



METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2020-07-23 08:59:00
SDQS:
FOLIOS: 1



Asunto: Notificación por aviso Re
Destino: Carlos Julio Diaz Pedraza
Anexos: 39 folios
Dep: Gerencia de Desarrollo Inm
RAD: EXTS20-0002569

Bogotá D.C.,

Señores:

CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA

HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA

DG 2 BIS 13 64.

Ciudad

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa Metro de Bogotá S.A, expidió la Resolución No. 247 del 19 de mayo de 2020 "*Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005*" dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la DG 2 BIS 13 64 de la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con número de Chip AAA0032RPTD y matrícula inmobiliaria No. 50C-32866 correspondiente al predio LA-ES11A-746-003201004005.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio de citación de notificación personal de la Resolución No. 247 del 19 de mayo de 2020 "*Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005*" dirigido a los señores **CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA** con radicado No. EXTS20-0001405 de fecha 09 de junio de 2020 a la dirección DG 2 BIS 13 64, oficio devuelto por la causal "desconocido" de acuerdo al certificado suministrado por la empresa de mensajería SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.

Por lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo artículo 68 inciso segundo "*Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.*" La Empresa Metro de Bogotá, procedió a publicar en su página web por el término de cinco días hábiles la citación de notificación, desde el 08 de julio y hasta el 14 de julio de 2020.

En tal virtud, la Empresa Metro de Bogotá, en aplicación del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, procede a realizar la correspondiente notificación por aviso, así:

AVISO

Ante la imposibilidad de notificar personalmente a los señores **CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA**, por las circunstancias aquí descritas, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución No. 247 del 19 de mayo del 2020 "*Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-*



003201004005" expedida por la Empresa Metro de Bogotá S.A., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la DG 2 bis 13 64 de la ciudad de Bogotá D.C.

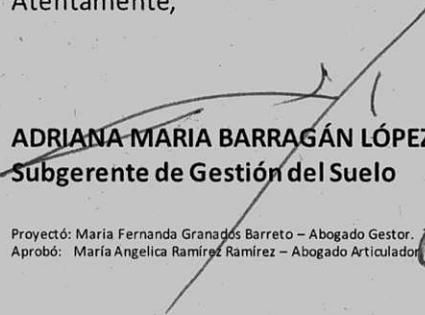
La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de la misma en la dirección: DG 2 BIS 13 64 de la ciudad de Bogotá; de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Contra el acto administrativo objeto de notificación no procede recurso alguno, de acuerdo con el inciso 4° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9° de 1989.

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 247 del 19 de mayo del 2020, copia del Avalúo Comercial No. 350 del 2019 elaborado por la Cámara de la Propiedad Lonja Inmobiliaria y ficha predial del mencionado inmueble.

De no surtirse la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa Metro de Bogotá D.C., de la copia de este oficio, copia íntegra de la Resolución No. 247 del 19 de mayo de 2020 y copia del Informe Avalúo Comercial No. 350 del 2019, por el término de cinco (5) días hábiles.

Atentamente,



ADRIANA MARIA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: María Fernanda Granados Barreto – Abogado Gestor.
Aprobó: María Angelica Ramirez Ramirez – Abogado Articulador

RESOLUCIÓN No. 247 DE 2020

(19 MAY 2020)

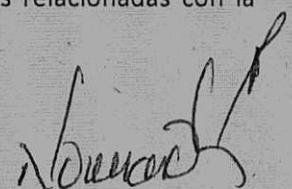
"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005"

EL GERENTE DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

En uso de la delegación conferida por la Resolución 031 de 2020 *"Por la cual se compilan unas delegaciones de funciones y competencias y se establecen nuevas delegaciones de funciones y competencias en la Empresa Metro de Bogotá S.A."*, y en representación de Empresa Metro de Bogotá, conforme a las facultades legales y estatutarias conferidas a la Empresa por el numeral 8° del artículo 3° del Acuerdo Distrital 642 de 2016, el numeral 8° del artículo 7° y numeral 6° del artículo 47 de los Estatutos de la Empresa Metro de Bogotá S.A., el artículo 5° del Acuerdo 02 de 2019 de la Junta Directiva de la EMB, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y la ley 1682 de 2013 modificada por las leyes 1742 del 2014 y 1882 de 2018, y demás disposiciones concordantes y,

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 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 que *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."*.
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 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.



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 2 4 7 DE 2020

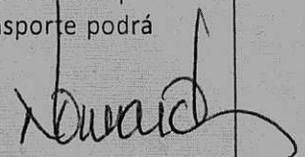
“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005”

4. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, 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 de transporte en concordancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.
5. Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, habilita a las empresas industriales y comerciales del estado para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades allí previstas.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 10ª de la Ley 1882 de 2018, dispone la obligatoriedad de 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 ibidem, 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 provisión de espacios públicos urbanos y ejecución de las obras de infraestructura vial y de sistemas de transportes masivos.
8. Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.
9. Que conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la entidad estatal que requiera adquirir predios para la ejecución de una obra de infraestructura de transporte podrá realizar la adquisición de estos, por sí misma o a través de terceros.

Formato GL-FR-012_V4

Página 2 de 9

Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 247 DE 2020

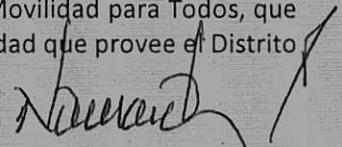
“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005”

10. Que el Acuerdo Distrital No. 642 de 2016, en su artículo 1º autorizó al Alcalde Mayor de Bogotá para participar conjuntamente con otras entidades descentralizadas del Orden Distrital en la constitución de la empresa Metro de Bogotá S.A., como una sociedad por acciones del orden Distrital, descentralizada, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y presupuestal, patrimonio propio, vinculada a la Secretaría Distrital de Movilidad y con régimen jurídico de empresa industrial y comercial del Estado.
11. Que conforme al artículo 2º del Acuerdo Distrital 642 de 2016, la empresa Metro de Bogotá S.A. tiene como objeto *“(…) realizar la planeación, estructuración, construcción, operación, explotación y mantenimiento de las líneas de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como la adquisición, operación, explotación, mantenimiento y administración del material rodante. También hace parte del objeto social de la entidad liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público en las áreas de influencia de las líneas de metro, con criterio de sostenibilidad (...) en las condiciones que señalen las normas vigentes, las autoridades competentes y sus propios estatutos.”*
12. Que el Acuerdo Distrital 642 de 2016 en concordancia con los estatutos sociales de la Empresa Metro de Bogotá S.A. asignó a la misma la competencia para anunciar, declarar la utilidad pública, las condiciones de urgencia y adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles requeridos para el cumplimiento de su objeto social, en los términos del artículo 3º.
13. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo Distrital 645 de 2016, *“Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 – 2020 “BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS”* el cual se encuentra estructurado en tres pilares fundamentales y cuatro ejes transversales consistentes con el programa de gobierno que contienen las políticas sectoriales y generales, las cuales se desarrollaran mediante programas a ejecutar por la diferentes Entidades Distritales.
14. Que uno de los pilares estructurales del Acuerdo Distrital 645 de 2016 corresponde al de Democracia Urbana, dentro del cual se encuentra el programa Mejor Movilidad para Todos, que tiene como objetivo mejorar la calidad de la movilidad y de la accesibilidad que provee el Distrito

Formato GL-FR-012_V4

Página 3 de 9

Carrera 9 No. 78-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

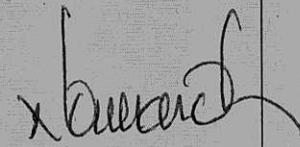


CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 247 DE 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005”

para todos los usuarios: peatones ciclistas, usuarios del transporte público colectivo e individual, así como del transporte privado. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro. En lo relacionado con el subsistema Metro se construirá la Primera Línea del Metro.

15. Que el referido Acuerdo Distrital 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: **Primera línea del Metro de Bogotá D.C.**
16. Que por el Decreto Distrital No 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital No. 634 del 21 de noviembre de 2017, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., anunció el proyecto y 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 Primera Línea del Metro de Bogotá incluyendo los inmueble para la construcción del patio taller y ramal técnico, Decretos adoptados por la Empresa Metro mediante la Resolución 172 de 2018.
17. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto Distrital No 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital No. 634 del 21 de noviembre de 2017, 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 en el Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016.
18. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparado en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 1267 del 2020.
19. 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.



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 247 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005"

20. Que mediante resolución 031 del 26 de febrero de 2020 *"Por la cual se compilan unas delegaciones de funciones y competencias y se establecen nuevas delegaciones de funciones y competencias en la Empresa Metro de Bogotá S.A."*, el Gerente General de la Empresa Metro de Bogotá S.A., delegó al Gerente de Desarrollo Inmobiliario (...) *"adelantar todo el procedimiento necesario para la suscripción de las ofertas, promesa de compraventa, escrituras públicas"* (...) (...) *"por valor superior a los SETECIENTOS VEINTICINCO (725) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes"* (...).

Que las razones consignadas anteriormente, permiten a la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. iniciar el trámite de la adquisición predial de inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto **PRIMERA LINEA METRO BOGOTÁ**.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – OFERTA. Disponer mediante el presente acto administrativo la adquisición del (los) inmueble (s) ubicado (s) en la ciudad de Bogotá D.C. con destino al proyecto Primera línea del Metro, identificado (s) como se cita a continuación; a través de la presente resolución de oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de negociación directa o enajenación voluntaria:

PREDIO IDENTIFICADO: LA-ES11A-746-003201004005

CHIP: AAA0032RPTD

FOLIO DE MATRÍCULA NO: 50C-32866

NOMENCLATURA: DG 2 BIS 13 64

ÁREA: 203.01 M2

LINDEROS: POR EL NORTE: En extensión de ocho metros con sesenta y seis centímetros (8.66 mtrs), con el lote número diez (10) de manzana "B" del plano de la urbanización antes citado. **POR EL SUR:** En extensión de ocho metros (8.00 mtrs) con la transversal segunda (2ª). **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de veinticuatro metros con cuatro centímetros (24.04 mtrs), con el lote número diez y siete (17) también de la misma manzana; **POR EL ORIENTE:** En extensión de veintiséis metros con ochenta y cuatro centímetros (26.84 mtrs), con el lote número diez y nueve (19) de la misma manzana.

Formato GL-FR-012_V4

Página 5 de 9

Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 247 DE 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005”

TRADICION: Los titulares inscritos del derecho real de dominio son los señores CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA y CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA, quienes adquirieron el inmueble por adjudicación en sucesión del causante CARLOS ALBERTO DIAZ BARRETO, por medio de sentencia 2002-276 de 28 de abril de 2005 proferida por el Juzgado 01 de Familia de Circuito de Pasto, actuación registrada en la anotación No. 17 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-32866.

ARTÍCULO SEGUNDO. - ARTÍCULO SEGUNDO. - TITULAR DE DERECHOS REALES. La presente oferta de compra se dirige a los señores CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA identificado con cedula de ciudadanía 94.460.114 y a los HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS del señor CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA identificado con cédula de ciudadanía No. 87.064.254, en su calidad de titulares inscritos del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución.

ARTICULO TERCERO. – PRECIO INDEMNIZATORIO. El precio indemnizatorio que presenta la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. es de SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$645.430.269), cuyo valor comprende: a) La suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MILONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$641.747.124), por concepto de avalúo comercial, b) La suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$3.683.145) por concepto de indemnización de daño emergente y c) La suma de CERO PESOS (\$) MONEDA CORRIENTE por concepto de indemnización de lucro cesante.

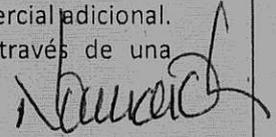
PARÁGRAFO PRIMERO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial No. 350 de 2019 elaborado por Camara de la propiedad Raiz Lonja Inmobiliaria, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que proceda la indemnización por lucro cesante y ésta no se haya incluido dentro del informe técnico de avalúo comercial que acompaña esta oferta de compra, dicho valor será establecido una vez el propietario y/o poseedor inscrito acredite en debida forma los documentos legales exigidos en los términos de las Resoluciones 0898 y 1044 de 2014 expedidas por el IGAC y la Empresa Metro de Bogotá S.A. elabore un informe técnico de avalúo comercial adicional. La indemnización por lucro cesante calculada en dicho informe se realizará a través de una

Formato GL-FR-012_V4

Página 6 de 9

Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 247 DE 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES11A-746-003201004005”

modificación a la presente Resolución, o en la promesa de compraventa u otro si, o con la expedición de un acto administrativo equivalente, según la etapa en que se encuentre el proceso de negociación del predio.

ARTÍCULO CUARTO. - FORMA DE PAGO: LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A., se obliga a cancelar el precio antes estipulado así:

1. Un monto no mayor al noventa por ciento (90%) del valor total será pagado en una o varias cuotas, siempre que el vendedor haya cumplido con la suscripción de la promesa de compraventa, la entrega material del inmueble a la EMB y la suscripción de la escritura pública de compraventa.
2. El saldo restante el decir el diez por ciento (10%) se pagará una vez el propietario presente los paz y salvos de servicios públicos domiciliarios asociados al inmueble, y se haya inscrito la escritura pública en el folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la presente oferta formal de compra, a favor de la empresa METRO DE BOGOTÁ S.A.

PARÁGRAFO PRIMERO: La transferencia del derecho de dominio, la entrega material del inmueble y la forma de pago se llevará a cabo por parte del titular del derecho de dominio a la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, dentro del término establecido para tal efecto en la respectiva promesa de compraventa o contrato de compraventa a través de escritura pública.

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

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

Formato GL-FR-012_V4

Página 7 de 9

Carrera 9 No. 78-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 2 4 7 DE 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005”

ARTÍCULO QUINTO. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito deberá dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea: aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, se concretará en un contrato de promesa de compraventa cuyas condiciones acordadas con el propietario atenderán las necesidades de las unidades sociales que residan o hagan uso del inmueble.

PARÁGRAFO. Se advierte al actual titular de los derechos reales del bien inmueble señalado en el artículo anterior, que si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación 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 y/o escritura pública o suscrito aquel se incumpliere con cualquiera de sus estipulaciones contractuales, la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** con NIT No. 901.038.962-3, procederá a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo disponen la Ley 388 de 1997.

ARTICULO SEXTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1267 de 2020.

ARTICULO SÉPTIMO. - Que para dar cumplimiento al artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y el artículo 61 de la ley 388 de 1997 hace parte de la presente resolución el anexo 1 que contiene las normas que regulan el procedimiento de Adquisición de Inmuebles.

ARTÍCULO OCTAVO. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 10 de la Ley 1882 de 2018, solicítase al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, proceder a inscribir la presente resolución en el (los) folio (s) de matrícula (s) inmobiliaria (s) No. 50C-32866 del (los) inmueble (s) que se afectan con destino al proyecto metro y que se describe en el artículo primero de la presente resolución.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra del (los) inmueble (s) descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, el (los) mismo (s) no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al

Formato GL-FR-012_V4

Página 8 de 9

Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 247 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES11A-746-003201004005"

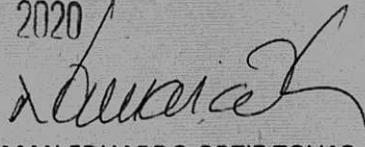
dominio sobre aquellos. El (Los) inmueble (s) así afectado (s) quedará (n) fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el (los) inmueble (s) objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho.

ARTÍCULO NOVENO. - La presente resolución se notifica al titular del derecho de dominio y/o a los poseedores inscritos, 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

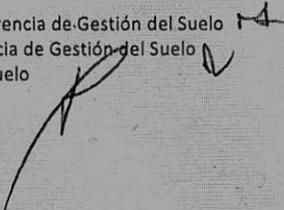
Dada en Bogotá D.C., a los

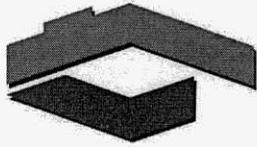
19 MAY 2020



NORMAN EDUARDO ORTIZ TOVAR
Gerente de Desarrollo Inmobiliario

Proyectó: María Fernanda Granados Barreto - Abogado predial - Subgerencia de Gestión del Suelo
Revisó: María Angélica Ramírez Ramírez - Abogado predial - Subgerencia de Gestión del Suelo
Aprobó: Adriana María Barragán López. Subgerente de Gestión del Suelo



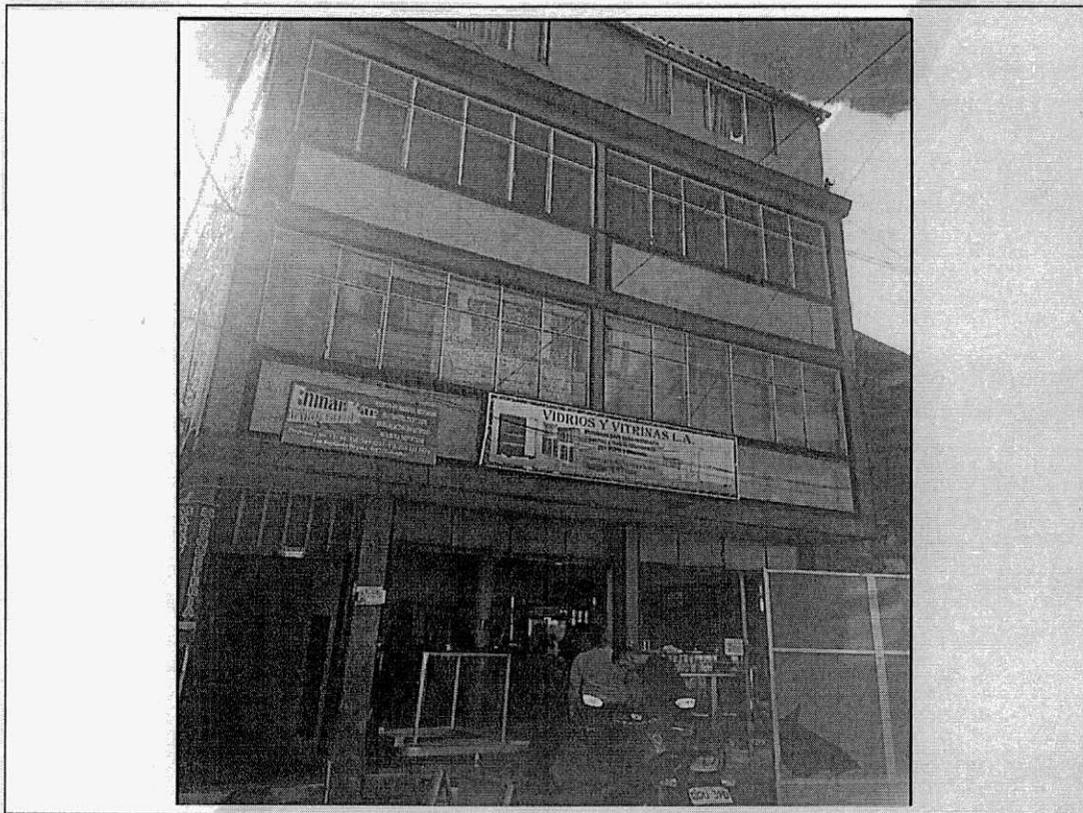


Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

AVALÚO COMERCIAL N° 350 DE 2019



CLASE DE INMUEBLE: CASA
DIRECCIÓN: DG 2 BIS 13 64
BARRIO: SAN BERNARDINO
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-32866

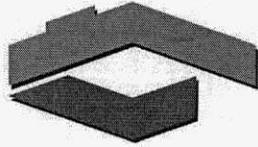
BOGOTÁ D.C., 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A

1.2 RADICACIÓN: El presente avalúo comercial, fue solicitado por EMB por medio del oficio EXTS19-1631 de 2019.

1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del área requerida del inmueble aquí relacionado para la construcción del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá S.A., ubicado en el barrio San Bernardino en la Ciudad de Bogotá D.C.

1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

1.5 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

Nota 1: La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de estas.

Nota 2: La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. la cual solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.6 BASES DE LA VALUACIÓN: El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

1.7 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: El avalúo practicado corresponde a determinar el valor de mercado definido como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



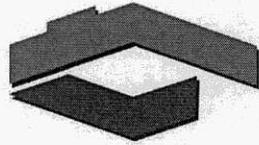
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 2 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

- 1.8 TIPO DE INMUEBLE: Residencial
- 1.9 DIRECCIÓN: DG 2 BIS 13 64
- 1.10 CHIP: AAA0032RPTD
- 1.11 CÉDULA CATASTRAL: D2 13 10
- 1.12 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 003201- San Bernardino
- 1.13 DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.14 FECHA DE VISITA: 26 de Junio de 2019

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO (S): No aplica
- 2.2 ESCRITURA (S) PÚBLICA (S): No aplica
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-32866.

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

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector de localización del inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:

NORTE: CI 6 con el barrio Santa Inés
SUR: CI 1 con el barrio La Hortua

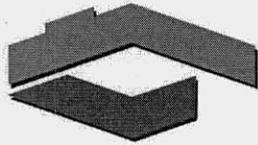
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 3 de 25

51 años



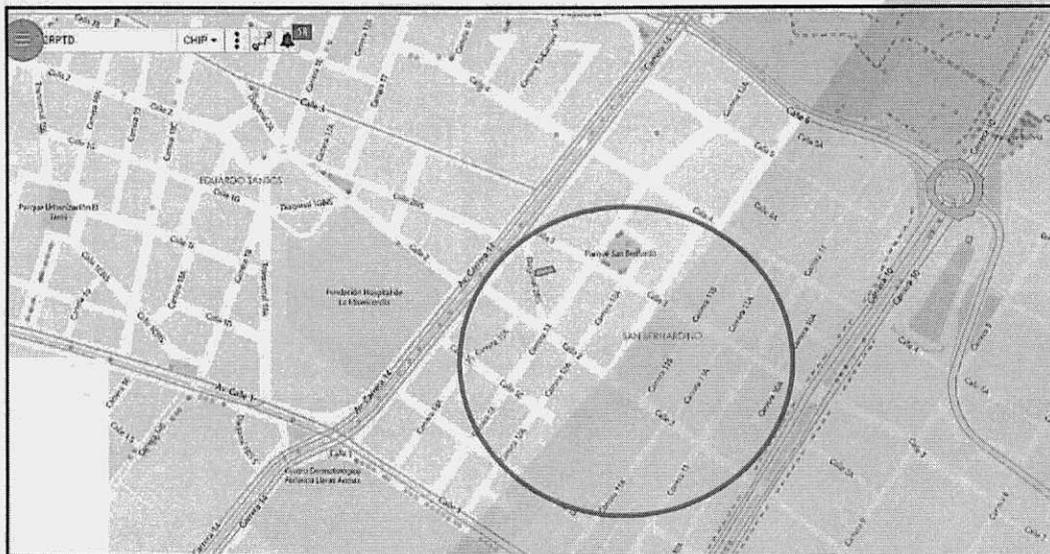
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

ORIENTE: Kr 10 con el barrio Las Cruces
 OCCIDENTE: Kr 14 con el barrio Eduardo Santos y Diana Carolina



Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio corresponde a una zona ubicada al centro de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la localidad de Santa Fe (3), donde la actividad predominante al interior del barrio San Bernardino es residencial en edificaciones entre dos (2) y cuatro (4) pisos de altura con comercio puntual en los primeros pisos principalmente alrededor de los parques de bolsillo. Sobre la Avenida Caracas se presenta la zona comercial del sector en edificaciones en su mayoría de dos (2) pisos. Se resaltan como edificaciones importantes en el sector: el Hospital Universitario San Juan de Dios, la Parroquia Nuestra Señora de los Dolores y la Escuela de Investigación Criminal de la Policía Nacional. Alrededor del sector se presentan algunos parques de bolsillo.

3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Actualmente, se presenta escasa actividad edificadora al interior del sector, principalmente se observan desarrollos residenciales en edificios independientes de hasta cuatro (4) pisos de altura aprovechando las áreas de los lotes en donde

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



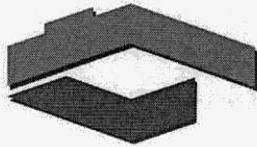
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 4 de 25

51 años



 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

se ubican actualmente construcciones antiguas; paulatinamente se desarrollan y adecúan locales comerciales en los primeros pisos de las edificaciones, especialmente los ubicados sobre la Avenida Caracas.

3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El Decreto 394 de Julio 28 de 2017, del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), le asigna a la manzana donde se ubica el predio objeto de avalúo el estrato socioeconómico dos (2).

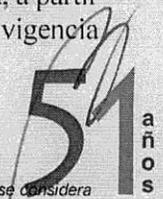
3.5 **VÍAS DE ACCESO:** el sector cuenta con numerosas vías de acceso, entre las principales se encuentran; Carrera 14 o Avenida Caracas: vía vehicular (V-2) de cuatro carriles, de doble sentido (oriente-occidente) y con separador; CL 1: vía vehicular de dos carriles, de doble sentido (norte-sur) y con separador; KR 10 vía vehicular de cuatro carriles, de doble sentido (oriente-occidente), con separador. Todas las vías antes mencionadas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación. Al interior del sector, la malla vial cuenta con aceptable estado de mantenimiento.

3.6 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones (Internet, celular). Adicionalmente, dispone de alumbrado público, servicios de aseo, recolección de basuras y mobiliario urbano vertical y horizontal.

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el inmueble en estudio. Es importante mencionar que el 26 de agosto de 2013 fue expedido el Decreto 364, por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Sin embargo, el Decreto 364 de 2013 se encuentra suspendido por el Consejo de Estado mediante Auto del 27 de marzo de 2014, notificado por estado el 3 de abril de 2014. En consecuencia, a partir de ese momento el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios recobran vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.



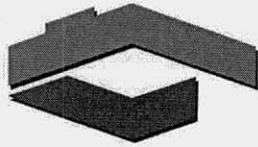
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

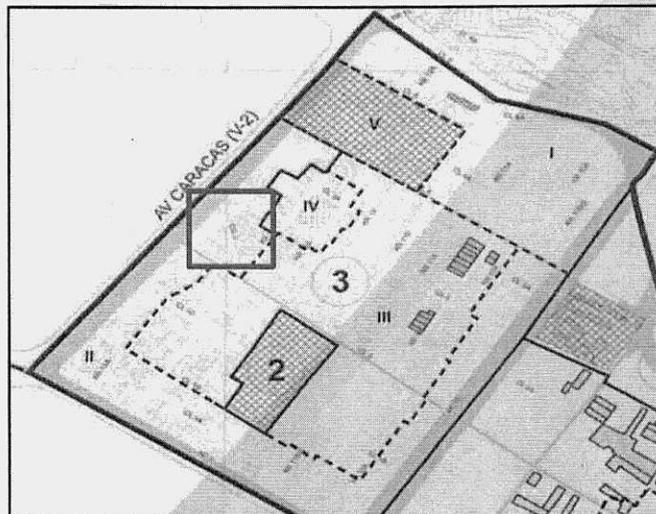
Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), el inmueble objeto de avalúo, se encuentra regido bajo el Decreto 492 de octubre 26 de 2007 y el Decreto Número 358 de julio 4 de 2018, los cuales reglamentan la UPZ N° 95 LAS CRUCES. De acuerdo con lo anterior, el inmueble objeto de avalúo se rige bajo la siguiente reglamentación:

SECTOR NORMATIVO 3



Fuente: Plano De Uso UPZ 95 Las Cruces - Decreto 492 de octubre 26 de 2007.

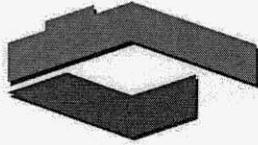
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51 años

Página 6 de 25



 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

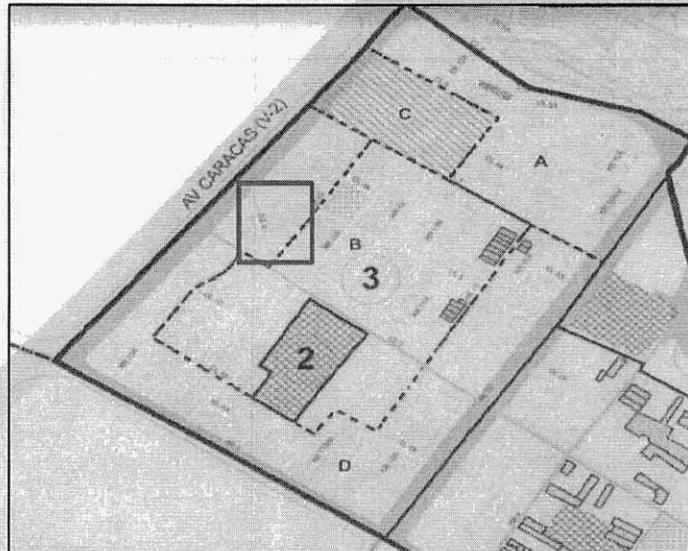
LA-ES11A-746-003201004005

SECTORES NORMATIVOS UPZ 95 LAS CRUCES			
SECTOR NORMATIVO	SECTOR	TRATAMIENTO	MODALIDAD
1 (Nota 1)	CRUCES	CONSERVACIÓN	SECTOR DE INTERES CULTURAL
2	SAN BERNARDO	CONSOLIDACIÓN	SECTORES URBANOS ESPECIALES
3	SAN BERNARDO	RENOVACION URBANA	REACTIVACIÓN
4	CRUCES	RENOVACION URBANA	REACTIVACIÓN
5	CRUCES	SUELO DE PROTECCIÓN	PARQUES URBANOS (PZ - 47 LAS CRUCES)

Nota 1: Este sector normativo contiene Bienes de Interés Cultural, los cuales se encuentran identificados y reglamentados en la plancha N° 4 del presente decreto y en el Decreto 606 de 2001.

Fuente: Ficha normativa Usos del Suelo – UPZ 95 LAS CRUCES - Decreto 492 de octubre 26 de 2007.

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: D



Fuente: Ficha normativa Edificabilidad – UPZ 95 LAS CRUCES - Decreto 492 de octubre 26 de 2007

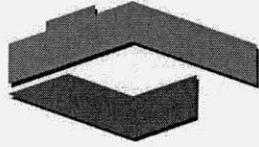
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 7 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 492 DE 2007 (UPZ 95)	
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Renovación Urbana	
MODALIDAD	De Reactivación	
ZONA	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	
SECTOR NORMATIVO	3	Tres
SUBSECTOR DE USO	II	Dos
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD	D	
ALTURA MÁXIMA	2 5	Dos pisos en todos los casos Predios con frente igual o mayor a 15 metros y área mínima de 400 m ²
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua (Nota 2)	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Todos los predios: 0,75. Predios con frente igual o mayor a 15 metros y área mínima de 400 m ² : 0,7	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Todos los predios: 1,4. Predios con frente igual o mayor a 15 metros y área mínima de 400 m ² : 3,5	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Continua	
SUBDIVISIÓN MÍNIMA DE PREDIOS	No Aplica	
DIVISIÓN MÍNIMA DE ANTEJARDÍN	Notas 2 y 3	

Nota 2: Solo se exige antejardín de 5.00 metros a los predios sobre la Av. Fernando Mazuera costado oriental (V-2), Av. Caracas (V-2), Av de la Hortua, Av de los Comuneros (V-3). (Decreto 492 de 2007).

Nota 3: Para los predios con frente a la Av. Fernando Mazuera costado occidental (V-2) No aplica la exigencia de antejardines dado que estos predios se encuentran dentro del proyecto alameda planteado en el plano de estructura plancha No. 1.

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

Subcapítulo 3. Tratamiento de Renovación Urbana

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

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

Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



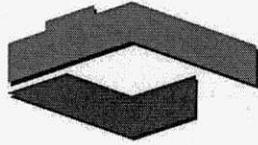
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 8 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

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

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

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

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

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

Por la Resolución 0753 de 17 de mayo de 2019, se decide sobre la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo – Tercer Milenio" de la localidad de Santa Fe, sin embargo, de acuerdo con dicha reglamentación el predio no hace parte de la delimitación del mencionado plan.

4.1 USOS PRINCIPALES: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.

4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Educativo escala urbano y zonal; cultural escala zonal y vecinal; salud escala zonal; bienestar social escala zonal y vecinal; culto escala zonal; seguridad ciudadana escala zonal; defensa y justicia escala zonal; cementerios y servicios funerarios escala zonal; servicios de la administración pública escala zonal; servicios técnicos especializados escala zonal; servicios financieros escala urbano y zonal; servicios alimenticios

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



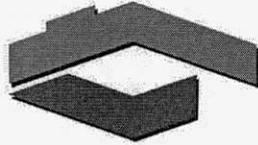
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 9 de 25

51 años



	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

escala zonal; servicios profesionales técnicos especializados escala zonal y vecinal; servicios de comunicación y entretenimiento escala zonal y vecinal.

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Locales Especializados Escala Urbano; Almacenes Supermercados y Centros Comerciales de 2.000 m² hasta 6.000m² de áreas de ventas Escala Urbano; almacenes Supermercados y Centros Comerciales de 2.000 m² de áreas de ventas Escala Zonal; Servicios Automotrices y Ventas de Combustible Escala Urbano; Servicios de Parqueadero Escala Urbano; Servicios Turísticos Escala Metropolitano y Urbano.

4.4 ANÁLISIS NORMATIVO: El predio objeto de estudio, no está en reserva vial, no se encuentra en suelo protegido, no hace parte de equipamiento público, ni es un bien de interés cultural.

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo, corresponde a un predio medianero, entre las Kr 14 y Kr 13 con frente sobre la Dg 2 Bis.

MAPA DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2019). Mapa de Bogotá D.C.

Consulta: 28 de agosto de 2019, <http://mapas.bogota.gov.co/#>

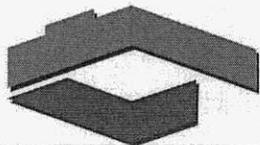
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

ORTOFOTO



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2019). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta: 28 de agosto de 2019, <http://mapas.bogota.gov.co/#>

5.2. LINDEROS:

Norte: 24,43 m con el lote 003201004006 – Elvia Margarita Monroy Barón.
 Sur: 25,63 m con el lote 003201004004 – José Ricardo Witteck Pulido.
 Oriente: 8,15 m con el lote 003201004011 Gloria Esperanza López Giraldo
 Occidente: 8,08 m con la Dg 2 Bis.

Fuente: Ficha predial LA-ES11A-746-003201004005, de fecha 10 de diciembre de 2018.

5.3. TOPOGRAFÍA: Plana (0-3%).

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

5.5. FRENTE: 8,08 m con la Dg 2 Bis.

5.6. FONDO: 24,43 m por el costado norte y 25,63 m por el costado sur.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



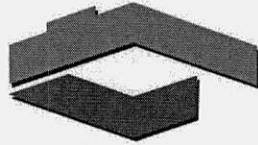
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

 51 años

Página 11 de 25



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

5.7. ÁREA TERRENO:

El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto de su terreno:

Área total del predio	203,01 m ²
Área total requerida	203,01 m ²
Área sobrante	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial LA-ES11A-746-003201004005, de fecha 10 de diciembre de 2018.

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, televisión por cable.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de avalúo corresponde a una construcción no sometida a propiedad horizontal de casa de vivienda familiar de cuatro (4) pisos, que data originalmente del año 1964 para los tres primeros pisos, de acuerdo con la declaratoria de construcción de fecha 24 de enero de 1964 juzgado 50 civil de Bogotá. Para el cuarto piso y primer piso de carpintería (ramada) se construyó en el año 2009 según información suministrada por el propietario, persona que atendió la inspección técnica del inmueble.

A continuación, se detallan las construcciones C1 y su respectiva distribución:

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Zapatas y vigas en concreto
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto para los tres primeros pisos. Muros de carga y cubierta en madera para primer piso (local carpintería) Placa entre piso. Para el cuarto piso muros de carga.
CUBIERTA	Teja de asbesto cemento, zinc, soportada en cercha metálica y de madera.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete y Granito.
PISOS	En placa de concreto rustico, baldosa, madera, gres.
CUBRIMIENTO DE MUROS	Pañetados, con graniplast y pintados.
BAÑOS	Muros y pisos en cerámica línea corriente, puertas en madera, lavamanos empotrado en muros, sanitario y lavamanos línea sencilla,

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente, no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



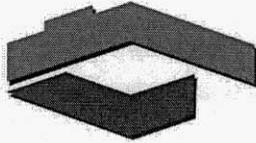
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 12 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

	zona de ducha.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Puertas interiores y exteriores, marcos de puertas y ventanas exteriores, portones tipo cortina.
OBSERVACIONES	Ninguna
DISTRIBUCIÓN	<p>Primer Piso: Dos locales, vidriera consta de dos espacios, un (1) baño y un (1) salón; local Carpintería (interno) consta de tres (3) espacios, una zona de acceso y un (1) baño. Escaleras en concreto.</p> <p>Segundo Piso: Apartamento el cual consta de tres (3) alcobas una (1) cocina, una (1) sala comedor, un (1) lavadero, un (1) baño. Escaleras en concreto.</p> <p>Tercer Piso: Apartamento el cual consta de dos (2) cuartos, una (1) sala comedor, una (1) cocina, un (1) baño. Escaleras en concreto.</p> <p>Cuarto Piso: Apartamento el cual consta de tres (3) cuartos con divisiones en paneles Drywall, una (1) cocina, un (1) baño (1), una (1) sala comedor, un (1) hall.</p>

6.1.1 VETUSTEZ:

Construcción	VETUSTEZ APROXIMADA (años)
Construcción (C1) piso 1, 2, y 3	55
Construcción (C1) piso 1 (área de carpintería) y 4	10

Fuente: Declaratoria de construcción sentencia de fecha 24 de enero de 1964, juzgado 50 civil de Bogotá. El señor Carlos Alberto Díaz propietario, persona que atendió la inspección técnica del inmueble.

6.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Construcción	Estado
Construcción (C1) piso 1 (área de carpintería)	Clase 3
Construcción (C1) piso 1, 2, 3 y 4	Clase 2

NOTA 1: Clase 3 (El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes para el primer piso.)

NOTA 2: Clase 2 (El inmueble necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento)

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble (Clase definida según Capítulo VII, Numeral 9 de Resolución 620 de 2008 - IGAC).

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



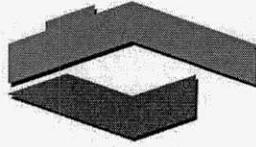
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 13 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

6.1.3 DEPENDENCIAS:

Construcción	Dependencias
Construcción (C1) Piso 1	Dos locales, vidriera consta de dos espacios , un (1) baño y un (1) salon; Carpintería consta de tres (3) espacios, una zona de acceso y un (1) baño. Esaleras en concreto.
Construcción (C1) Piso 2	Apartamento el cual consta de tres (3) alcobas una (1) cocina, un (1) lavadero, un (1) baño. Escaleras en concreto.
Construcción (C1) Piso 3	Apartamento el cual consta de dos (2) cuartos, una (1) sala comedor, una (1) cocina, un (1) baño. Escaleras en concreto.
Construcción (C2) Piso 4	Apartamento el cual consta de tres (3) cuartos con divisiones en paneles Drywall, una (1) cocina, un (1) baño (1), una (1) sala comedor, un (1) hall.

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

Construcción	Iluminación
Construcción (C1) piso 1, 2, 3 y 4	Presenta una aceptable iluminación natural

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.5 CONDICIONES DE VENTILACIÓN:

Construcción	Ventilación
Construcción (C1) piso 1, 2, 3 y 4	Presenta una aceptable ventilación natural

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.6 ACABADOS:

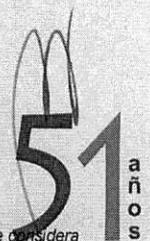
Construcción	Acabados
Construcción (C1) Piso 1	Pisos en baldosa, gres, cemento rustico; muros con pañete y pintura, divisiones en madera, escaleras en concreto y granito. Baño enchapado en baldosín 11 x

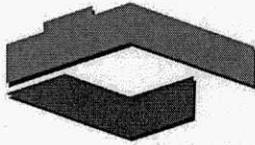
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
 VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 14 de 25





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

	11, sanitario y lavamanos línea económica; Puerta exteriores metálicas, portón tipo cortina. Cubierta y estructura en madera (área de carpintería)
Construcción (C1) Piso 2	Pisos en madera, baldosa y cerámica; muros con pañete y pintura, escaleras en concreto y granito. Cocina enchapada en baldosa a media altura, mesón en concreto con lavaplatos en acero inoxidable; Baño enchapado en baldosín 11 x 11, sanitario y lavamanos línea económica, lavadero en cemento.
Construcción (C1) Piso 3	Pisos en madera, baldosa y cerámica; muros con pañete y pintura, escaleras en concreto y granito. Cocina enchapada en baldosa a media altura, mesón en concreto con lavaplatos en acero inoxidable; Baño enchapado en baldosín 11 x 11, sanitario y lavamanos línea económica, lavadero en cemento.
Construcción (C2) Piso 4	Pisos en cerámica y gres; muros con pañete y pintura. Cocina enchapada en baldosa, mesón en concreto con lavaplatos en acero inoxidable; Baño enchapado en cerámica, sanitario y lavamanos línea económica, lavadero en cemento. Cielo raso en madera.

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

Construcción	ÁREA (m ²)	EDAD (años)
Construcción (C1) piso 1 parcial, 2 y 3	362,37 m ²	55
Construcción (C1) piso 1 área de carpintería	82,22	10
Construcción (C1) piso 4.	120,79 m ²	10

Fuente: Ficha predial LA-ES11A-746-003201004005, de fecha 10 de diciembre de 2018.

6.3. OTROS ANEXOS

No hay.

Fuente: Ficha predial LA-ES11A-746-003201004005, de fecha 10 de diciembre de 2018

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



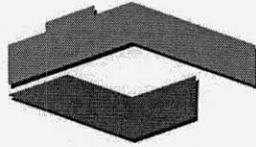
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Página 15 de 25



	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

7. MÉTODOS DE AVALÚO

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.

Método de comparación y/o 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.

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.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

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

1. La localización del sector al centro de la ciudad de Bogotá D.C, en la localidad de Santa Fe (3), en el sector de San Bernardino.
2. Las condiciones de acceso al sector, el cual cuenta con vías vehiculares pavimentadas en general en buen estado de conservación y señalización, además de consolidarse como de alta importancia para el sector centro de la ciudad, tales como: Cl 6, Kr 14, Kr 10 y Cl 1.
3. La disposición medianera que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, su ubicación y frente sobre la Cl 3, su forma irregular, su estado de conservación bueno con relación a la edad del inmueble y la destinación de este como residencial.
4. La topografía del terreno plana, con pendiente menor al 3%, la disposición de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público, recolección de basuras y mobiliario urbano vertical y horizontal con el que cuenta el sector.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



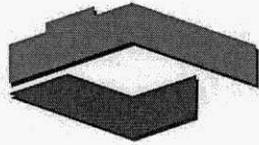
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 16 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

5. La condición normativa vigente del predio, según el Decreto 190 de 2004 y los Decretos 492 de octubre 26 de 2007, los cuales reglamentan la UPZ N° 95 LAS CRUCES, definiéndolo en un área de actividad Residencial.
6. La información de áreas de la construcción y terreno ha sido tomada de la respectiva Ficha Técnica Predial aportada por la empresa Metro de Bogotá S.A. para la realización del presente estudio, por tanto, se hace salvedad de cualquier diferencia de área de la cual no se haya tenido conocimiento y en tal caso el o los valores estarían sujetos a una verificación.
7. La edad de la construcción fue suministrada durante la inspección ocular al predio, correspondiente con la declaratoria de la construcción.
8. El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiéndose 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.
9. El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al mismo, y no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
10. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital

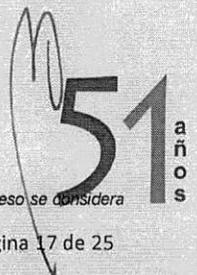


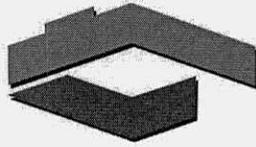
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 17 de 25





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se realiza investigación de mercado de predios residenciales comparables con el predio objeto de avalúo, específicamente en el sector catastral de San Bernardino. A cada una de las ofertas se indaga características específicas tales como: localización, área de terreno, área construida, número de pisos, vetustez, valor pedido y valor negociado, teniendo en cuenta que el porcentaje de negociación es un factor fundamental en este tipo de transacciones.

De esta manera, se hallan en el sector seis (6) ofertas de inmuebles residenciales entre las Cl 1 y Cl 2 y entre la Kr 10 y la Kr 14; con lo cual se presentan las siguientes características, de acuerdo con la información suministrada por el ofertante:

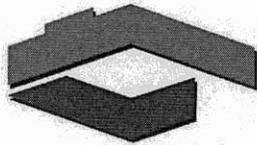
OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	TELÉFONO CONTACTO	CONTACTO	TUENTE	TIPO	EDAD	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	N.º Pisos	N.º Habitaciones	N.º Baños	OBSERVACIONES	FOTO 1
1	25/05/2019	4875225 320 4080511	Martha	Internet	Oferta de Venta	50	AAA00325 ADE	CL 1B 13 29	\$ 250.000.000	10,0%	\$ 225.000.000	79,00	158,00	2	5	4	Primer piso preparado, dos baños, cocina, dos habitaciones. Segundo piso, cocina, dos baños, tres habitaciones, zona social. Tercer piso terraza.	
2	25/05/2019	310 2738352	Sebastián	Terreno	Oferta de Venta	1	AAA00325 ABS	CL 1B 13 45	\$ 890.000.000	7%	\$ 827.700.000	165,00	330,00	2		1	Predio construido a nuevo. Primer piso sala, 1 baño. Segundo piso sala, cocina, 2 habitaciones, vestíbulo sin embargo, entran al predio con ellas.	
3	25/05/2019	365 3502716	María Teresa Rojas	Terreno	Oferta de Venta	54 54	AAA00328 NZE	K 13 1C 55	\$ 450.000.000	3%	\$ 436.500.000	198,00	396,00 203,00	2	7	4	Primer piso sala, comedor, hall, garaje para cubrecoche, baño social, habitación, cocina, habitación de servicio con baño, escaleras. Piso 2: 3 habitaciones sin closets, 2 baños, incluyéndose.	
4	25/05/2019	314 2610711	Gustavo Peñaola	Terreno	Oferta de Venta	69	AAA00328 WRU	AK 14 1 26	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000	199,00	397,00	2		1	Primer piso: 2 locales. Segundo piso: local. Sin cocina, pisos en cerámica.	
5	25/05/2019	310 2854331 321 4952446	Luis Buitrago	Terreno	Oferta de Venta	69	AAA00327 NOM	K 11 1 49:55:57	\$ 316.500.000	4%	\$ 303.840.000	220,00	211,40	1	7	2	1 piso: 7 habitaciones, 2 cocinas, 2 baños, 2 apartamentos.	
6	25/05/2019	311 2260384 320 8265752	Jaime	Terreno	Oferta de Venta	30	AAA00328 TEP	CL 1C 13A 14	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	148,00	391,00	3	8	6	Primer piso: 2 locales, cada uno con baño. Segundo y tercer piso: Cada uno con 2 aptos, cada uno con 2 habitaciones, cocina, baño. Cuarto con remodelación en cocinas y cambio de tubería.	

Ver Anexos del mercado inmobiliario - Plano de Ofertas Georreferenciadas.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

Es de notar que, las ofertas presentadas corresponden a diferentes áreas de construcción y de terreno por lo que es necesario analizar las ofertas diferenciando cada uno de estos componentes de manera independiente, por tal motivo, se procede a descontar del valor total negociado, la construcción de cada oferta teniendo en cuenta las características propias de cada inmueble, así como su vetustez y estado de conservación con lo cual se obtiene el valor de terreno neto.

De acuerdo con las estadísticas presentadas, una vez se descuenta el valor de la construcción depreciado de cada predio, se aplica el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008 en cuanto a: "...Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial", de la siguiente manera:

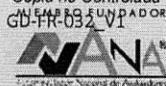
- Las ofertas 3 y 5 corresponden a predios en un sector normativo diferencial con respecto del predio objeto de avalúo, por tal razón, los valores de terreno resultantes no son comparativos y por ende son descartados dentro de la definición de valor.
- La oferta 4 corresponde a un predio con frente sobre la Avenida Caracas o Kr 14, por tal razón, no es comparable con el predio objeto de avalúo.
- Las ofertas 1, 2 y 6 son aquellas con mayor grado de similitud con el predio objeto de avalúo, en cuanto a sector normativo, área de terreno y localización en calle interna del sector, de esta manera son aquellas adoptadas para la definición de valor de terreno.

9.1.1 ANÁLISIS DE OFERTAS

El análisis del estudio de mercado de los inmuebles ofertados se centró en las siguientes características: la ubicación de la propiedad frente a vía vehicular diferente a la Avenida Caracas, la actividad económica actual del inmueble referida a predios residenciales, la vetustez de la propiedad resaltando si tiene remodelaciones y/o adecuaciones, el estado de conservación de los acabados.

De las anteriores ofertas no se observó incidencia en el valor del m² por área de terreno, por lo cual esta variable no tiene relevancia en la valoración del inmueble.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente: no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



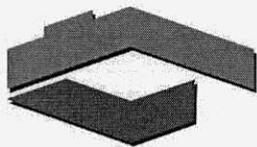
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 19 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

9.1.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO

Verificados los datos de mercado, por ubicación, área, actividad económica, y norma urbanística, se puede concluir que las ofertas 1, 2 y 6, son bienes inmuebles semejantes y comparables con el predio objeto de avalúo.

Por lo cual, y en atención al artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, la cual reza lo siguiente:

“ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tomada en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión. (Subrayado fuera de texto)

De esta manera, se hallan las siguientes estadísticas:

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



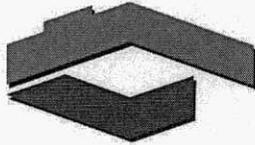
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 20 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

PROMEDIO	\$ 1.763.254,07
DESV EST	\$ 100.488
COEF VAR	5,70%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.863.742
LIMITE INFERIOR	\$ 1.662.766
COEF ASIM	1,22
VALOR ADOPTADO	\$1.763.300

De acuerdo con lo anterior soportado en las estadísticas presentadas para las ofertas 1, 2 y 6 del estudio de mercado, se obtiene un promedio de \$1.763.254 por metro cuadrado, con un coeficiente de variación del 5.7%, con un límite inferior de \$1.662.766 por metro cuadrado y un límite superior de \$1.863.742 por metro cuadrado.

Por lo cual, y de acuerdo con el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, definida en el capítulo 7 del presente informe, por el método de comparación mercado, se adopta un valor de \$1.763.300 por m² para lotes internos sobre vía secundaria, toda vez, "la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien".

9.1.3 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 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 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.

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construcción a nuevo y aplicar un factor de depreciación física y por estado de conservación, para ello, se utilizan las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



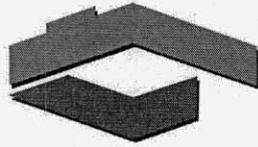
Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 21 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

Para efectos del presente informe y de acuerdo con el párrafo del artículo 3 de la resolución 620 de 2008, el cual define la depreciación como "... 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", se analiza y concluye que de acuerdo con lo observado en la visita y con consulta a expertos, el inmueble puede seguir siendo usado más allá de la vida útil definida como referencia de 70 o 100 años dependiendo de su estructura.

De esta manera, para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia, los presupuestos por tipología elaborados por la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, a continuación; se presentan los resultados de la aplicación del método.

DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TIPOLOGIA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción (C1) piso 1 (parcial), 2 y 3	55	100	55,00%	2	123232	44,10%	\$ 928.000	\$409.236	\$518.764	\$ 518.764
Construcción (C1) piso 1 area de carpintería.	10	70	14,29%	3	121.121	24,79%	\$ 459.000	\$113.770	\$345.230	\$ 345.230
Construcción (C1) piso 4.	10	70	14,29%	2	121121	10,48%	\$ 640.000	\$67.104	\$572.896	\$ 572.896

9.1.4 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No hay.

9.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA: De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

9.3 VALORES ADOPTADOS: En el siguiente cuadro se relaciona los valores adoptados por metro cuadrado para el terreno.

TERRENO	VALOR m ²
203,01	\$ 1.763.300

EDIFICACIONES: En el siguiente cuadro se relacionan los valores adoptados por metro cuadrado para las construcciones.

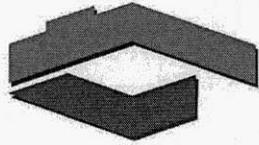
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
 VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 22 de 25

51 años



 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

ITEM	VALOR M ²
Construcción (C1) piso 1, 2, y 3	\$ 518.764
Construcción (C1) piso 1 (área de carpintería)	\$ 345.230
Construcción (C1), piso 4	\$ 572.896

10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente informe de avalúo, así como cualquier referencia al mismo, a las cifras, al nombre y/o afiliaciones del valuador sin el debido consentimiento.

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

1. La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de los servicios profesionales.
2. Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
3. No se tienen prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Las conclusiones no están influenciadas por los honorarios que se reciban.
4. El avalúo se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2013.
5. En la realización de este estudio se han tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 de 2013 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos. Igualmente, se han tenido en cuenta los requisitos

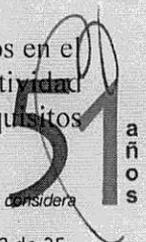
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital

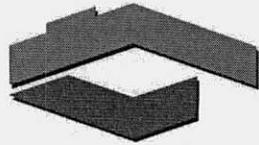


Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

establecidos en la norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido de informes de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos).

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. Así mismo, se manifiesta que la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio avaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

13. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: DG 2 BIS 13 64

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	M2	203,01	\$ 1.763.300	\$ 357.967.533
CONSTRUCCIÓN (C1) piso 1, 2 y 3	M2	362,37	\$ 518.764	\$ 187.984.511
CONSTRUCCIÓN (C1) piso 1 (área de carpintería)	M2	82,22	\$ 345.230	\$ 28.384.811
CONSTRUCCIÓN (C1) piso 4	M2	120,79	\$ 572.896	\$ 69.200.108
			AVALÚO TOTAL (\$)	\$ 643.536.962

SON: SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

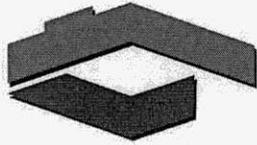
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
 VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 24 de 25

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz
Lonja Inmobiliaria

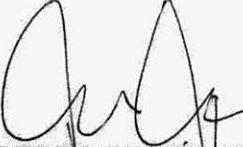
 Metro de Bogotá	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

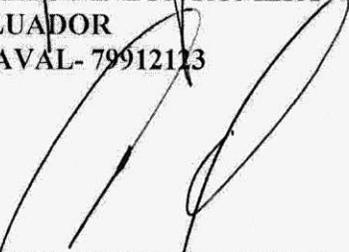
LA-ES11A-746-003201004005

OBSERVACIONES: Las áreas de terreno y construcción son tomadas de la ficha técnica predial N° LA-ES11A-746-003201004005

FECHA: 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019

ELABORADO POR:


ALBERTO PINZÓN ROMERO
AVALUADOR
RAA AVAL- 79912123


BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
RAA AVAL 3011588


GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE
RAA AVAL-20323383

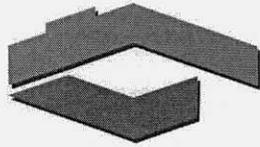
51 años

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 25 de 25



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

Dirección	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005
Total Avalúo (Terreno + Construcción)		\$ 643.536.962	

CÁLCULO DEL PRECIO DE LIQUIDACIÓN DESCONTANDO EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO PARA EL INMUEBLE

VALOR TERRENO 2019	ÍNDICE EFECTO PROYECTO	VALOR TOTAL DE TERRENO DESCONTANDO ANUNCIO	VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	PRECIO DE LIQUIDACIÓN DESCONTANDO EL ANUNCIO DEL PROYECTO
\$ 357.967.533	0,005	\$ 356.177.695	\$ 285.569.429	\$ 641.747.124

Fecha: 13/09/2019

NOTA: En cumplimiento del Artículo 61, parágrafo 1, de la Ley 388 de 1997, Decreto 2729 de 2012, se descuenta el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio de la obra. El índice por efecto del proyecto de obra, "Primera Línea del metro de Bogotá" a aplicar a los avalúos comerciales con vigencia año 2019, fue calculado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con comunicado RAD - EXT19-0000734, suministrado por la Empresa Metro de Bogotá S.A.

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Presidente
R.A.A-AVAL 20.323.383

ALBERTO PINZÓN ROMERO
Avaluador
R.A.A - AVAL 79.912.113

BERNARDO BONILLA PARRA
Director
R.A.A.- AVAL 3.011.588



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51
B
S



Metro
de Bogotá

PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11A-746-003201004005

ANEXO.
ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO BARRIO SAN BERNARDINO

OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	TELEFONO CONTACTO	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDAD	CHIP	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONTRUIDA	No. Pisos	No. Alcobas	No. Baños	OBSERVACIONES	FOTO 1
1	25/05/2019	4873228 320 4080511	Martha	Internet	Oferta de Venta	50	AAA0032S ADE	CL IB 13 29	\$ 250.000.000	10,0%	\$ 225.000.000	79,00	158,00	2	5	4	Primer piso: parqueadero, dos baños, cocina, dos habitaciones. Segundo piso: cocina, dos baños, tres habitaciones, zona social. Tercer piso: terraza	
2	25/05/2019	310 2738353	Sebastian	Terreno	Oferta de Venta	1	AAA0032S ABS	CI IB 13 45	\$ 890.000.000	7%	\$ 827.700.000	165,00	330,00	2		1	Predio construido a nuevo. Primer piso obra gris, 1 baño. Segundo piso: obra negra, pendientes ventanas sin embargo, entregari el predio con ellas.	
3	25/05/2019	305 3502716	María Teresa Rojas	Terreno	Oferta de Venta	54 54	AAA0032R XZE	K 13 1C 55	\$ 450.000.000	3%	\$ 436.500.000	198,00	396,00 203,00	2	7	4	Primer piso: sala, comedor, hall, garaje, pabó cubierto, baño social, habitación, cocina, habitación de servicio con baño, escaleras. Piso 2: 5 habitaciones sin closet, 2 baños enchapados.	
4	25/05/2019	314 2610711	Gustavo Peñuela	Terreno	Oferta de Venta	69	AAA0032R WRU	AK 14 1 26	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000	199,00	397,00	2		1	Primer piso: 2 locales. Segundo piso: local. Sin cocina, pisos en cerámica	
5	25/05/2019	310 2854334 321 4952446	Luis Ibañez	Terreno	Oferta de Venta	69	AAA0032T NOM	K 11 1 49/55/57	\$ 316.500.000	4%	\$ 303.840.000	220,00	211,40	1	7	2	1 piso: 7 habitaciones, 2 cocinas, 2, baños, 2 apartamentos.	
6	25/05/2019	311 2260384 320 8265752	Jaime	Terreno	Oferta de Venta	30	AAA0032R TEP	CI 1C 13A 14	\$ 600.000.000	10%	\$ 540.000.000	148,00	391,00	3	8	6	Primer piso: 2 locales cada uno con baño. Segundo y tercer piso: Cada uno con 2 aptos, cada uno con 2 habitaciones, cocina, baño. Cuenta con remodelación en cocina y cambio de tubería	



PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
 FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL
 CÓDIGO: AP-FR-005 VERSIÓN: 01



LA-ES11A-746-003201004005

OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	EDAD	CHIP	DIRECCION	VALOR NEGOCIADO	VALOR CATASTRAL	% DIFERENCIA	ÁREA DE TERREN	ÁREA CONTRUID	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO	INTEGRAL M2 CONSTRUCCIÓN
1	25/05/2019	50	AAA0032S ADE	CL IB 13 29	\$ 225.000.000	\$ 56.687.000	25%	79,00	158,00	\$ 554.000	\$ 87.532.000	\$ 87.532.000	\$ 1.740.101	\$ 1.424.051
									\$ 0	\$ 0				
									\$ 0	\$ 0				
									\$ 0	\$ 0				
2	25/05/2019	1	AAA0032S ABS	CI IB 13 45	\$ 827.700.000	\$ 106.309.000	13%	165,00	330,00	\$ 1.670.000	\$ 551.100.000	\$ 551.100.000	\$ 1.676.364	\$ 2.508.182
									\$ 0	\$ 0				
									\$ 0	\$ 0				
									\$ 0	\$ 0				
3	25/05/2019	54	AAA0032R XZE	K 13 1C 55	\$ 436.500.000	\$ 197.305.000	45,2%	198,00	396,00	\$ 461.000	\$ 182.556.000	\$ 264.162.000	\$ 870.394	\$ 728.715
		54								\$ 402.000	\$ 81.606.000			
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			
4	25/05/2019	69	AAA0032R WRU	AK 14 1 26	\$ 475.000.000	\$ 356.269.000	75,0%	199,00	397,00	\$ 242.000	\$ 96.074.000	\$ 96.074.000	\$ 1.904.151	\$ 1.196.474
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			
5	25/05/2019	69	AAA0032T NOM	K 11 1 49/55/57	\$ 303.840.000	\$ 216.511.000	71%	220,00	211,40	\$ 189.000	\$ 39.954.600	\$ 39.954.600	\$ 1.199.479	\$ 1.437.275
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			
6	25/05/2019	30	AAA0032R TEP	CI 1C 13A 14	\$ 540.000.000	\$ 204.379.000	37,8%	148,00	391,00	\$ 672.000	\$ 262.752.000	\$ 262.752.000	\$ 1.873.297	\$ 1.381.074
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			
										\$ 0	\$ 0			

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ.Digital

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES11A-746-003201004005

PROMEDIO	\$ 1.763.254,07
DESV EST	\$ 100.488
COEF VAR	5,70%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.863.742
LIMITE INFERIOR	\$ 1.662.766
COEF ASIM	1,22
VALOR ADOPTADO	\$1.763.300





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11A-746-003201004005

ANEXO. - PLANO DE OFERTAS GEORREFERENCIADAS





Metro
de Bogotá

PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL

FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

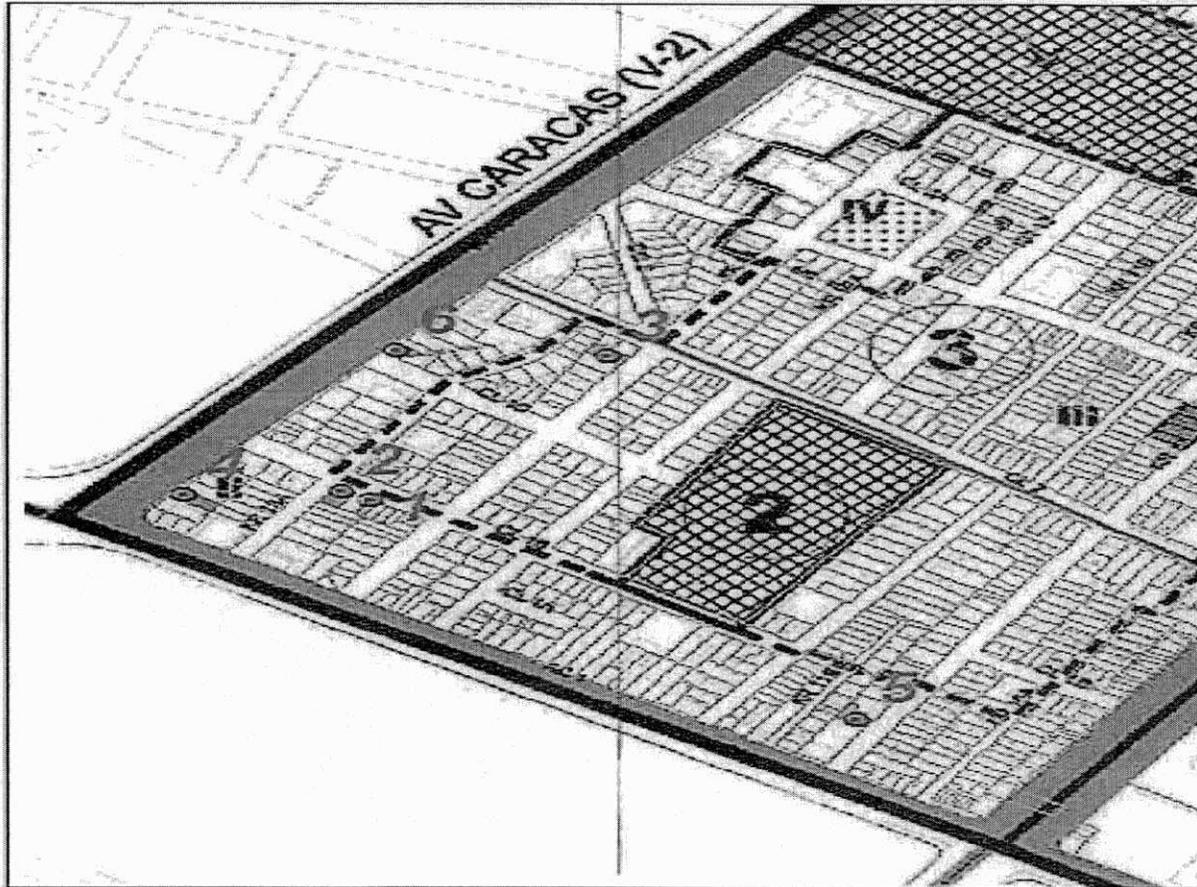
VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11A-746-003201004005

ANEXO. - PLANO DE OFERTAS DE ACUERDO CON LA NORMATIVA





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL

FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11A-746-003201004005

ANEXO. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA C1

La construcción descrita en el capítulo 6.1 se enmarca dentro de las siguientes tipologías

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		123232
Edificación de uso VIVIENDA de 3 PISOS con sistema portante en CONCRETO TIPO APORTICADA con fachada-LADRILLO PRENSADO A LA VISTA y cubierta tipo PLACA-TERRAZA -AZOTEA		
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	6.168.644
2	CIMENTACIÓN	16.761.187
3	ESTRUCTURA	51.817.142
4	MAMPOSTERÍA	26.277.211
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	18.613.566
6	INSTALACION ELÉCTRICA	21.286.021
7	PISOS Y ACABADOS	42.790.918
8	CARPINTERIA MADERA	23.252.613
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	3.679.668
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	10.561.977
11	VIDRIOS	465.588
12	PINTURA	4.417.289
13	CERRADURAS	885.718
14	OBRAS EXTERIORES	389.206
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	1.101.257
16	ASEO Y LIMPIEZA	2.054.304
TOTAL PRESUPUESTO		230.522.307
M2 COSTO DIRECTO		800.425
M2 COSTO INDIRECTO		128.068
VALOR TOTAL M2		928.493
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		928.000



PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL
CÓDIGO: AP-FR-005 VERSIÓN: 01



LA-ES11A-746-003201004005

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		121121
Edificación de uso VIVIENDA de 1 PISO con sistema portante en MAMPOSTERÍA (MUROS DE CARGA) con fachada PAÑETADA Y PINTADA y cubierta en teja.		
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	0
2	CIMENTACIÓN	0
3	ESTRUCTURA	0
4	MAMPOSTERÍA	8.151.742
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	6.721.421
6	INSTALACION ELÉCTRICA	10.409.497
7	PISOS Y ACABADOS	8.292.010
8	CARPINTERIA MADERA	6.393.342
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	1.513.706
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	2.347.106
11	VIDRIOS	103.464
12	PINTURA	1.453.558
13	CERRADURAS	262.435
14	OBRAS EXTERIORES	389.206
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	6.607.541
16	ASEO Y LIMPIEZA	342.384
TOTAL PRESUPUESTO		52.987.411
M2 COSTO DIRECTO		551.952
M2 COSTO INDIRECTO		88.312
VALOR TOTAL M2		640.265
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		640.000

Nota: Se utiliza la tipología 121121 para el último piso de la construcción, y en la cual se calcula solo los capítulos constructivos que aplican según visita al inmueble.



PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11A-746-003201004005

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		121121
Edificación de uso VIVIENDA de 1 PISO con sistema portante en MAMPOSTERÍA (MUROS DE CARGA) con fachada PAÑETADA Y PINTADA y cubierta en teja.		
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	5.570.036
2	CIMENTACIÓN	18.278.168
3	ESTRUCTURA	0
4	MAMPOSTERÍA	3.736.694
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	5.093.743
6	INSTALACION ELÉCTRICA	7.669.735
7	PISOS Y ACABADOS	2.652.768
8	CARPINTERÍA MADERA	1.839.142
9	CARPINTERÍA METÁLICA, ALUMINIO	418.388
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	525.581
11	VIDRIOS	51.732
12	PINTURA	666.299
13	CERRADURAS	98.413
14	OBRAS EXTERIORES	0
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	9.911.311
16	ASEO Y LIMPIEZA	513.576
TOTAL PRESUPUESTO		57.025.586
M2 COSTO DIRECTO		396.011
M2 COSTO INDIRECTO		63.362
VALOR TOTAL M2		459.373
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		459.000

Nota: Se utiliza la tipología 121121 para el primer piso (área de la carpintería) de la construcción, y en la cual se calcula solo los capítulos constructivos que aplican según visita al inmueble.



PROCESO: GESTION ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



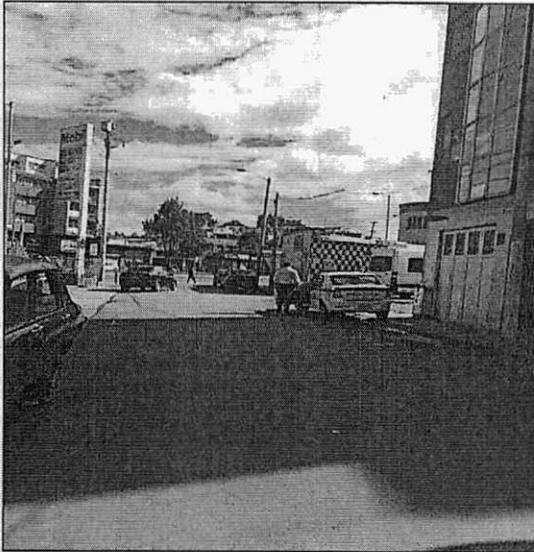
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

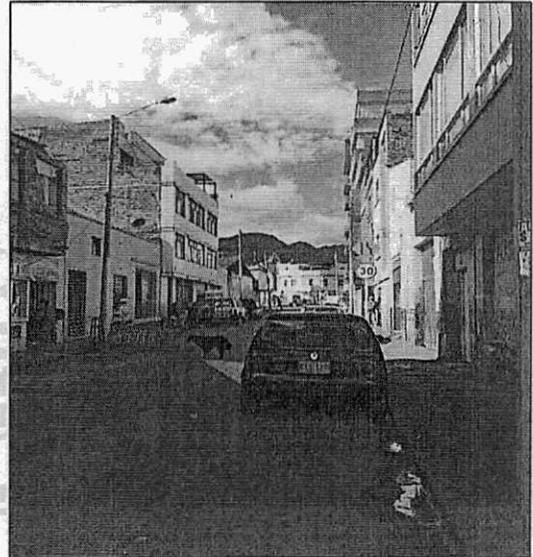
ANEXOS

FOTOGRAFICO

ENTORNO



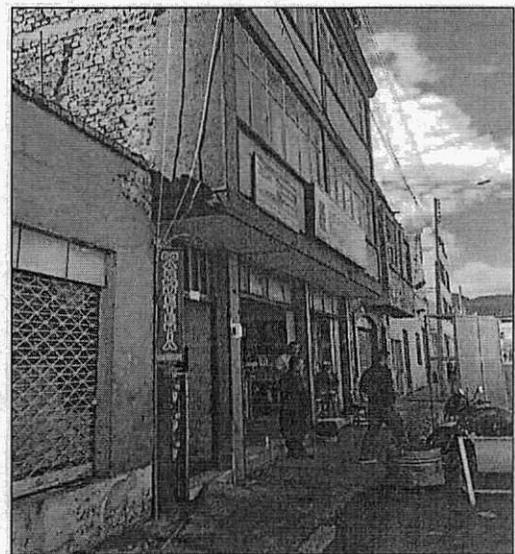
ENTORNO



FACHADA



FACHADA





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

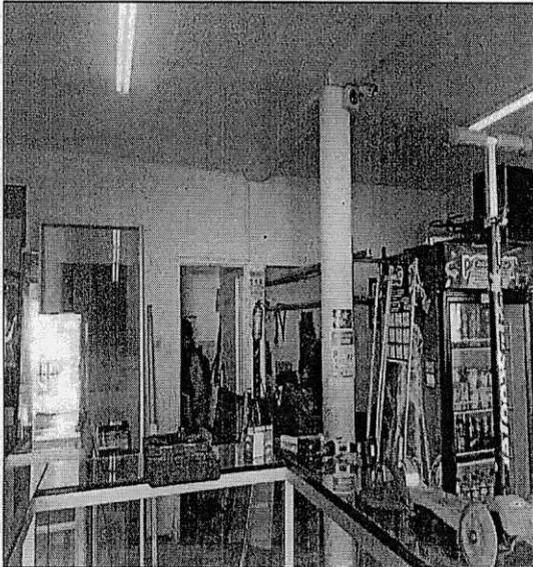
VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

C1 PRIMER PISO LOCAL (VIDRIERA)



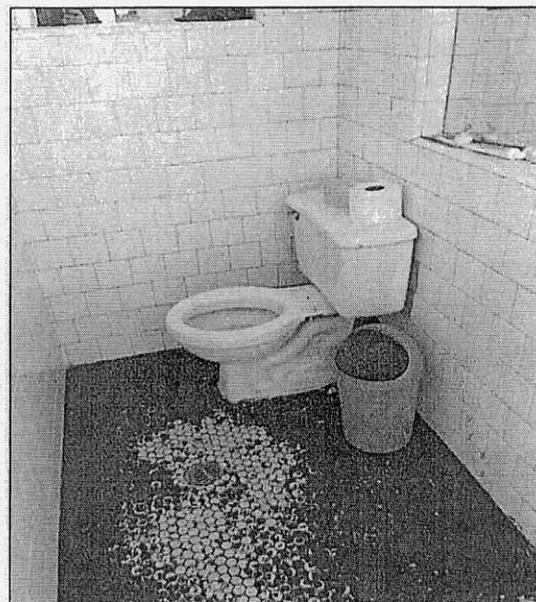
C1 PRIMER PISO LOCAL (TIENDA)



C1 PRIMER PISO DEPÓSITO



C1 PRIMER PISO BAÑO





Metro
de Bogotá

PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



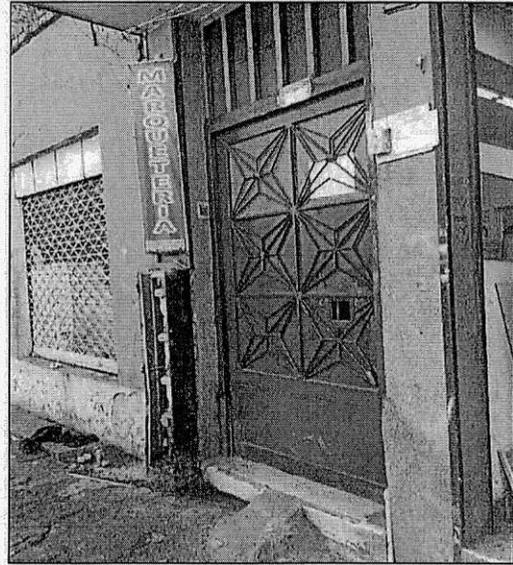
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

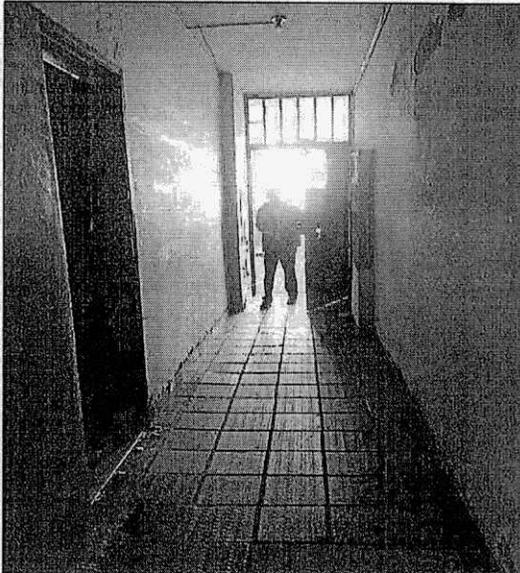
C1 PRIMER PISO BAÑO



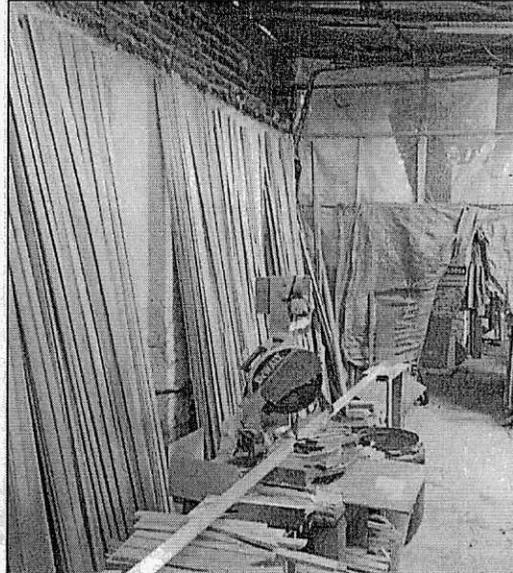
C1 PRIMER PISO ACCESO



C1 PRIMER PISO ACCESO



C1 PRIMER PISO CARPINERIA





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

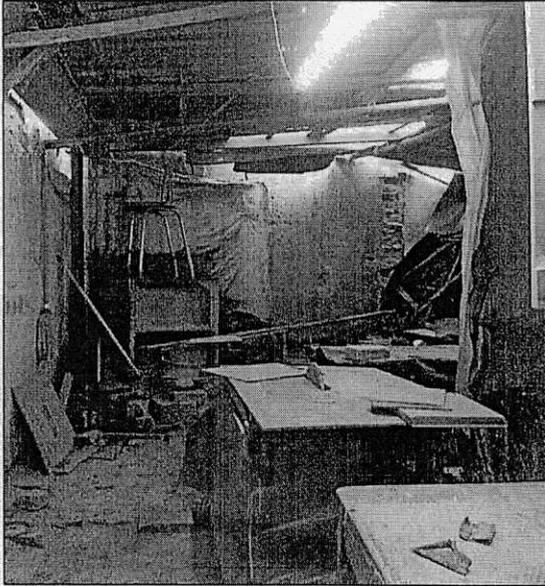
VERSIÓN: 01



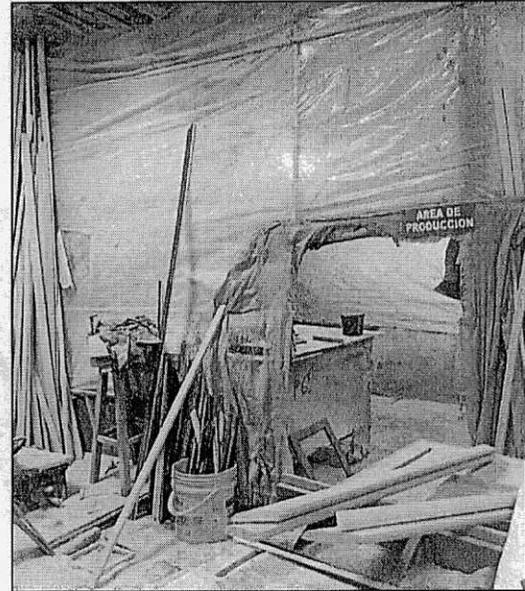
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

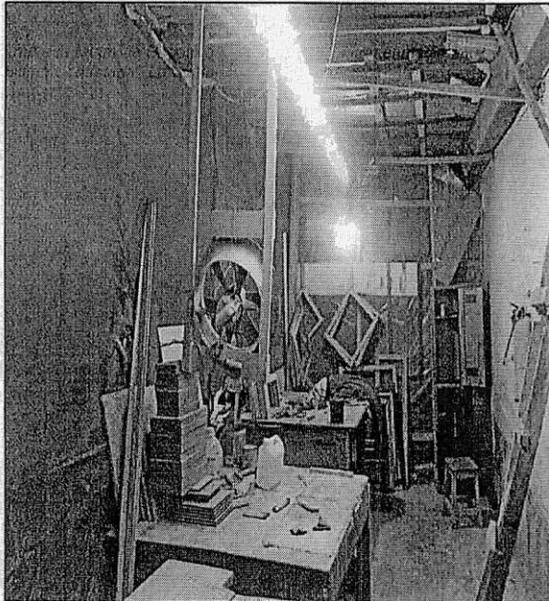
C1 PRIMER PISO CARPINTERÍA



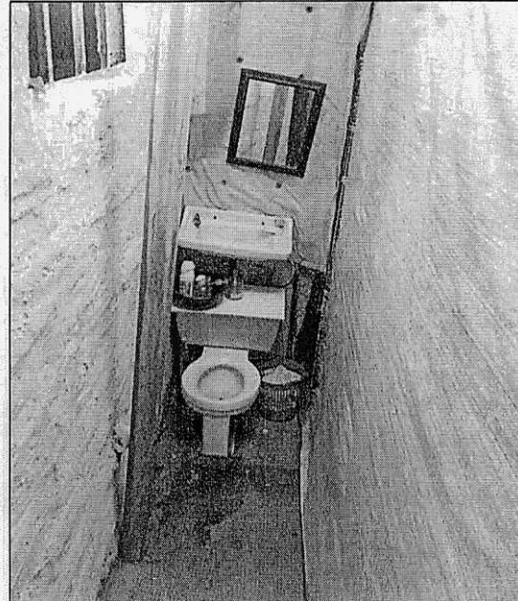
C1 PRIMER PISO CARPINTERÍA



C1 PRIMER PISO CARPINTERÍA



C1 PRIMER PISO BAÑO





Metro
de Bogotá

PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



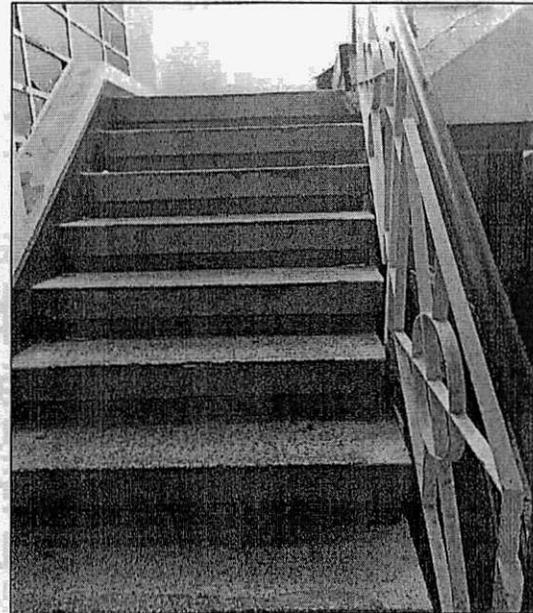
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

C1 PRIMER PISO CARPINTERIA



C1 PRIMER PISO ESCALERAS



C1 SEGUNDO PISO COCINA



C1 SEGUNDO PISO LAVADERO





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



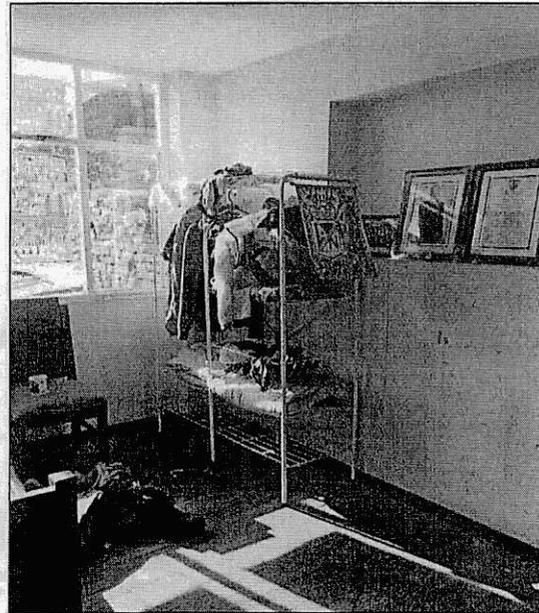
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

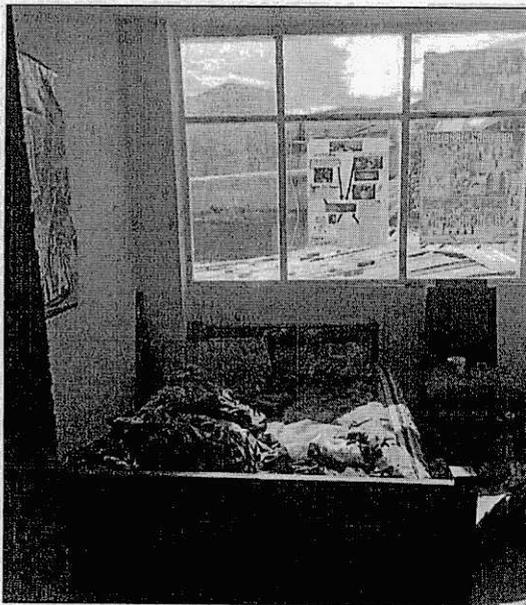
C1 SEGUNDO PISO COCINA



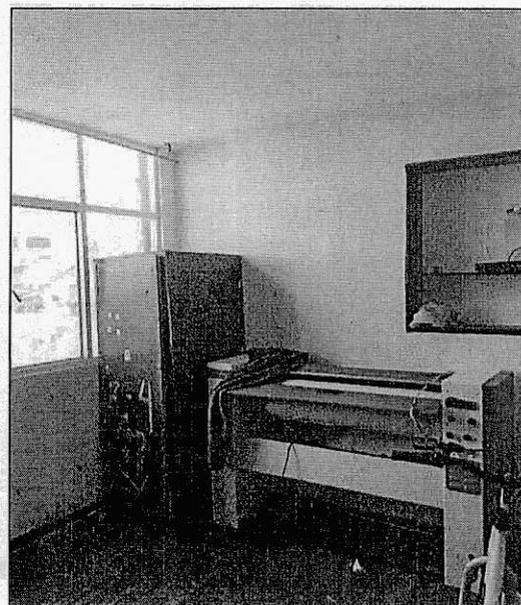
C1 SEGUNDO PISO CUARTO



C1 SEGUNDO PISO CUARTO



C1 SEGUNDO PISO CUARTO





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

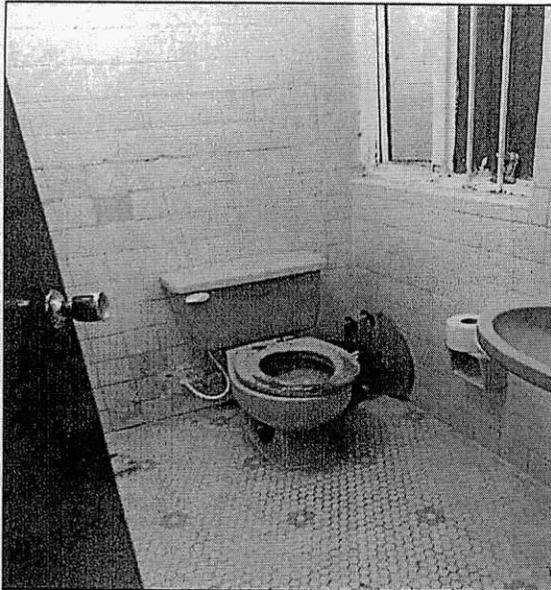
VERSIÓN: 01



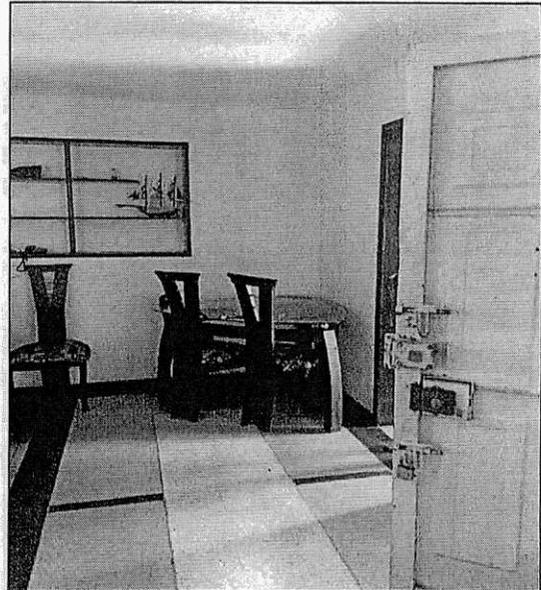
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

C1 SEGUNDO PISO BAÑO



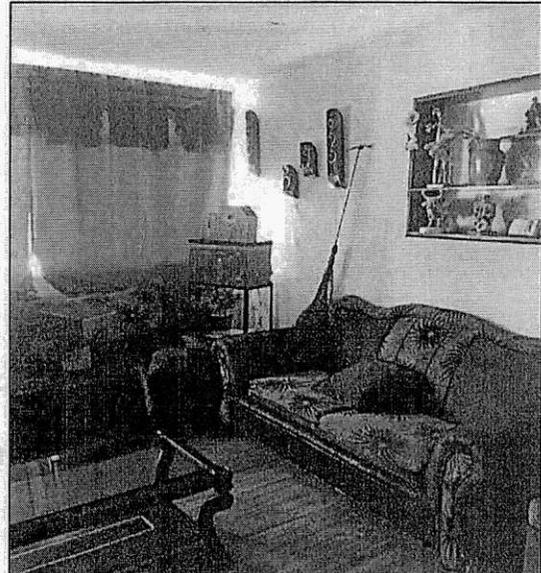
C1 SEGUNDO PISO SALA COMEDOR



C1 SEGUNDO PISO ESCALERAS



C1 TERCER PISO SALA





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

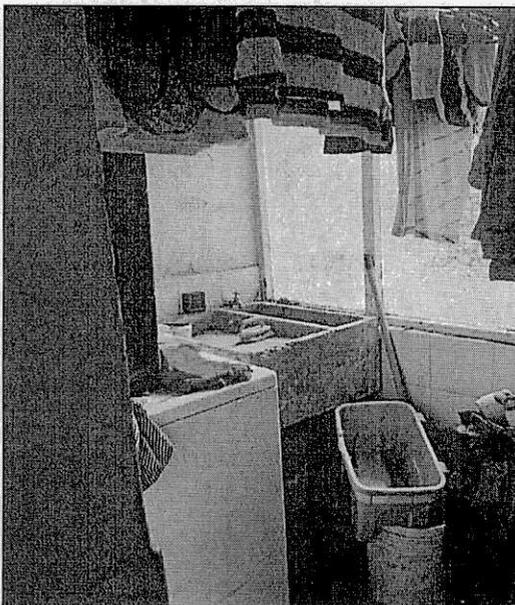
C1 TERCER PISO COMEDOR



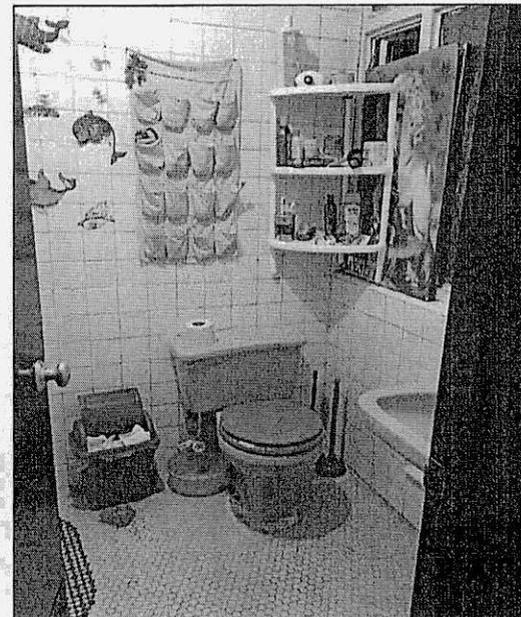
C1 TERCER PISO COCINA



C1 TERCER PISO LAVADERO



C1 TERCER PISO BAÑO





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL

FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



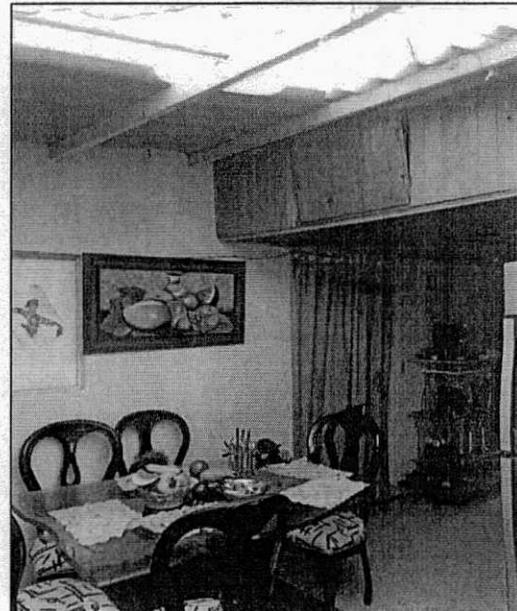
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

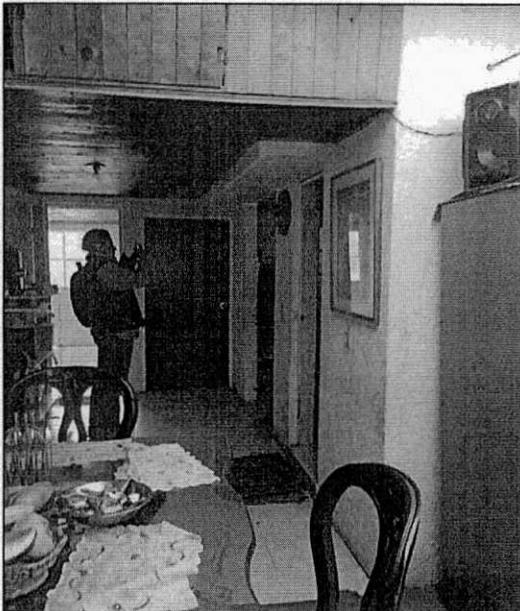
C1 TERCER PISO ESCALERAS



C1 CUARTO PISO COMEDOR



C1 CUARTO PISO CIELO RASO



C1 CUARTO PISO LAVADERO





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

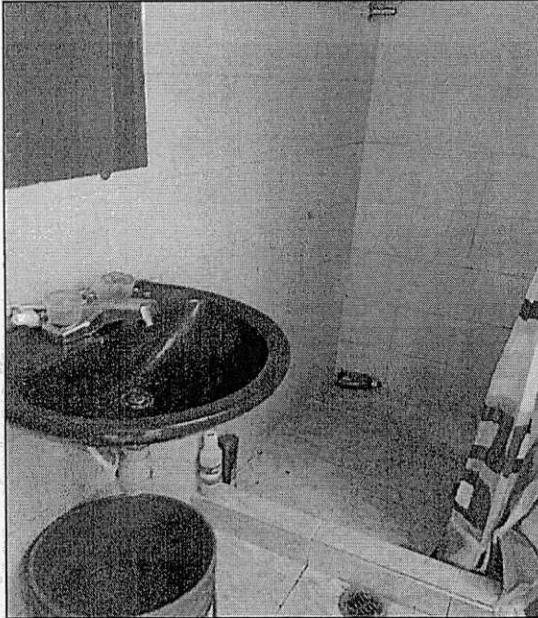
VERSIÓN: 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES11D-746-003201004005

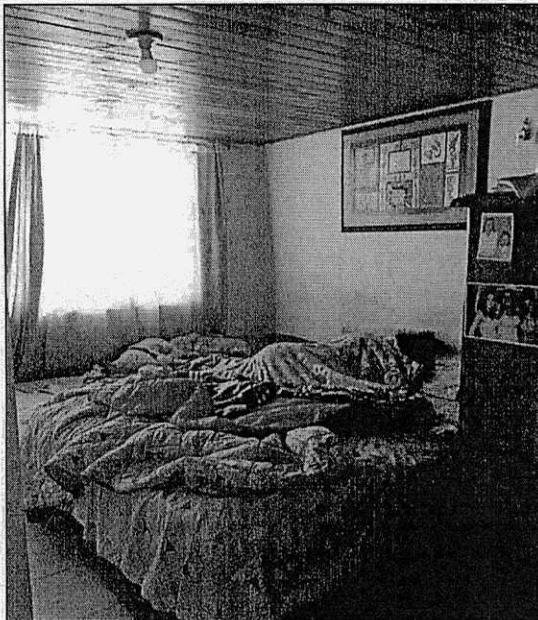
C1 CUARTO PISO BAÑO



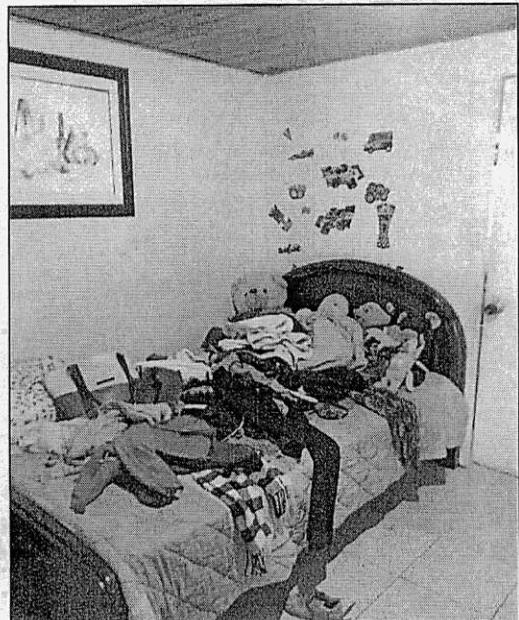
C1 CUARTO PISO COCINA



C1 CUARTO PISO HABITACIÓN



C1 CUARTO PISO HABITACIÓN





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01

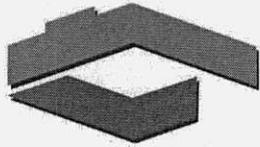
LA-ES11D-746-003201004005

C1 CUARTO PISO HABITACIÓN



C1 CUARTO PISO SALA





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº Avalúo	350
Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005		
Fecha informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Matrícula Inmobiliaria	50C-32866
Propietario	CARLOS JULIO DÍAZ PEDRAZA Y CARLOS ALBERTO DÍAZ PEDRAZA	Fecha visita	26/06/2019
Elaborado por:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA		
Profesional avaluador:	ALBERTO PINZÓN ROMERO		
R.A.A - AVAL	79.912.123		

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL ARTICULO 23 LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE DESCONTANDO ANUNCIO DE OBRA	\$ 641.747.124
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 3.683.145
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 3.683.145
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 645.430.269

Son: SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 13/09/2019

Nota 1: La Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del daño emergente y lucro cesante, corresponde a los documentos aportados por la Empresa Metro de Bogotá S.A., por lo tanto, no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente a la realidad.

Nota 2: En cumplimiento del Artículo 61, parágrafo 1, de la Ley 388 de 1997, Decreto 2729 de 2012, se descuenta el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio de la obra. El índice por efecto del proyecto de obra, "Primera Línea del metro de Bogotá" a aplicar a los avalúos comerciales con vigencia año 2019, fue calculado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de acuerdo con comunicado RAD - EXT19-0000734, suministrado por la Empresa Metro de Bogotá S.A.

RAD-EXTS19-0002281

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
Presidente
R.A.A-AVAL 20.323.383

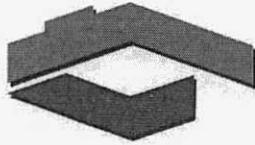
BERNARDO BONILLA PARRA
Director
R.A.A.- AVAL 3.011.588

ALBERTO PINZÓN ROMERO
Avaluador
R.A.A - AVAL 79.912.123



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL	
	FORMATO AVALÚO	
	CÓDIGO: AP-FR-005 VERSIÓN: 01	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - DAÑO EMERGENTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº Avalúo	350
Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005		
Fecha informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Matrícula Inmobiliaria	50C-32866
Propietario	CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA Y CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA	Fecha visita	26/06/2019
Elaborado por:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA		
Profesional evaluador:	ALBERTO PINZÓN ROMERO		
R.A.A - AVAL	79.912.123		
VALOR DEL INMUEBLE DESCONTANDO ANUNCIO DE OBRA			\$ 641.747.124

AVALÚO INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE	
ITEM	Subtotal (\$)
Gastos de Notariado	\$ 1.432.899
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 2.010.246
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 0
Gastos de Publicidad	\$ 0
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$ 0
Gastos por Impuesto Predial	\$ 240.000
Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
Gastos por Contribución de Valorización	\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 3.683.145
Son:	TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 13/09/2019
 Elaborado por: ALBERTO PINZÓN ROMERO
 R.A.A - AVAL 79.912.123

Nota 1: La Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del daño emergente, corresponde a los documentos aportados por la Empresa Metro de Bogotá S.A., por lo tanto, no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente a la realidad.

RAD-EXTS19-0002281

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 Presidente
 R.A.A-AVAL 20.323.383

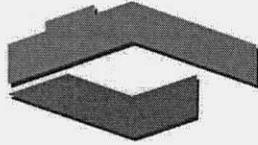
ALBERTO PINZÓN ROMERO
 Avaluador
 R.A.A - AVAL 79.912.123

BERNARDO BONILLA PARRA
 Director
 R.A.A.- AVAL 3.011.588



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
 VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - LUCRO CESANTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº Avalúo	350
Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005		
Fecha informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Matrícula Inmobiliaria	50C-32866
Propietario	CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA Y CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA	Fecha visita	26/06/2019
Elaborado por:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA		
Profesional avaluador:	ALBERTO PINZÓN ROMERO		
	R.A.A - AVAL	79.912.123	
VALOR DEL INMUEBLE DESCONTANDO ANUNCIO DE OBRA			\$ 641.747.124

AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
LUCRO CESANTE	
Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 0
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE	
	\$ 0
Son:	PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 13/09/2019
 Elaborado por: ALBERTO PINZÓN ROMERO
 R.A.A - AVAL 79.912.123

Nota 1: La Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del lucro cesante, corresponde a los documentos aportados por la Empresa Metro de Bogotá S.A., por lo tanto, no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente a la realidad.

Nota 3: Según concepto jurídico E11 suministrado por la Empresa Metro de Bogotá S.A, se está adelantando una demanda de pertenencia sobre el predio en cuestión, no obstante, la oferta se realizara a nombre de los propietarios CARLOS JULIO DIAZ PEDRAZA Y CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA hasta que no concluya el proceso administrativo.

RAD-EXTS19-0002281

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 Presidente
 R.A.A-AVAL 20.323.383

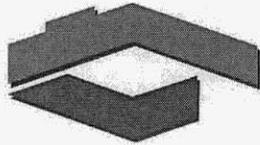
BERNARDO BONILLA PARRA
 Director
 R.A.A.- AVAL 3.011.588

ALBERTO PINZÓN ROMERO
 Avaluador
 R.A.A - AVAL 79.912.123

51 años



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

Dirección	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005
Avalúo Comercial Descartando Anuncio de Obra	\$ 641.747.124		

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 1.925.241
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 365.796
Copias (40 paginas)	40	\$ 3.700	\$ 148.000
IVA Copias (19%)			\$ 28.120
Nº de Copias	3		\$ 528.360
Recaudo a terceros Art. 50 de la Resolución 0691 de 2019			\$ 46.400
Gastos Escrituración			\$ 2.865.797
Porcentaje a aplicar	50%		\$ 1.432.899
Total Gastos de Escrituración			\$ 1.432.899
TOTAL GASTOS NOTARIADO			\$ 1.432.899

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0691 del 24 de Enero de 2019)
Ley 1607 del 2012

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

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

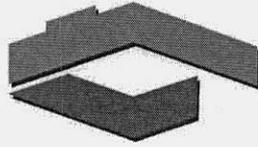
Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial.	3	\$ 160.199,00	\$ 480.597
	Retiro acometida y medidor - Conexión Comercial.	1	\$ 191.819,00	\$ 191.819
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	4	\$ 151.830,00	\$ 607.320
	Suministro tapón macho de hg 6"	4	\$ 55.900,00	\$ 223.600
Gas Natural	Suspensión definitiva	3	\$ 168.970,00	\$ 506.910
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 2.010.246

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2019
Acueducto: Resolución 0303 de 02/04/2019 - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifaria - EE 190450191-0, según radicado EXT19-0000489



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

Dirección	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra		\$ 641.747.124	

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Capacidad (m ³)	Trayecto	Subtotal
Traslado	Camión 616	44	Largo	\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 0

Fuente: 0

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Volumen (m ³)	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje	0	0	\$ -	\$ 0
TOTAL BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				\$ 0

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL TRIMESTRAL

ITEM	Total	% de Reconocimiento	Periodo liquidación	Subtotal
Impuesto predial	\$ 960.000	25%	III	\$ 240.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 240.000

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital
 Nota 1: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.
 Nota 2: Para efectos del cálculo de los gastos notariales se toma como base para su liquidación el valor de la liquidación descontando el anuncio del proyecto, de acuerdo con la instrucción recibida por la Empresa Metro de Bogotá.

CÁLCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

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

Fuente: Factura No.

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

Fuente:

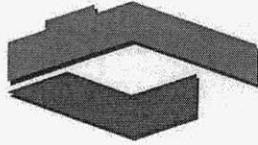
CÁLCULO IMPUESTO DE VALORIZACIÓN

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Valorización	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR PAGO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN		\$ 0

Fuente: 0



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
 VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

Dirección	DG 2 BIS 13 64		
Chip	AAA0032RPTD	Id Predial	LA-ES11A-746-003201004005
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra		\$ 641.747.124	

LUCRO CESANTE

CÁLCULO 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
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 Descuento	No meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 0	0	\$ 0
CUOTA DE ADMINISTRACION P.H.	\$ 0	0	\$ 0
OTROS (SERVICIOS PUBLICOS)	\$ 0	0	\$ 0
OTROS (ADMINISTRACION DE INMOBILIARIA)	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente: 0

CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCION	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
0	0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
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



Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786
 e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
 VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51 años

	PROCESO: ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FICHA PREDIAL		
	CODIGO: AP-FR-002		
	FECHA VIGENCIA: 12-07-2018	VERSION: 02	

INFORMACIÓN GENERAL			
ANUNCIO DEL PROYECTO:	DECRETO 318 DE 2017	PROYECTO RELACIONADO:	ESTACION CALLE 1
OBRA RELACIONADA:	PRIMERA LINEA DE METRO DE BOGOTÁ - TRAMO 1	PREDIO No.:	LA-ES11A-746-003201004005
CONTRATO No.:	141 DE 2018		

IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO			
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	DG 2 BIS 13 64	MATRICULA INMOBILIARIA:	50C-32886
CEDULA CATASTRAL:	D2 13 10	TIPO DE AFECTACIÓN:	TOTAL
CONDICIÓN DE USO CATASTRAL:	MAYOR O IGUAL A 4 PISOS NPH O 3 PISOS PH	DESTINACIÓN:	RESIDENCIAL
CHIP:	AAA0032RPTD		
CODIGO DE LOTE:	003201004005		

PROPIETARIO(S)	CÉDULA / NIT
CARLOS ALBERTO DIAZ PEDRAZA Y OTRO	87.064.254
	TELEFONO
	No registra
	DIRECCIÓN DEL CORRESPONDENCIA
	DG 2 BIS 13 64

BARRIO	SAN BERNARDINO	ESCRITURA PUBLICA	N/A	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
LOCALIDAD	SANTA FE	JUZGADO	1 de Familia del Circuito de Pasto	NORTE	24,43 m	003201004006-ELVIA MARGARITA MONROY BARON
MUNICIPIO	BOGOTA D.C.	SENTENCIA	2002-278	SUR	26,63 m	003201004004-JOSE RICARDO WITTECK PULIDO
		FECHA	28 de abril de 2005	ORIENTE	8,15 m	003201004011-GLORIA ESPERANZA LOPEZ GIRALDO
		AREA TITULO	203,01 m²	OCCIDENTE	8,08 m	DIAGONAL 2 BIS

No.	TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UN
C1	CONSTRUCCION	CONSTRUCCION DE CUATRO PISOS, CUBIERTA EN TEJA DE ETERNIT, ZNC, SOPORTADA EN CERCHA METALICA Y MADERA, ZARZO CUBIERTO EN MACHIMBRE EN EL CUARTO PISO, VOLADIZO DEL SEGUNDO AL CUARTO PISO, ESTRUCTURA DE COLUMNAS EN CONCRETO, MUROS INTERIORES EN MAMPOSTERIA, PARETADOS CON GRANIPLAST Y PINTADOS, MUROS EXTERIORES PARETADOS CON GRANITO, VENTANAS INTERIORES Y EXTERIORES METALICAS, PUERTAS INTERIORES Y EXTERIORES METALICAS, PORTONES TIPO CORTINA CON DIMENSIONES DE 2.80m*3.02m Y 2.75m*3.02m, ESCALERAS EN CONCRETO ENCHAPADAS EN GRANITO PULIDO CON BARANDAS METALICAS, PISOS EN PLACA DE CONCRETO, RUSTICO, ENCHAPADOS CON GRANITO PULIDO Y MADERA, COCINA SENCILLA CON MESON EN CONCRETO, ENTREPAÑO ENCHAPADO CON LAVAPLATOS METALICO, BAÑO PEQUEÑO ENCHAPADO CON MOBILIARIO SENCILLO (SANITARIO, LAVAMANOS Y DUCHA), DISTRIBUCION: 8 HABITACIONES, 3 SALA COMEDOR, 3 COCINAS, 5 BAÑOS, 2 CUARTO DEROPAS, 1 LOCAL COMERCIAL, 1 TALLER Y 1 LAVADERO EN CONCRETO DE 1m*0.80m*0.55m	565,38	m²

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	99748,74	99006,81	24,43
2	99753,80	99030,85	8,15
3	99746,41	99034,67	26,63
4	99740,85	99008,63	8,08
1	99748,74	99006,81	

FECHA DE ELABORACIÓN: 10/12/2018

Elaboró: *WALTER ALTIRO TAPIERO*
 AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S.
 WALTER ALTIRO TAPIERO TP-01-2519CPNT

Revisó: *Diego Fernando Beltrán Rincón*
 ING. DIEGO FERNANDO BELTRÁN RINCÓN
 SUBGERENTE DE GESTIÓN DE SUELO

Aprobó: *María Carolina Caycedo González*
 ARQ. MARÍA CAROLINA CAYCEDO GONZÁLEZ
 SUBGERENTE DE GESTIÓN DE SUELO

AREA TOTAL TERRENO	203,01	m²
AREA REQUERIDA	203,01	m²
AREA SOBRAANTE	0,00	m²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	565,38	m²

Cuenta con licencia urbanística, Urbanización, parcelación, submisión, construcción, intervención, espacio público?

Aplica informe de análisis de áreas remanentes

El inmueble se encuentra en propiedad Horizontal

OBSERVACIONES:

Toda vez que la sentencia 2002-278 no contiene el área del predio, se toma la indicada en la Escritura Pública 8140 de 12 de octubre de 1989 otorgada en la Notaría 2 de Bogotá.

SINO
SI
NO
NO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

ANEXO 1

NORMAS QUE REGULAN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA Y DISPOSICIONES ESPECIALES POR INFRAESTRUCTURA

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

...

ARTICULO 13. *Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

contendrá la oferta de compra, la trascrición 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 administrativo.

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 será nulos de pleno derecho.

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.”

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

Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva. Facultase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

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

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

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

ARTICULO 17. *Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

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

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.

El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

Artículo 61. Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. *Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:*

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h),j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.

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

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

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

...

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. *La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse,*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

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

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

Parágrafo 2º.- *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 68º.- *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*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

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 69º.- *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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

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

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

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

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

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

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

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

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

Artículo 72º.- *Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

TÍTULO IV.

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

CAPÍTULO 1.

Gestión y adquisición predial.

(...)

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

(...)”

LEY 1882 DE 2018

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

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