchape. Sin división de ducha. mobiliario d línea estándar.
CARPINTERIA MADERA	Puertas internas.
CARPINTERIA METALICA	Algunas puertas internas y todas las ventanas y puertas exteriores.
CONSERVACION	Regular.
DISTRIBUCIÓN	Primer piso con 2 Habitación(es), 1 Sala-Comedor, 1 Cocina(s), 1 Baño(s). Segundo piso con 4 Habitación(es), 2 Sala-Comedor, 2 Cocina(s), 2 Baño(s). Tercer piso con 3 Habitación(es), 1 Sala-Comedor, 1 Cocina(s), 1 Baño(s), terraza.

6.2 ÁREA CONSTRUCCIÓN:

ITEM		ÁREA (m ²)
Piso 1 y 2	3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Con acabados	146,66
Piso 3	3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Sin acabados	58,94

Fuente: RT N° 46710 - IDU elaborado en Marzo de 2017

ITEM		EDAD
Piso 1 y 2	3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Con acabados	19
Piso 3	3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Sin acabados	1

Fuente: SIC

6.3 EQUIPAMIENTO COMUNAL: No aplica

6.4 OTROS:

ITEM	ÁREA (m ²)
Placa Volada	1,86
Muros de antepecho	4,57

Fuente: RT N° 46710 - IDU elaborado en Marzo de 2017

7. MÉTODOS DE AVALÚO- CALCULOS Y JUSTIFICACION 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 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

Propiamente se obtuvo información de predios en la zona cercana al inmueble objeto de avalúo con características comparables, la muestra obtenida se compone de 5 datos de inmuebles igualmente ubicados en inmediaciones de los barrios Dindalito, Ciudad de Cali y provivienda Occidental (Ver anexo Datos de mercado)

Al valor de los inmuebles que componen la muestra se descontó el valor de la construcción de acuerdo con las tipologías de construcción establecidas por la UAECD, se aplica la depreciación que tiene en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

Estos predios se clasificaron de acuerdo al tipo de vía sobre el que tiene frente, por lo que se analizaron como residencial Sin pavimentar. Del total de los datos de oferta de mercado se obtuvo 1 oferta que muestra una especulación muy alta en los valores de suelo, por lo que para la determinación del valor de metro cuadrado de terreno solo se tomaron las ofertas 1, 3, 10 y 35 cuyo coeficiente de variación es solo del 6,48%, y tienen un valor promedio de \$1.258.019/m² por lo que se adopta un valor de \$1.250.000 por metro cuadrado de terreno para los predios residenciales que se localicen sobre una vía sin pavimentar.

Así las cosas de acuerdo a la localización del predio objeto de avalúo, este se clasifica como RES. DENCIAL SIN PAVIMENTAR

7.2 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCION: Para la determinación del valor comercial de las construcciones en estudio de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

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

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, 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 adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Para este caso se define la tipología de la construcción con base en el criterio de calificación de la UAECD (Ver anexo - PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), estimando así según presupuesto el costo de reposición de la construcción, el cual ha sido depreciado mediante los criterios de edad y estado de conservación de Fitto y Corvini:

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN TIPO Y COMUNO										
	ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	GRADIENTE DE VIDA	ESTADIO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Edif.	Edificio tipo Construcción de 1950-1960	19	200	1.00%	2.0	16.27%	\$ 552.000	\$ 662.137	\$ 728.800	\$ 728.800
Edif.	Edificio tipo Construcción Pre-1950	1	200	1.00%	1	0.85%	\$ 21.000	\$ 0.780	\$ 107.200	\$ 107.200

Fuente: Edad: SIC

7.3 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor comercial de las edificaciones anexas de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución reglamentaria No. 620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el método de costo de reposición.

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.

Los costos de reposición a nuevo corresponden a los calculados con los presupuestos elaborados por la UAECD (Ver anexo - PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS), la depreciación aplicada corresponde al método del Factor de Heidecke por estado de conservación. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno.

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

1,00 Nuevo, no requiere reparación

2,00 Requiere reparaciones de poca importancia

3,00 Necesita reparaciones sencillas

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

4,00 Necesita importantes reparaciones

5,00 Para demolición

VALOR DEL M ² DE CONSTRUCCIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN HEIDECKE					
ÍTEM	ESTADO	COEFICIENTE	VALOR A DEPRECIAR (\$)	VALOR DEPRECIADO (\$)	VALOR ADOPTADO (\$)
Pieza Volada	1,00	0,0000	135.906	135.906	135.000
Muros de anclaje	1,00	0,0000	108.473	108.473	108.000

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 muy 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 UAECOD, 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:

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

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

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

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

El área de terreno y de construcción fueron tomadas del registro topográfico suministrado por el IDU.

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

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.

9. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: KR 89A 40 57 SUR

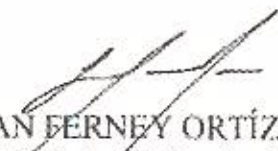
ITEM	AREA	UNIDAD	VALOR UNITARIO S	SUBTOTALS
Área de terreno	72,00	M2	\$1.250.000	\$90.000.000
Piso y 2 - 3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Con acabados	146,66	M2	\$729.000	\$106.915.140
Piso 1 - 3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Sin acabados	58,94	M2	\$747.000	\$44.028.180
Placa Volada	1,86	M2	\$136.000	\$252.960
Muros de antepecho	4,57	M2	\$108.000	\$493.560
TOTAL				\$241.689.840


SON DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL
OCÉ OCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

OBSERVACIONES:

FECHA: 04 de julio de 2017

ELABORADO POR:


JONATHAN FERNEY ORTÍZ CASTAÑO
Profesional Avaluador


Vo. No. Javier Rivera Cardenas
Profesional Control de Calidad:






ANEXOS

ESTUDIOS DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRÁFICO
PRESUPUESTOS TIPOLOGIAS

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

05-01-FR-07
V.2

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Projeto	Atividade	Beneficiário	Valor	Local	Observações	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Foto
1	RECONSTRUÇÃO DE FERRAGEM DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	CSA	30.000,00	210	RECONSTRUÇÃO DE FERRAGEM DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
2	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	CSA	30.000,00	210	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
3	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	CSA	30.000,00	210	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
4	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	CSA	30.000,00	210	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	
5	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	CSA	30.000,00	210	RECONSTRUÇÃO DE PORTÃO DE ALUMÍNIO	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	

Total: R\$ 150.000,00

Valor Pago: R\$ 0,00





Valor em Aberto: R\$ 150.000,00

Valor em Recibo: R\$ 0,00





Valor em Debito: R\$ 0,00

Valor em Pagamento: R\$ 0,00





ESTUDIO GENERAL DE MERCADO

Número	Descripción	Tipo de edificio	Etapa de desarrollo	Superficie construida	Superficie total	Área de terreno	Localización	Nombre comercial	Tarifa base	Capacidad máxima	En fase de construcción	En fase de operación	En fase de terminación	Foto
4	ALMACÉN DE FERTILIZANTES	ALMACÉN	ALMACÉN	20,000 m ²	20,000 m ²	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	
5	COMERCIO DE ALIMENTOS	ALMACÉN	ALMACÉN	20,000 m ²	20,000 m ²	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	
7	ALMACÉN DE ALIMENTOS	ALMACÉN	ALMACÉN	20,000 m ²	20,000 m ²	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	
8	ALMACÉN DE ALIMENTOS	ALMACÉN	ALMACÉN	20,000 m ²	20,000 m ²	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	ALMACÉN	


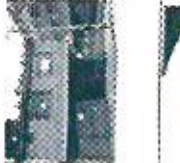


ESTUDIO GENERAL DE MERCADO

Tramo	Descripción	Canchal	Superficie (m ²)	Tipología	Superficie (m ²)	Valor (€)	Área de terreno	Accesibilidad	Apuntamientos	Edificio	Superficie (m ²)	de total urbanizable	Valor (€)	de total urbano	Foto
1	CONDOMINIO DE ZARZAL	1.411,18 m ²	1.411,18	U1A	1.411,18	24.400,00	0,00	BUENA	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE ZARZAL (2002/03)	EDIFICIO CONSERVADO	1.411,18	100,00%	34.111,00	34.111,00	
2	CONDOMINIO DE BARRIO	1.411,18 m ²	1.411,18	U1A	1.411,18	24.400,00	0,00	BUENA	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE BARRIO (2002/03)	EDIFICIO CONSERVADO	1.411,18	100,00%	34.111,00	34.111,00	
3	RESERVA DE FERIA	1.411,18 m ²	1.411,18	U1A	1.411,18	24.400,00	0,00	BUENA	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE FERIA (2002/03)	EDIFICIO CONSERVADO	1.411,18	100,00%	34.111,00	34.111,00	
4	RESERVA DE FERIA	1.411,18 m ²	1.411,18	U1A	1.411,18	24.400,00	0,00	BUENA	PROYECTO DE PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZONA DE FERIA (2002/03)	EDIFICIO CONSERVADO	1.411,18	100,00%	34.111,00	34.111,00	



ESTUDIO GENERAL DE MERCADO

Numero	Proyecto	Ubicacion	Tipo de abasto	Ciudad	Fecha inicio	Fecha fin	Area de abasto	Asesoramiento	Monitoreo	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Indicador	Foto
1	ANEXO DE ASISTENTE	C. ALICIA G.	COM	SEA	2018	2018	1200	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	
2	ANEXO DE ASISTENTE	C. ALICIA G.	COM	SEA	2018	2018	1200	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	
3	ANEXO DE ASISTENTE	C. ALICIA G.	COM	SEA	2018	2018	1200	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	
4	ANEXO DE ASISTENTE	C. ALICIA G.	COM	SEA	2018	2018	1200	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	SEA	






ESTUDIO GENERAL DE MERCADOS

Orden	Descripción	Material	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Forma de pago	Forma de entrega	Foto
15	CONCRETO PARA PISO	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	
16	MURADO PERIMETRO	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	
17	MURADO INTERIORES	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	
18	CONCRETO PARA PISO	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000	



ESTUDIO GENERAL DE MERCADO

Nombre	Dirección	Tipo de cliente	Fecha de inicio	Fecha de fin	Valor total	Área construida	Superficie de terreno	Indicador de riesgo	Descripción de obra	Valor de inversión	Valor de venta	Valor de alquiler	Foto
1	C. MARIANO B	COMERCIO	2010	2010	1000000	1000	1000	Alto	Obra de construcción de un local comercial de 1000 m ² de superficie construida, con un valor de inversión de \$1.000.000,00 y un valor de venta de \$1.500.000,00. El valor de alquiler es de \$100.000,00 al mes.	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$100.000,00	
2	C. MARIANO B	COMERCIO	2010	2010	1000000	1000	1000	Alto	Obra de construcción de un local comercial de 1000 m ² de superficie construida, con un valor de inversión de \$1.000.000,00 y un valor de venta de \$1.500.000,00. El valor de alquiler es de \$100.000,00 al mes.	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$100.000,00	
3	C. MARIANO B	COMERCIO	2010	2010	1000000	1000	1000	Alto	Obra de construcción de un local comercial de 1000 m ² de superficie construida, con un valor de inversión de \$1.000.000,00 y un valor de venta de \$1.500.000,00. El valor de alquiler es de \$100.000,00 al mes.	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$100.000,00	
4	C. MARIANO B	COMERCIO	2010	2010	1000000	1000	1000	Alto	Obra de construcción de un local comercial de 1000 m ² de superficie construida, con un valor de inversión de \$1.000.000,00 y un valor de venta de \$1.500.000,00. El valor de alquiler es de \$100.000,00 al mes.	\$1.000.000,00	\$1.500.000,00	\$100.000,00	

ESTUDIO GENERAL DE MERCABO

Número	Dedicatoria	Ubicación	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Valor total	Área de terreno	Área construida	Nombre de la empresa	Detalles de la obra	Valor de la obra	Fecha de inicio	Fecha de finalización	Valor de la obra	Valor de la obra	Valor de la obra	Foto
26	MERCADO AGROPASTORIL	LA GUAYANA, N.º 107	1974	1974	100.000	400	1.200	CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE ACERO S.A.	Obra de construcción de un mercado agropastoril con estructura de acero y techo de zinc.	100.000	1974	1974	100.000	100.000	100.000	
27	MERCADO	LA GUAYANA, N.º 107	1974	1974	100.000	400	CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE ACERO S.A.	Obra de construcción de un mercado con estructura de acero y techo de zinc.	100.000	100.000	1974	1974	100.000	100.000	100.000	
28	MERCADO	LA GUAYANA, N.º 107	1974	1974	100.000	400	CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE ACERO S.A.	Obra de construcción de un mercado con estructura de acero y techo de zinc.	100.000	100.000	1974	1974	100.000	100.000	100.000	
29	MERCADO	LA GUAYANA, N.º 107	1974	1974	100.000	400	CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE ACERO S.A.	Obra de construcción de un mercado con estructura de acero y techo de zinc.	100.000	100.000	1974	1974	100.000	100.000	100.000	
30	MERCADO	LA GUAYANA, N.º 107	1974	1974	100.000	400	CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE ACERO S.A.	Obra de construcción de un mercado con estructura de acero y techo de zinc.	100.000	100.000	1974	1974	100.000	100.000	100.000	

ESTUDIO GENERAL DE MERCADOS

Nombre	Dirección	Tipo de edificio	Tamaño construido	Superficie construida	Valor total	Superficie cubierta	Área construida	Nombre Empresa	Nombre Empresa	Fecha de construcción	Método Construcción	Procedimiento	Foto
01	EDIFICIO VIVIENDA 2000000	VIVIENDA	1000	1000	1000	1000	1000	CONSTRUCION	CONSTRUCION	2000	CONSTRUCION	CONSTRUCION	
02	EDIFICIO VIVIENDA 2000000	VIVIENDA	1000	1000	1000	1000	CONSTRUCION	CONSTRUCION	CONSTRUCION	2000	CONSTRUCION	CONSTRUCION	

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
CALLE AMALUZA 1000
SANTO CRISTÓBAL

Radicación:	2017-435252	Nomenclatura:	KR 89A 40 57 SUR
Fecha Visita:	30/05/2017	Código Sector:	004613 32 34 000 00000
Tipo de Solicitud:	AVALUO COMERCIAL	No. Avalúo:	2017-0473



FACHADA



NOMENCLATURA



SECTOR VISTA ORIENTE



SECTOR VISTA OCCIDENTE

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

03-03-FR-07
V 1

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



REGISTRO FOTOGRÁFICO

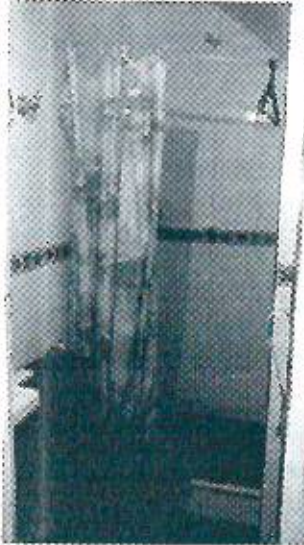
Radicación:	2017-435252	Nomenclatura:	KR 89A 40 57 SUR
Fecha Visita:	30/05/2017	Código Sector:	004613 32 34 000 00000
Tipo de Solicitud:	AVALUO COMERCIAL	No. Avalúo:	2017-0473



ALCOBA PRIMER PISO



AREA SOCIAL PRIMER PISO



BAÑO PRIMER PISO



COCINA PRIMER PISO

Avenida Carrera 30 No. 25-90
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 7.
Conmutador: 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

2

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Radicación:	2017-435252	Nomenclatura:	KR 89A 40 57 SUR
Fecha Visita:	30/05/2017	Código Sector:	004613 32 34 000 00000
Tipo de Solicitud:	AVALUO COMERCIAL	No. Avalúo:	2017-0473



ACCESO SEGUNDO PISO



ALCOBA SEGUNDO PISO



COCINA SEGUNDO PISO



BAÑO SEGUNDO PISO

Avenida Carrera 30 No. 25-90
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B Piso 2
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
información: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS ³



REGISTRO FOTOGRÁFICO

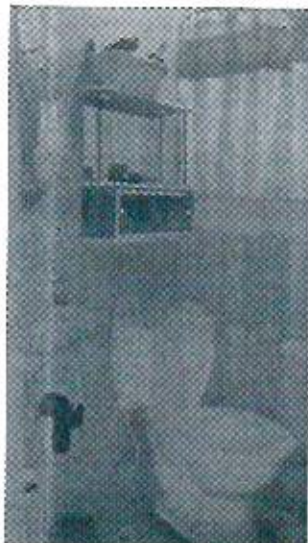
Radicación:	2017-435252	Nomenclatura:	KR 89A 40 57 SUR
Fecha Visita:	30/05/2017	Código Sector:	004613 32 34 000 00000
Tipo de Solicitud:	AVALUO COMERCIAL	No. Avalúo:	2017-0473



ALCOBA TERCER PISO



COCINA TERCER PISO



BAÑO TERCER PISO



TERRAZA

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
información: Línea 195

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS 4

ANEXO - TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Con acabados

Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio de 241 m², con acabados típicos del tipo, de 3 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 6 habitación(es), cuenta con 3 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.278.380,70
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 18.967.722,06
3,00	CONCRETO	\$ 56.036.281,58
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 24.668.290,28
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.811.435,47
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.124.270,20
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13.013.918,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 5.656.623,40
9,00	CUBIERTA	\$ 20.597.489,65
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 27.984.526,49
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 6.909.823,68
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 5.104.692,60
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.900.390,99
14,00	VIDRIOS	\$ 47.040,00
15,00	PINTURA	\$ 6.511.302,73
16,00	CERRAJERÍA	\$ 640.772,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.890.856,05
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 12.303.079,69
19,00	PERSONAL	\$ -
Total presupuesto		\$ 215.446.895,06
M2 costo directo		\$ 893.970,52
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 893.970,52
Valor total m2 redondeado		\$ 894.000,00

ANEXO - TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA

3 Pisos Teja - Concreto Tipo 3 Sin acabados

Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio de 241 m², sin acabados, de 3 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 6 habitación(es), cuenta con 3 baño(s), y 2 cocina(s), y la Cubierta en teja.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 6.278.380,20
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 18.967.722,06
3,00	CONCRETO	\$ 50.036.281,58
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 24.668.290,28
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.811.435,47
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.124.270,20
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 13.013.918,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 1.656.623,40
9,00	CUBIERTA	\$ 20.597.489,65
10,00	PISOS Y ACABADOS	
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 6.909.822,68
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 5.104.692,60
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.900.390,99
14,00	VIDRIOS	\$ 47.040,00
15,00	PINTURA	
16,00	CERRAJERÍA	\$ 640.772,00
17,00	EXTERIORES	\$ 2.890.856,05
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 12.303.079,69
19,00	PERSONAL	\$
Total presupuesto		\$ 180.951.065,85
M2 costo directo		\$ 750.834,30
M2 costo indirecto		\$ 0%
Valor total m2		\$ 750.834,30
Valor total m2 redondeado		\$ 751.000,00



INFORME TÉCNICO AVALUO COMERCIAL No. 2017-0473
RT 46710- IDU

10. AVALUO INDEMNIZACION

1. INFORMACION GENERAL			
Dirección	KR 89A 40 57 SUR	CHIP	AAA013SAXWW
Registro Topográfico	46710	Código Sector	004613 32 34 000 00000
Tipo Inmueble	Terreno con construcción	Matrícula Inmobiliaria	050840182934
2. DAÑO EMERGENTE			
ITEM	Subtotal (\$)		
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$ 4.588.140		
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 510.820		
2.3 - Gastos por Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0		
2.4 - Gastos de Publicidad	\$ 0		
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$ 0		
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$ 40.250		
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Cuidadías)	\$ 0		
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de reemplazo	\$ 0		
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$ 0		
2.10 - Gastos por Perjuicio derivados de terminación de contratos	\$ 0		
AVALUO DAÑO EMERGENTE			\$ 5.139.219
3. LUCRO CESANTE			
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0		
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0		
AVALUO LUCRO CESANTE			\$ 0
4. AVALUO INDEMNIZACION			
4.1 TOTAL AVALUO INDEMNIZACION			\$ 5.139.219
Soñ:	CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE		

OBSERVACIONES: 0

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Cotacachi 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 UAECDD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

Fecha: 04 de julio de 2017

Elaborado por:

JONATHAN ORTIZ CASTAÑO
Profesional Universitario

Valió: Javier Osorio Cárdenas
Control de Calidad

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B Piso 2
Tel: 234 7000 - Info: Línea 195
www.cata-idubogota.gov.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0473
RT 46710- IDU


11 RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 241.689.840
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 241.689.840
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.139.219
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACION	\$ 5.139.219
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 246.829.059

OBSERVACIONES: 0

Son: DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 04 de julio de 2017


LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

Visto: 
Javier Oswaldo Biza Ardenas
Control de Calidad

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

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

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

05-01-FR-07
V.2.1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
11252113
Oficina de Planeación y Gestión
Calle de la Libertad

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0473
RT 46710-10U

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

Dirección	KR 89A 40 57 SUR		
Clap	AAA0138AXWW	Registro Topográfico	46710
Avalúo Comercial		\$ 241,689,840	

CALCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Rotación en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 725,070
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 137,763
Copias (12 paginas)	12	\$ 3,500	\$ 42,000
IVA Copias (19%)			\$ 7,980
Nota de Copias	2		\$ 89,960
Gastos Escrituración			\$ 962,793
Porcentaje a aplicar 100%			\$ 962,793
Total Gastos de Escrituración			\$ 962,793
REGISTRO			
Gastos de registro (0,5%)			\$ 1,208,449
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 1,208,449
Total Gastos Registro			\$ 1,208,449
BENEFICENCIA			
Gastos de registro (1,0%)			\$ 2,416,898
Porcentaje a aplicar 100%	100%		\$ 2,416,898
Total Gastos Beneficencia			\$ 2,416,898
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$ 4,588,140

Nota: Superintendencia de Notariado y Registro (resolución 0724 del 29 de mayo de 2017)
Ley 1807 del 2012

Nota: Estos son los gastos de Rotación en la Fuente cuando lo establece en el Artículo 67, parágrafo 1 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Rotación, Registro y Beneficencia se hace únicamente sobre el valor del bien objeto de gravación - Resolución Ipre 0899/2011

CALCULO GASTOS DE DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro de medidor y medidor - Conexión Residencial	1	\$ 180,881,00	\$ 180,881
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Restauración de arboles y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor.	1	\$ 112,010,00	\$ 112,010
	ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	1	\$ 60,610,00	\$ 60,610
Gas Natural	Suministro tapón modelo de hg 6"	1	\$ 157,328,00	\$ 157,328
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 510,829

Nota:

Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (EAAB) reguladas por la CREG - febrero 2017
Acueducto: Resolución 0188 de 01/04/2015 - EAAB y Resolución 180 de 2013/2016
Gas Natural: Tarifación tarifada BCU - Abril 2017
IS-01-FR-07
V.2.1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CALLE 5ª SUR

INFORME TECNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0473
RI 46710- IDU

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

Dirección	KR 89A 40 57 SUR		
Chip	AAA0138AXWW	Registro Topográfico	46710

CALCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente:

CALCULO GASTOS DE PUBLICIDAD

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

Fuente:

CALCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	\$ -	-
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				\$ 0

Fuente:

CALCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$ 163.000	\$ 441,10	91,25	\$ 40.250
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 40.250

Fuente:

Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital
Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el semestre del 1 de Julio hasta el 30 de Septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.

Nota:

CALCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

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

Fuente:

Factura No.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CÓLABO DABOY

INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL No. 2017-0473
RT 46710- 1DU

ANEXO 3. GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO,
ADECUACION AREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE
TERMINACION DE CONTRATOS

Dirección	KR 89A 40 57 SUR		
Chip	AAAD138AXWW	Registro Topográfico	46710

CALCULO GASTOS DE ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO

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 ADECUACION INMUEBLE DE REEMPLAZO				\$ 0

Por: [Firma] Calificación

CALCULO GASTOS DE ADECUACION AREAS 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 ADECUACION AREAS REMANENTES				\$ 0

Por: [Firma] Calificación

CALCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACION DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Sancciones	0	0
Indemnizaciones	0	0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACION DE CONTRATOS		\$ 0

Por: [Firma] Costeo / Resolución



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Oficina de Estudios y Estadística
Calle 100 No. 100-100

INFORME TECNICO AVALUO COMERCIAL No. 2017-0473
RT 46710- 1DU

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

Dirección	KR 89A 40 57 SUR		
Códig	AAA0138AXWW	Registro Topográfico	46710

LUCRO CESANTE

CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Diario	No. Dias	Subtotal
IMPUESTO	\$ 0,00	0,0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente:

0

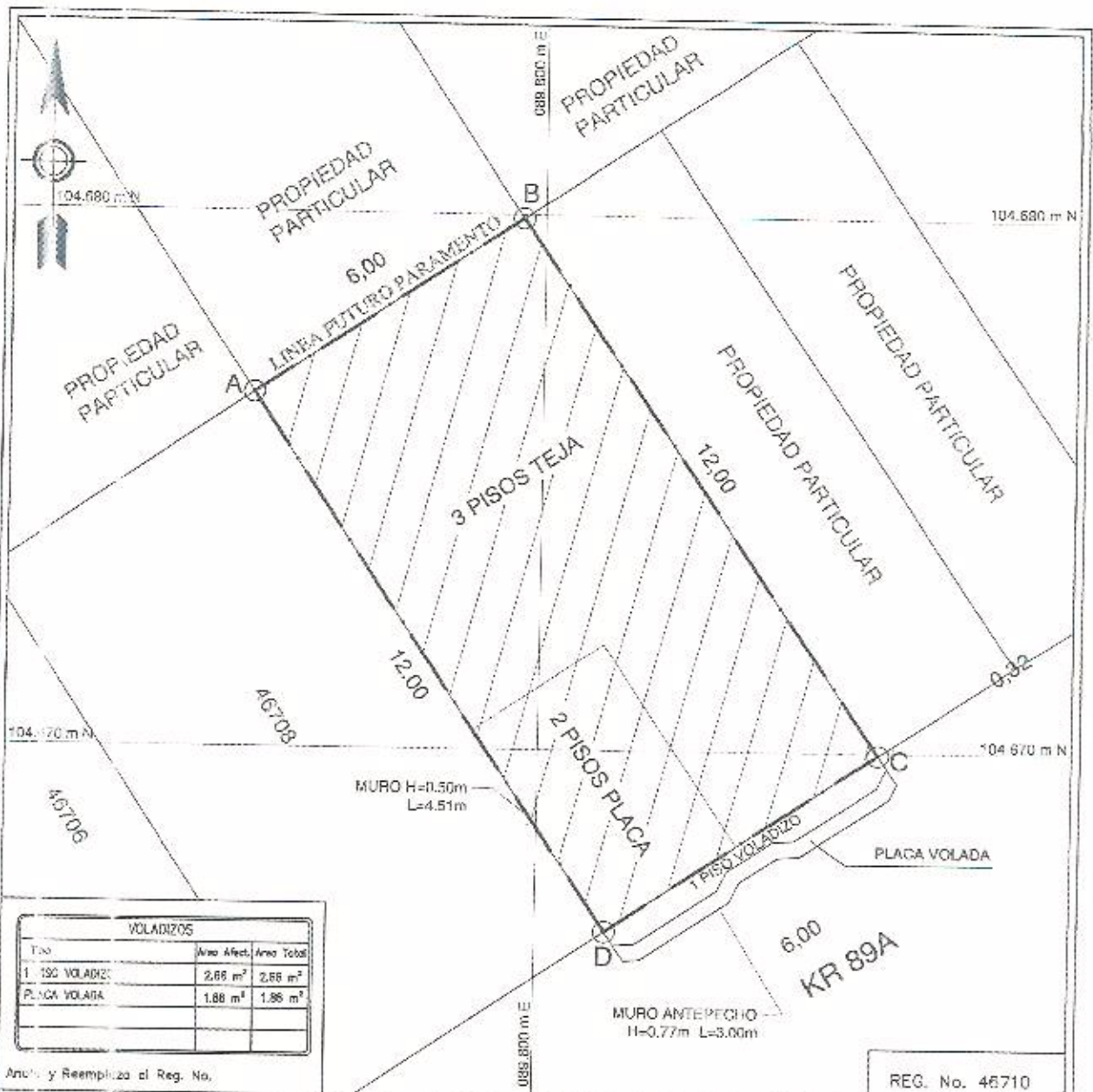
CALCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONOMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCION	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente:

0

05-01-FR-07
V.3.1



VOLADIZOS		
Tipo	Area Afect.	Area Total
1 PISO VOLADIZO	2,66 m ²	2,66 m ²
PLACA VOLADA	1,88 m ²	1,88 m ²

Anula y Reemplaza el Reg. No.

REG. No. 46710

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

OBRA: AV. TINTAL (AK 89) DESDE AV. VILLAVICENCIO HASTA AV. MANUEL CEPEDA VARGAS

Dirección KR 89A 40 57 SUR Propietario ANURIA SILVA RAMIREZ

TIPO DE OBRA	RESERVA VIAL (m ²)	TOTAL (m ²)
3 PISOS PLACA	13,08	13,08
3 PISOS TEJA	68,94	68,94
SIN A DE ÁREAS TERRENO (m ²)		
RESERVA VIAL (A, B, C, D)	72,00	72,00
TOTAL (A, B, C, D)	72,00	72,00
SUPERANTE		0,00

INFORMACIÓN PREDIAL	
CIP	AAAD1896XXAV
Código de Sector	03401305340300000
Código Catastral	21468
Métricas circulares	505-4318250-4

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
A	104676,59	89794,62	6,00
B	104679,83	89799,26	12,00
C	104689,96	89806,27	6,00
D	104696,51	89811,25	12,00
A	104676,59	89794,62	

Diseño: Ing. Alvaro Andrés Bernal T.
 Levantó: DTCP

Escala: 1:100
 Fecha: Marzo 2017
 Revisó: Ing. Blanca Lila Ortega S.

Va. Bo. Anq. Luis Fernando Torres

