

Bogotá D.C.,

Señores:
HECTOR NIÑO
ROSA CECILIA AVILA DE NIÑO
Calle 174A No. 53A -08
Bogotá



CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa Metro de Bogotá, expidió la **Resolución No 386 de fecha 7 de julio 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-ES15D-1208-007203003022, localizado en Bogotá D.C."**, expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **AK 14 61 07**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C-1372483** y **CHIP AAA0083XZSY**, correspondiente al ID. **LA-ES15D-1208-007203003022**.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio No. **EXTS20-00002278** de fecha 10 de julio de 2020, a la dirección **AK 14 61 07** de la ciudad de Bogotá, mediante el cual se citó a los señores **HECTOR NIÑO y ROSA CECILIA AVILA DE NIÑO** titulares del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; oficio enviado por correo certificado a través de la empresa de mensajería **472 SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.**, para que dentro de los cinco (5) días siguientes al recibido de la comunicación, se acercara a la Entidad para notificarse personalmente del contenido de la Resolución No 386 de fecha 7 de julio de 2020.

Toda vez que no fue posible realizar la notificación personal, pese a que el oficio de citación fue recibido en el lugar de destino el día 10 de julio de 2020, La Empresa Metro de Bogotá S.A., procede a realizar la correspondiente NOTIFICACION POR AVISO en aplicación del inciso 1 del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, así:

AVISO

Teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible la notificación de los señores **HECTOR NIÑO y ROSA CECILIA AVILA DE NIÑO**, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la **Resolución No 386 de fecha 7 de julio 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-ES15D-1208-007203003022, localizado en Bogotá D.C."**, expedida por la Empresa Metro de Bogotá, dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **AK 14 61 07**, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50C-1372483** y **CHIP AAA0083XZSY**, correspondiente al ID. **LA-ES15D-1208-007203003022**.



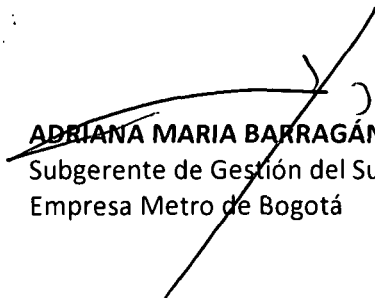
La presente notificación se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en la dirección catastral **Calle 174A No. 53A -08** de Bogotá; de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Contra el acto administrativo objeto de notificación no procede recurso alguno, de acuerdo con el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No 386 de fecha 7 de julio de 2020, del Avalúo Comercial No. 305 de 2019 y las normas que regulan el proceso de adquisición predial.

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 las carteleras y en página WEB de la Empresa Metro de Bogotá S.A. www.metrodebogota.gov.co, en el link www.metrodebogota.gov.co/content/notificación-aviso, de la copia de este oficio, copia íntegra de la **Resolución No 386 de fecha 7 de julio de 2020**, del Avalúo Comercial No. 305 de 2019, por el término de cinco (5) días hábiles.

Cordialmente,



ADRIANA MARIA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo
Empresa Metro de Bogotá

Proyectó: Diana Paola Garzón R. Abogado predial 
Revisó: María Angelica Ramírez Ramirez . Abogado predial. Subgerencia de Gestión del Suelo 

RESOLUCIÓN No. 386 DE 2020

(siete (07) de julio 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-ES15D-1208-007203003022"

LA SUBGERENTE DE GESTIÓN DE SUELO 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."*, en representación de EMB, 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 99 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.
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.

Formato GL-FR-012_V4

Página 1 de 8

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

 ALCALDÍA MAYOR
 DE BOGOTÁ D.C.

R R

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022”

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 10º 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.
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*

Formato GL-FR-012_V4

Página 2 de 8

Carrera 9 No. 75-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

TR

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022"

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 39.
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 desarrollarán 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 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

AR

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022”

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. 1452 de 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.
20. Que mediante resolución 031 del 26 de febrero de 2020 *“Por la cual se complian 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 Sugerente de Gestión de Suelo (...) *“adelantar todo el procedimiento necesario para la suscripción de las ofertas, promesa de compraventa, escrituras públicas”* (...) (...) *“por valor igual o inferior 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,

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022"

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-ES15D-1208-007203003022

CHIP: AAA0083XZSY

FOLIO DE MATRÍCULA NO: 50C-1372483

NOMENCLATURA: AK 14 61 07

ÁREA: 16.60 M2

LINDEROS: **POR EL ORIENTE:** En extensión de tres metros con cincuenta y seis centímetros (3.56 mts), con la Avenida Cáracas. **POR EL OCCIDENTE:** En tres metros cincuenta centímetros (3.50 mts) con propiedad que es o fue de Jorge Pombo. **POR EL SUR** En extensión de cuatro metros con sesenta y siete centímetros (4.67 mts.) con propiedad que es o fue del señor Anselmo F. y **POR EL NORTE:** En extensión de cuatro metros con setenta y nueve centímetros (4.79 Mtrs) con propiedad de N.N.

TRADICION: Los señores Hector Niño y Rosa Cecilia Avila de Niño adquirieron el derecho de dominio del inmueble por medio de compraventa a José Orlando Hernandez Barrera y María Mercedes Cortes Lopez por medio de Escritura Publica 2893 de 30 de marzo de 2004 de la Notaria 19 de Bogota, actuación registrada en la anotacion 6 del folio de matricula 50C-1372483 de la oficina de Instrumentos Públicos Zona Centro.

ARTÍCULO SEGUNDO. - TITULAR DE DERECHOS REALES. La presente oferta de compra se dirige a los señores Hector Niño identificado con cédula de ciudadanía No. 6.746.808 y Rosa Cecilia Avila de Niño identificado con cédula de ciudadanía No. 23.485.739, en su calidad de titulares 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 CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$153.918.356) M/CTE, cuyo valor comprende: a) La suma de CIENTO CUARENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$140.139.378) M/CTE, por concepto de avalúo comercial; b) La suma de UN MILLON TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS (\$1.036.978) M/CTE por concepto de indemnización de daño emergente; c) La suma de DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$12.742.000) M/CTE 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.

Formato GL-FR-012_V4

Página 5 de 8

Carrera 8 No. 76-48 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

2

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022”

copia del informe técnico de avalúo comercial No. 305 de 2019 elaborado por Cámara de la Propiedad Raíz 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 modificación a la presente Resolución, o en la promesa de compraventa u otro sí, 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

Formato GL-FR-012_V4

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022"

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.

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 N° 1452 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-1372483 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 dominio sobre aquellos. El (Los) inmueble (s) así afectado (s) quedará (n) fuera del comercio a partir de la fecha de la

Formato GL-FR-012_V4

Página 7 de 8

Carrera 6 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

AS

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 386 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-ES15D-1208-007203003022"


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.

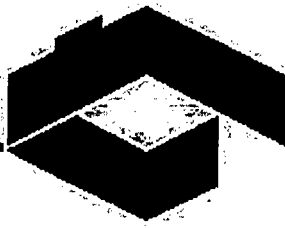
ARTÍCULO NOVENO. - La presente resolución se notifica al titular del derecho de dominio y/o a los poseedores inscritos, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 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




ADRIANA MARIA BARRAGAN LOPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Diana Paola Garzon Roncancio -Abogado predial-Subgerencia de Gestión del Suelo
Revisó y Aprobó: Maria Angelica Ramirez-Articulador predial-Subgerencia de Gestión del Suelo 



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

AVALÚO COMERCIAL N° 305 DE 2019



CLASE DE INMUEBLE:

LOCAL COMERCIAL - DEPÓSITO

DIRECCIÓN:

AK:14-61-07

BARRIO:

CHAPINERO OCCIDENTAL

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50C- 1372483

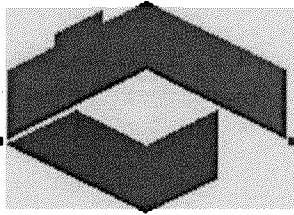
BOGOTÁ D.C., 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 1 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-ES15D-1208-007203003022

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 EXTS19-0001356 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 Chapinero Occidental en la Ciudad de Bogotá D.C.

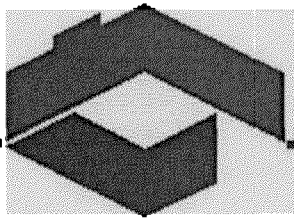
1.4 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN: EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

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.



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-ES15D-1208-007203003022

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 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: LOCAL – DEPÓSITO DE ALMACENAMIENTO.

1.9 DIRECCIÓN: AK 14 61 07

1.10 CHIP: AAA0083XZSY

1.11 CÉDULA CATASTRAL: 61 14 9 2

1.12 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 007203-CHAPINERO OCCIDENTAL

1.13 DESTINO ECONÓMICO: COMERCIO CORREDOR COMERCIAL.

1.14 FECHA DE VISITA: JUNIO 05 DE 2019

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO (S): No aplica.

2.2 ESCRITURA (S) PÚBLICA (S): No aplica.

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C - 1372483

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

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

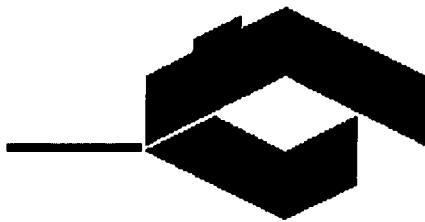
3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El sector de localización del inmueble objeto de avalúo, se encuentra delimitado por los siguientes elementos geográficos e infraestructura vial:

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 3 de 25



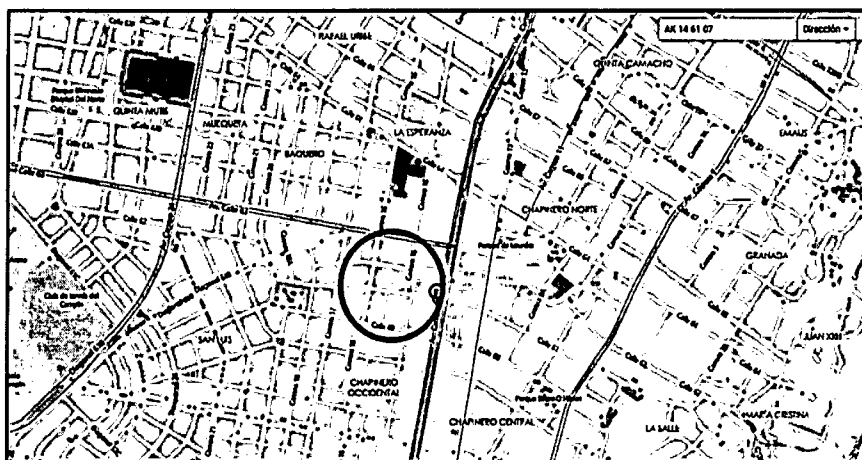
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

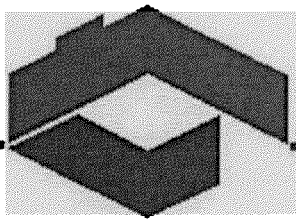
NORTE: AC 63
SUR: DG 54
ORIENTE: AK 14 (Av. Caracas)
OCCIDENTE: KR 17



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



3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio corresponde a una zona ubicada al norte de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la localidad de Teusaquillo (13), donde la actividad predominante sobre los ejes viales, AC 63, AK 14, CL 57 y KR 17, es el comercio zonal en edificaciones de hasta cuatro (4) pisos de altura. Al interior del sector se encuentran viviendas independientes en dos (2) y tres (3) pisos de altura y edificios de 4 y 5 pisos destinados a vivienda, oficinas, moteles y dotacional educativo como el Colegio Manuela Beltrán y el Colegio Antonio Nariño HH Corazonistas.

3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Actualmente se observa el desarrollo de algunos edificios de vivienda, además de ampliaciones y/o mejoras de las construcciones existentes, adecuándolas a nuevos usos.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El Decreto 394 de Julio 28 de 2017, del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), le asignó al sector el Estrato tres (3), el cual aplica únicamente a predios con uso residencial.

3.5 **VÍAS DE ACCESO:** AC 63, eje metropolitano de dos (2) carriles con separador en doble sentido oriente – occidente; AK 14 (Av. Caracas), eje metropolitano de cuatro (4) carriles con separador en doble sentido norte – sur; KR 17 eje zonal en un (1) carril en sentido sur – norte y CI 57 eje local en dos (2) carriles con separados sentido oriente – occidente. Todas las vías antes mencionadas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.

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 y recolección de basuras.

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 recobraron vigencia de manera temporal hasta tanto se profiera sentencia definitiva al respecto.

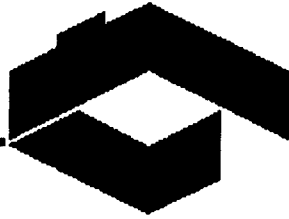
De acuerdo con la zonificación de Usos y Tratamientos del POT (Decreto Distrital 190 de 2004), el inmueble objeto de avalúo, se encuentra regido bajo el Decreto 621 de 2006, el cual reglamenta la UPZ N° 100 GALERIAS. De acuerdo con lo anterior, el inmueble objeto de avalúo se encuentra regido bajo la siguiente reglamentación:

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 5 de 25



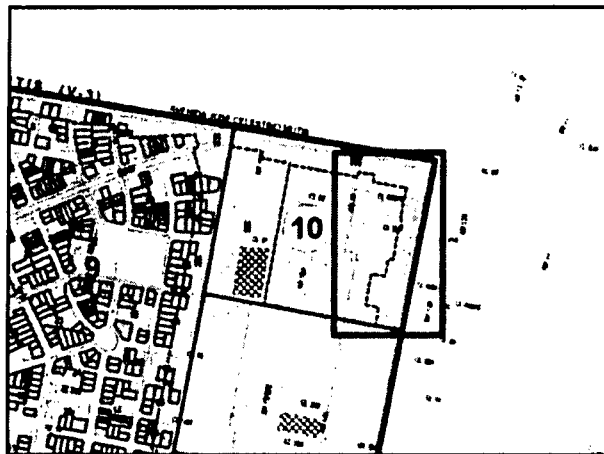
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

SECTOR NORMATIVO 10



SECTORES NORMATIVOS UPZ 100 GALERIAS			
SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	Comercio y Servicios	Comercio aglomerado	Consolidación Cambio de Patrón
2	Comercio y Servicios	Comercio aglomerado	Renovación con Reactivación
3	Comercio y Servicios	Comercio aglomerado	Consolidación con densificación Moderada
4	Residencial	Con zonas delimitadas de comercio y servicios	Conservación de Sectores de Interés cultural (desarrollo individual)
5	Residencial	Con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con Densificación Moderada
6	Comercio y Servicios	Grandes superficies comerciales	Consolidación Urbánica
7	Residencial	Con zonas delimitadas de comercio y servicios	Consolidación con Densificación Moderada
8	Dotacional	Equipamientos Deportivos y Recreativos	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales
9	Residencial	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicio	Conservación de Sectores de Interés cultural (desarrollo individual)
10	Comercio y Servicios	Comercio aglomerado	Consolidación con Cambio de Patrón
11	Comercio y Servicios	Comercio aglomerado	Consolidación con Cambio de Patrón

El subsector C del sector 5 debe desarrollarse conforme al Decreto 327 de 2004.

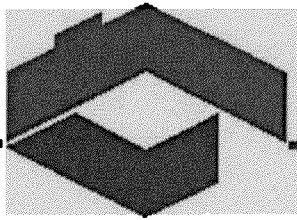
Fuente: Ficha normativa Usos del Suelo – UPZ 100 GALERIAS - Decreto 621 de 2006.

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 6 de 25



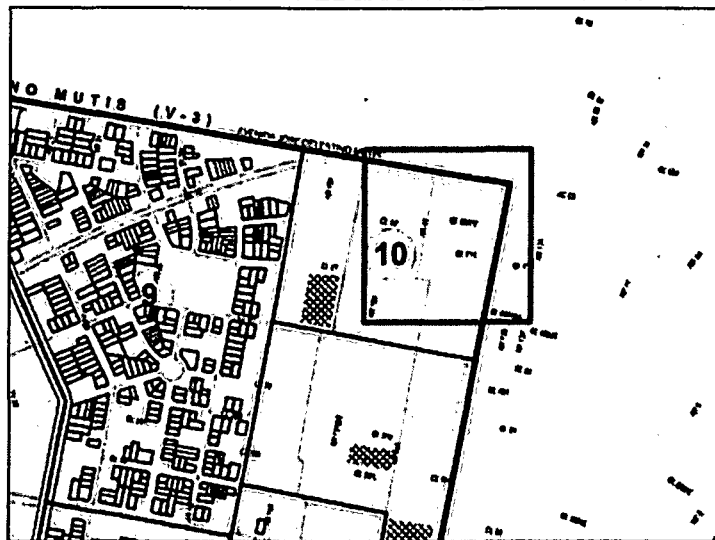
Cámara de la Propiedad Raíz

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-ES15D-1208-007203003022

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: Único



Fuente: Ficha normativa Edificabilidad – UPZ 100 GALAERIAS - Decreto 621 de 2006

NORMATIVA URBANÍSTICA		DECRETO 621 DE 2006 (UPZ 100)	
ÁREA DE ACTIVIDAD		Comercio y servicios, zona de comercio aglomerado.	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Consolidación con cambio de patrón	
SECTOR NORMATIVO	10	Diez	
SUBSECTOR DE USO	III	Tres	
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único.	
ALTURA MÁXIMA	4 a 8	4 pisos para frente menor a 15 m; 6 pisos para frentes entre 15 m y 25 m, y 8 pisos para frente mayor a 25 m.	
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua	
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0.7	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		2.8 para frente menor a 15 m; 4.0 para frentes entre 15 m y 25 m y 5.0 para frente mayor a 25 m.	
ANTEJARDÍN		No aplica.	

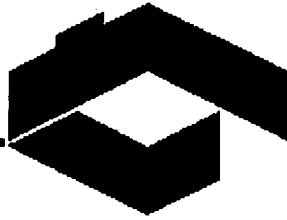
Nota 4: Los predios con frente a la Av. NQS, calle 45 y Av. Caracas, cuyo frente sea mayor a 30.00 metros producto de englobe o por capacidad propia y con área mínima de 600 m2, podrán ser receptores de transferencias de derechos de



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

GD-FR-032_V1

CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 7 de 25



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

LA-ES15D-1208-007203003022

construcción provenientes de inmuebles de interés cultural, mecanismo mediante el cual podrán obtener un incremento de un (1) punto en el índice de construcción y dos (2) pisos adicionales. Los estacionamientos correspondientes a las áreas transferidas no serán contabilizados como área construida y podrán ubicarse en un (1) piso como máximo.

4.1 USOS PRINCIPALES: Comercio y servicios, comercio vecinal A escala vecinal locales con área de ventas de hasta 500 m²; comercio vecinal B escala vecinal locales con área no mayor a 60 m²; comercio zonal escala zonal almacenes y supermercados hasta 2.000 m² de área de ventas.

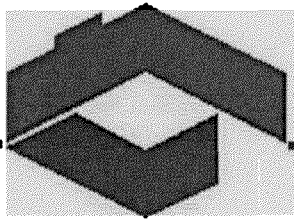
4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar; equipamiento colectivo de salud escala zonal; equipamiento bienestar social escala zonal; equipamiento de culto escala zonal; servicios de administración pública escala zonal; servicios financieros escala urbano y zonal; servicios de empresa e inmobiliarios; servicios de parqueadero escala urbana; servicios alimentarios escala zonal; servicios turísticos escala urbano; cementerios y servicios funerarios; servicios profesionales técnicos especializados escala zonal; servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala zonal y vecinal.

4.3 USOS RESTRINGIDOS: Servicios de administración pública escala metropolitano y urbano; servicios automotrices y venta de combustible escala urbano; servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala metropolitano.

4.4 ANÁLISIS NORMATIVO: El predio objeto de estudio, no está en reserva vial, no se encuentra en suelo protegido, ni planes parciales, 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 es un predio medianero, ubicado sobre la AK 14 (Av. Caracas) entre la CI 61 y CI 61 A.



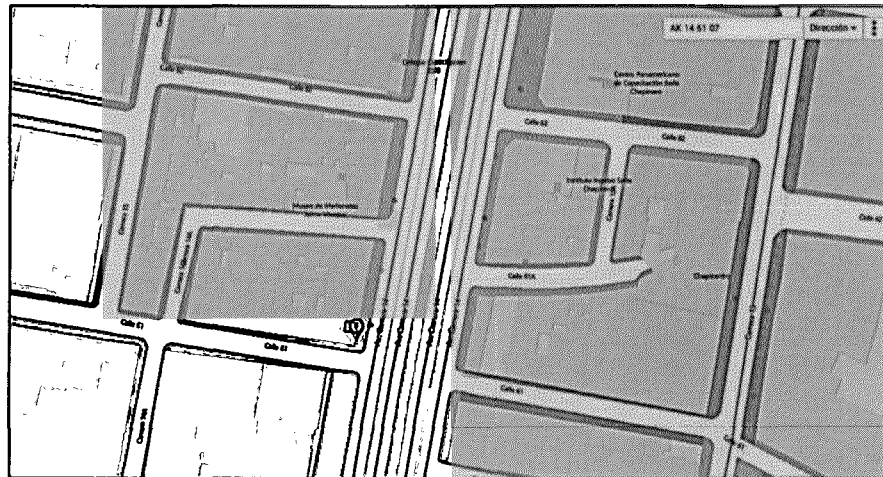
Cámara de la Propiedad Raíz

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-ES15D-1208-007203003022

MAPA DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2018). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta: 16 de junio de 2019, <http://mapas.bogota.gov.co/#>

ORTOFOTO



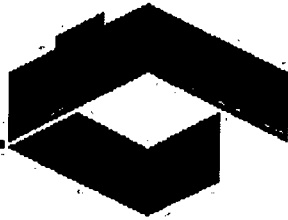
Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2018). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta: 16 de junio de 2019, <http://mapas.bogota.gov.co/#>

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 9 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-ES15D-1208-007203003022

5.2. LINDEROS:

Norte: 4,76 m – con el lote 007203003021 Dalia Pérez de Melo.
Sur: 4,66 m – con el lote 007203003001 Anselmo de Jesús Fontalvo.
Oriente: 3,55 m – Av. Caracas.
Occidente: 3,50 m – con el lote 007203003002 María Margarita de Lourdes Castellanos Abondano.

Fuente: Ficha predial LA-ES15D-1208-007203003022, de fecha 06 de diciembre de 2018.

5.3. TOPOGRAFÍA: Plana (0-3%).

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

5.5. FRENTE: 3,55 m sobre la Av. Caracas.

5.6. FONDO: 4,76 m por el costado norte y 4,66 m por la calle 61.

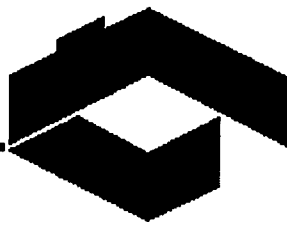
5.7. ÁREA TERRENO:



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

Área total del predio	16,60 m ²
Área total requerida	16,60 m ²
Área sobrante	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial LA-ES15D-1208-007203003022, de fecha 06 de diciembre de 2018.

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS: El inmueble cuenta con servicio Público de Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica.



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

LA-ES15D-1208-007203003022

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. DESCRIPCIÓN: Inmueble de tres (3) pisos construido hace 25 años aproximadamente, para su uso específico como local comercial, según escritura pública No 1.552 del 19 de mayo de 1994 de la notaría 19 de Bogotá, e información suministrada por el propietario quien atendió la visita técnica.

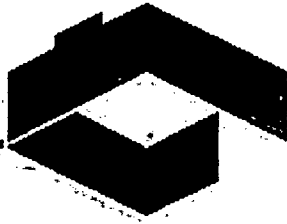
A continuación, se detallan las construcciones y su respectiva distribución:



ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Por tipología se asumen zapatas y vigas en concreto.
ESTRUCTURA	Pórticos y entrepisos en concreto.
CUBIERTA	Placa de concreto y teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista.
PISOS	Tableta de gres y granito
CUBRIMIENTO DE MUROS	Pañetados, y pintados.
CIELORRASOS	Pañetados, y pintados.
BAÑOS	Enchapados en cerámica, aparatos en porcelana.
COCINA	No tiene.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y marcos interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Rejas, cortina de seguridad.
OBSERVACIONES	No tiene.
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Un (1) local y 1 baño. Piso 2: Área de bodega. Piso 3: Área de bodega.

6.1.1 VETUSTEZ:

Construcción	VETUSTEZ APROXIMADA (años)
C1 - Construcción	25

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble y escritura pública 1552 del 19 de mayo de 1994 de la notaría 19 de Bogotá.



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

LA-ES15D-1208-007203003022

6.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Construcción	Estado
C1 - Construcción	Clase 2

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble (Clase definida según Capítulo VII, Numeral 9 del artículo 37 de la Resolución 620 de 2008 - IGAC).

6.1.3 DEPENDENCIAS:

Construcción	Dependencias
C1 - Construcción	Piso 1: Un (1) local y 1 baño. Piso 2: Área de bodega. Piso 3: Área de bodega

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

Construcción	Iluminación
C1 - Construcción	Presenta buenas condiciones de iluminación

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.5 CONDICIONES DE VENTILACIÓN:

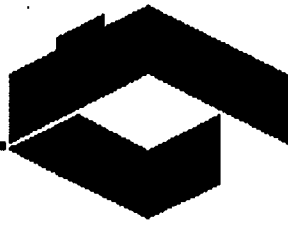
Construcción	Ventilación
C1 - Construcción	Presenta buenas condiciones de ventilación

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.6 ACABADOS:



Construcción	Acabados
C1 - Construcción	Pisos en tableta de gres y lámina metálica; muros pañetados y pintados. Baño enchapado en cerámica, sanitario y lavamanos. Ventanas metálicas y portón tipo cortina.

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

Construcción	ÁREA (m ²)	EDAD (años)
C1 - Construcción	55,19 m ²	25

Fuente: Ficha predial LA-ES15D-1208-007203003022, de fecha 06 de diciembre de 2018.

6.3. OTROS: (ANEXOS)

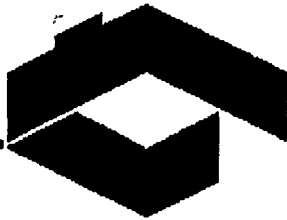
No tiene según Ficha predial LA-ES15D-1208-007203003022, de fecha 06 de diciembre de 2018.

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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

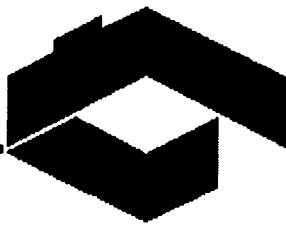
	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES15D-1208-007203003022

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 norte de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Teusaquillo (13), en el sector de Chapinero Occidental.
2. Las condiciones de acceso al sector, se cuenta con vías vehiculares pavimentadas en general en buen estado de conservación y señalizadas.
3. La disposición que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, su ubicación y frente sobre vía principal, su forma, su estado de conservación y la destinación del inmueble como local comercial.
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, y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La condición normativa vigente del predio, la cual reglamenta la UPZ N° 100 GALERIAS, como un área de comercio y servicios, zona de comercio aglomerado.
6. La condición normativa específica de longitud de frente de lote menor a 15 metros y por el cual se determina una altura máxima de cuatro (4) pisos, con un índice de construcción de 2.8.
7. La información de áreas de construcción y terreno han sido tomadas de la respectiva Ficha Técnica Predial aportada por la empresa Metro de Bogotá S.A., para la realización del presente estudio, por lo 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.



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-ES15D-1208-007203003022

8. La edad de la construcción fue tomada del estudio del certificado de tradición y libertad y de la suministrada durante la inspección ocular al predio.
9. El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
10. 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.
11. 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.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Relacionamos a continuación los datos de mercado localizados cerca al predio en referencia los cuales nos muestran la tendencia del mercado inmobiliario en la zona, dándonos un marco para la determinación del valor del predio en estudio.

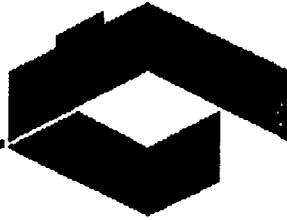
Se encontraron un total de trece (13) ofertas de predios, en zonas con área de actividad de comercio y servicios, zona de comercio aglomerado y cualificado, compuestos principalmente por casas y construcciones de 1 a 3 pisos en las cuales se desarrollan vivienda, comercio y servicios complementarios.

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 15 de 25



Cámara de la Propiedad Raíz

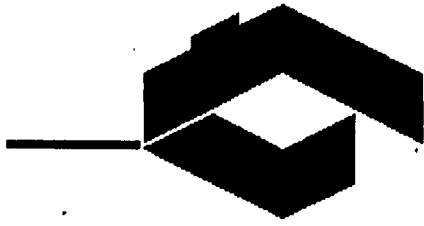
Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022



De estas ofertas se observa una gran variación de valores de terreno por m², que van desde \$2.171.073 / m² hasta \$5.122.962 / m², con un coeficiente de variación del 33.29 %, siendo las principales variables, la actividad económica y la ubicación específica sobre vía principal y/o secundaria las que más influyen en su valor.

OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	VALOR O PLAZO	ESTADO	TIPO	CANTIDAD	LÍNEA	CANTIDAD	VALOR (USD)	% DEL	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE CERREJO	ÁREA CONSTRUIBILIDAD	RECLAMACIÓN CIBANÓTICA										VALOR DE CONTRIBUCIÓN	VALOR TOTAL CONTRIBUCIÓN	VALOR TOTAL CONTRIBUCIÓN	VALOR DE TERRENO
													172	TRATAMIENTO	LEGA ACTIVA	NOBALIBIA	SUMA	SECTOR	NO. PISO	NO. PISO	NO. PISO	NO. PISO				
1	11/09/2019	3141214993	ND	Terreno	Oferta de Venta	30	ALAMBRADO	30	11%	\$ 1.200.000.000	120,00	480,00	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO O AGRICULTIVO	SECTOR 1	MEZCLA PISO Y MAYOR A 15 M A PISO	4,20	43 Y 13	\$ 467.000	\$ 467.000.000	\$ 467.000.000	\$ 15.571.962,51	
2	11/09/2019	31722151	Resolución de Superintendencia	Terreno	Oferta de Venta	60	ALAMBRADO	60	7%	\$ 700.000.000	110,00	30,00	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO O AGRICULTIVO	SECTOR 1	MEZCLA PISO Y MAYOR A 15 M A PISO	4,20	43 Y 13	\$ 444.000	\$ 134.354.000	\$ 134.354.000	\$ 5.122.962,50	
3	11/09/2019	315754333	Graci Rodríguez	Terreno	Oferta de Venta	50	ALAMBRADO	50	9%	\$ 550.000.000	107,00	107,00	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO O AGRICULTIVO	SECTOR 1	MEZCLA PISO Y MAYOR A 15 M A PISO	4,20	43 Y 13	\$ 418.000	\$ 193.271.000	\$ 193.271.000	\$ 3.171.073,43	
4	11/09/2019	3164343148	Clara Inés García	Terreno	Oferta de Venta	50	ALAMBRADO	50	5%	\$ 700.000.000	110,00	30,00	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO O AGRICULTIVO	SECTOR 1	MEZCLA PISO Y MAYOR A 15 M A PISO	4,20	43 Y 13	\$ 418.000	\$ 134.354.000	\$ 134.354.000	\$ 2.171.073,43	



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

Nº	Identificación Predial	Ubicación	Superficie	Valor Predial	Valor Comercial	Valor de Terreno	Valor de Construcción	Valor de Mobiliario	Valor de Instalaciones	Valor de Equipamiento	Valor de Otros Bienes	Valor Total	Valor de Terreno (m²)	Valor de Terreno (COP)	Valor de Construcción (COP)	Valor de Mobiliario (COP)	Valor de Instalaciones (COP)	Valor de Equipamiento (COP)	Valor de Otros Bienes (COP)	Valor Total (COP)
3	11072019 11072019 11072019	Circo Rosa	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
4	11072019 11072019 11072019	Diaga Palma	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
7	11072019 11072019 11072019	Plan Circo Rosa	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
8	11072019 11072019 11072019	Circo	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
9	11072019 11072019 11072019	ZARCO BARRIO	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
10	11072019 11072019 11072019	Chica La	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
11	11072019 11072019 11072019	XDO	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
12	11072019 11072019 11072019	Circo	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019
13	11072019 11072019 11072019	Chica La	Terrazo	Urbanización de Vivienda	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019	11072019

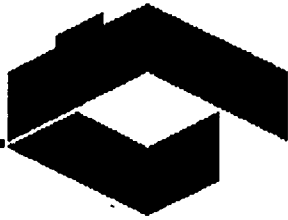
Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que los predios en estudio se encuentran al norte del sector normativo 10 (UPZ 100 GALLERÍAS), muy cerca al eje del corredor vial comercial de la AK 14 (Av. Caracas) y AC 63, se descartaron las ofertas 1 a 6 y 11, ubicadas entre las calles 57 a 60, sector que aunque tiene la misma norma de uso, no tiene la misma intensidad de uso comercial. Así mismo se observa, que las ofertas 1 y 2 que promedian un valor de terreno muy superior a los

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

GD-FR-032_V1

CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

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-ES15D-1208-007203003022

otros del sector, dado las altas rentas que perciben por cuenta del uso intensivo residencial (aparta estudios por piso). La oferta No. 8 también es descartada pues corresponde a un edificio de 3 pisos y que para su desarrollo requiere demoler la construcción existente, lo que termina siendo un costo adicional para el comprador. La oferta No. 9 por tratarse de un inmueble con uso netamente residencial y ubicación interior sobre vía secundaria, dejando para el estudio las ofertas No. 7, 10, 12 y 13, semejantes a los predios objeto de avalúo:

OPERA A	FECHA DE LA OFERTA	TELÉFONO O CONTACTO	CANTIDA D	PLAZATE	TIPO	EPA D	CMB	DIRECCIO N	VALOR PREDIAL	% AEC	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRU CIBLA	REGULAMENTACIÓN URBANÍSTICA							VALOR AS CONSTRUCCI ÓN	CANTIDAD CONSTRUCCI ÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCI ÓN	VALOR AS TERRENO	
														ITZ	TRATAMIENT O	ÁREA AUTORIZA DA	MODALI DAD	ZONA	SECTOR	Nº. PISO					Nº
1	11/09/2018	311502304	Area Comercial	Tercero	Oferta de Venta	30	AAABBA127	CL 41 10 72	1.100.000.000	7%	1.120.000.000	272,30	145,10	NO CONSOLIDADO	COMERCIO DE SERVICIOS	COMERCIO DE ALBERGUE	COMERCIO DE ALBERGUE	10	15-7-253	4,70	4,70	1.050.000	1.140.000,000	1.140.000,000	1.080.200,000
10	11/09/2018	311502304	Oficina de	Tercero	Oferta de Venta	41	AAABBA127	CR 17 MA 19	1.400.000.000	7%	1.700.000.000	142,35	273,31	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	SECTOR DE INTERCOMERCIO CON SERVICIOS	ZONA RESIDENCIAL	4				1.400.000	1.127.733,750	1.127.733,750	1.400.000,000
12	24/07/2018	4415419-31259118-32041948	Comercio	Tercero	Oferta de Venta	36	AAABBYA25	CL 41 14 11	1.900.000.000	7%	1.970.000.000	177,00	177,00	NO CONSOLIDADO	CAMBIO DE PATRÓN	COMERCIO DE SERVICIOS	COMERCIO DE ALBERGUE	10	15-7-253	4,70	4,70	1.800.000	1.800.000,000	1.800.000,000	1.420.100,000
13	24/07/2018	311502304	Comercio	Tercero	Oferta de Venta	36	AAABBYA25	CL 40 BSA 10A 12	1.311.000.000	7%	1.290.000.000	442,07	171,00	NO CONSOLIDADO	CAMBIO DE PATRÓN	COMERCIO DE SERVICIOS	COMERCIO DE ALBERGUE	1	408	0,70	2,00	1.040.000	1.417.200,000	1.417.200,000	1.441.000,000

Ver Anexos del mercado inmobiliario - Plano de Ofertas Georreferenciadas.

9.1.1 ANÁLISIS DE OFERTAS

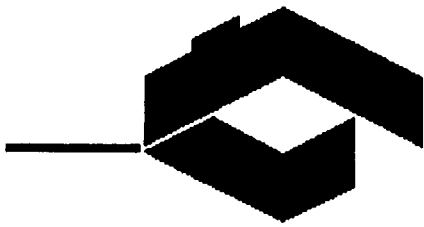
A partir de estas ofertas se procede a analizar las siguientes características físicas y económicas: La ubicación específica frente a corredores viales, la actividad económica actual del inmueble comercio, la vetustez de la propiedad resaltando si tiene remodelaciones y/o adecuaciones y el estado de conservación de los acabados.

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 18 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-ES15D-1208-007203003022

De las anteriores ofertas se observó incidencia en el valor del m2 por área de terreno, por lo cual esta variable tiene relevancia en la valoración del inmueble. Así mismo, se analiza el frente sobre vía AK 14, corredor comercial, su actual intensidad de uso comercial que se ve reflejada en locales en primer piso y para los 2, 3 y 4 pisos como bodegas de almacenamiento o de uso de vivienda.

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 7, 10, 12 y 13, son las más representativas para inmuebles comparables con el predio objeto de avalúo.

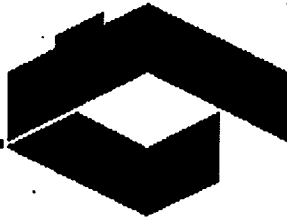
Por lo cual, y en atención al artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, la cual reza lo siguiente:

“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 valuatoriós, la encuesta no podrá ser tenida 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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

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).

Se tiene lo siguiente:

PROMEDIO	\$ 4.246.876,92
DESV EST	\$ 305.977,65
COEF VAR	7,20%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.552.854,57
LIMITE INFERIOR	\$ 3.940.899,27
COEF ASIM	0,81
VALOR ADOPTADO	\$4.552.000

De acuerdo con lo anterior, se obtiene un promedio de \$4.246.876,92 por metro cuadrado, con un coeficiente de variación del 7.20 %, con un límite inferior de \$3.940.899.27 por metro cuadrado y un límite superior de \$4.552.854,57 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 por m² el límite superior del análisis estadístico equivalente a **\$4.552.000**, toda vez que se trata de un predio medianero sobre corredor comercial principal y su área es menor al promedio de los inmuebles que se registran en la zona de estudio.

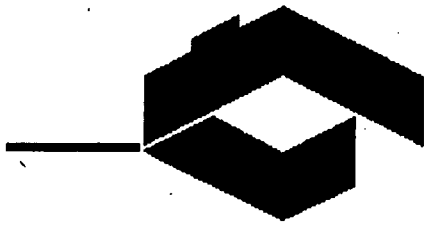
Con el fin de verificar el valor unitario resultante del estudio de mercado anterior, se revisa el estudio de mercado de locales que se ha desarrollado para los inmuebles del sector y que se encuentran en Propiedad Horizontal. El estudio económico arroja valores por metro entre

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 20 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-ES15D-1208-007203003022

\$4.390.400 y \$5.040.924 m², con un valor promedio de \$4.727.431 m², según el análisis estadístico, y dado que se consideran homogéneas de acuerdo con el análisis realizado, se determinó que el valor más probable de mercado corresponde al promedio aritmético de los datos, siendo este de \$4.728.000 pesos por metro cuadrado de área privada de local en primer piso. Se resalta que este valor se establece para áreas privadas de locales con ubicación sobre la Carrera 14 (Avenida Caracas) con acabados básicos y buen estado de conservación. Para el valor comercial de segundo y tercer piso con uso de bodega, se establece el 50% del valor del primer piso, esto es \$2.414.000.

Teniendo en cuenta que la construcción objeto del avalúo tiene un área construida de 55,19 m², y que tiene un área de circulación (acceso y escaleras) del 20% en promedio, se toma como área privada 44.15 m² para los tres pisos (14.71 m² por piso), que multiplicado por el valor unitario de local para el primer piso da como resultado $14,71 * 4.728.000 = \$69.548.880$, para el segundo y tercer piso (Bodega) $14,71*2* 2.414.000 = \$71.019.880$, lo que sumado arroja un total de \$140.568.760 para un local bodega en una simulación de una Propiedad Horizontal. Se resalta que no se han restado y contabilizado los costos y gastos para adecuarse a una Propiedad Horizontal, pero si nos da referencia y una tendencia del valor comercial del inmueble, por lo tanto nos confirma y sustenta el valor comercial de terreno y construcción definido en el presente estudio.

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.

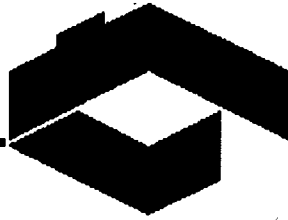
Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución

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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 21 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-ES15D-1208-007203003022

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.

Para efectos del presente informe y de acuerdo al 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 se concluye que de acuerdo a lo observado en la visita y a la 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.

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.

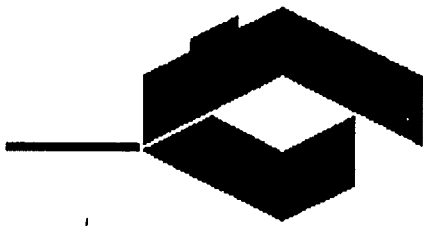
DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TIPOLOGIA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción (C1) piso 1, 2 y 3.	25	100	25,00%	2	213222	17,76%	\$ 1.431.000	\$254.084	\$1.176.916	\$ 1.176.916

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
16,60	4.552.000



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1208-007203003022

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

ITEM	VALOR m ²
C1 - Construcción	\$1.176.916

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:

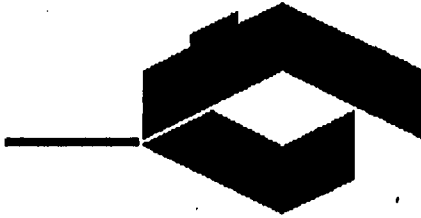
1. La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. ✓ Que en el mejor de nuestro 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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 23 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-ES15D-1208-007203003022

establecidos en la norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01 (contenido 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: AK 14 61 07

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	M2	16,60	\$4.552.000	\$75.563.200
C1 - Construcción	M2	55,19	\$1.176.916	\$64.953.994
AVALÚO TOTAL (\$)				\$140.517.194

SON: CIENTO CUARENTA MILLONES QUINIENTOS DIEZ Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO 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

GD-FR-032_V1



CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786

Página 24 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	

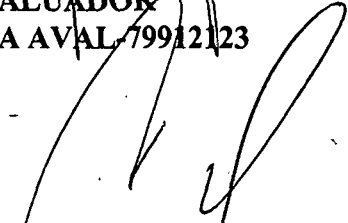
LA-ES15D-1208-007203003022

OBSERVACIONES: Las áreas de terreno y construcción son tomadas de la ficha técnica predial N° LA-ES15D-1208-007203003022, de fecha 06 de diciembre de 2018.

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

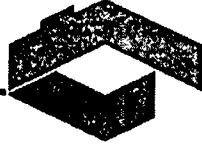

GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE
RAA AVAL-20323383

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

GD-FR-032_V1

Página 25 de 25

CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022
Total Avalúo (Terreno + Construcción)	\$ 140.517.194		

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
\$ 75.563.200	0,005	\$ 75.185.384	\$ 64.953.994	\$ 140.139.378

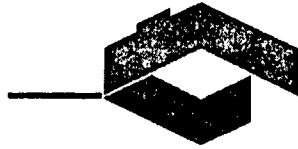
Fecha: 13/09/2019

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
Avaluator
R.A.A - AVAL 79.912.123

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



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	305
Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022		
Fecha Informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Matrícula Inmobiliaria	50C-1372483
Propietario	HECTOR NIÑO Y ROSA CECILIA DE NIÑO	Fecha visita	05/06/2019
Elaborado por:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA		
Profesional evaluador:	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	\$ 140.139.378
LUCRO CESANTE	\$ 12.742.000
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.036.978
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 13.778.978
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 153.918.356

SON: CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 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-EXTS19-0007281

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



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	305
Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022		
Fecha Informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Matrícula Inmobiliaria	50C-1372483
Propietario	HECTOR NIÑO Y ROSA CECILIA DE NIÑO	Fecha visita	05/06/2019
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			\$ 140.139.378

AVALÚO INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE	
ITEM	Subtotal (\$)
Gastos de Notariado	\$ 528.429
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 399.549
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	\$ 109.000
Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
Gastos por Contribución de Valorización	\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 1.036.978
Son:	UN MILLON TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE

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

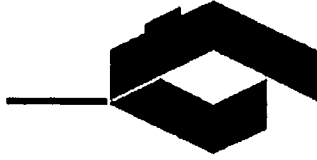
Nota 1: La Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del daño emergente, corresponde a los documentos aportados por la Empresa Metro de Bogotá S.A., por lo tanto, no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente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

RAD-EXTS19-0007281

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



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	305
Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022		
Fecha Informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Matrícula Inmobiliaria	50C-1372483
Propietario	HECTOR NIÑO Y ROSA CECILIA DE NIÑO	Fecha visita	05/06/2019
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			\$ 140.139.378

AVALÚO INDEMNIZACIÓN

Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$ 12.742.000
Perdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$ 12.742.000
Son:	DOCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL 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.

RAD-EXT519-0002281

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra		\$ 140.139.378	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 420.418
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 79.879
Copias (40 paginas)	40	\$ 3.700	\$ 148.000
IVA Copias (19%)			\$ 28.120
Nº de Copias	3		\$ 528.360
Recaldo a terceros Art. 50 de la Resolución 0691 de 2019			\$ 28.200
Gastos Escrituración			\$ 1.056.857
Porcentaje a aplicar	50%		\$ 528.429
Total Gastos de Escrituración			\$ 528.429
TOTAL GASTOS NOTARIADO			\$ 528.429

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

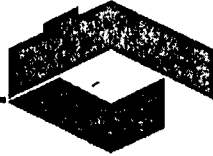
Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme con lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, se hacen únicamente sobre el valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial.	0	\$ 160.199,00	\$ 0
	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	1	\$ 151.830,00	\$ 151.830
	Suministro tapón macho de hg 6"	1	\$ 55.900,00	\$ 55.900
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 168.970,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PUBLICOS				\$ 399.549



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.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra	\$ 140.139.378		

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE

ITEM	Tipo de Vehículo	Capacidad (m ³)	Trayecto	Subtotal
Traslado	Camión 616	44	Largo	\$ 0
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE				\$ 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	\$ 436.000	25%	III	\$ 109.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 109.000

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:

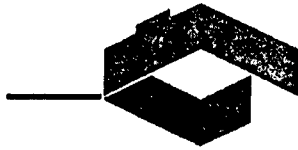
CÁLCULO IMPUESTO DE VALORIZACIÓN

ITEM	DESCRIPCION	Subtotal
Valorización	0	\$ 0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR PAGO DE CONTRIBUCION DE VALORIZACION		\$ 0

Fuente:

0

CARRERA 48 No.103 B- 23 BOGOTÁ D.C. - TELS.6225173 - 7495786



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 07		
Chip	AAA0083XZSY	Id Predial	LA-ES15D-1208-007203003022
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra	\$ 140.139.378		

LUCRO CESANTE

CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
Maria de Jesus Avila Sotelo y William Alfonso Fajardo Rodriguez	\$ 2.160.000	6	\$ 12.960.000
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			\$ 12.960.000
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Descuento	No meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 36.333	6	\$ 218.000
CUOTA DE ADMINISTRACION P.H.	\$ 0	0	\$ 0
OTROS (SERVICIOS PUBLICOS)	\$ 0	0	\$ 0
OTROS (ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA)	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 218.000
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 12.742.000

Fuente: Contrato de Arrendamiento del 01 de enero de 2018 y recibos de pago de enero a mayo de 2019.

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



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-ES15D-1208-007203003022

ANEXO.
 ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO BARRIO CHAPINERO OCCIDENTAL – CORREDOR COMERCIAL

OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	TELÉFONO CONTACTO	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDA D	CMB	DIRECCION	VALOR PERMISO	%NEC.	VALOR NEGOCIABLE	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	REGlamentación Urbánstica										VALOR M2 CONSTRUCCION	SERVITOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 TERRENO	INTEGRAL M2 CONSTRUCCION	No. Pisos	No. Alcobas	No. Baños	OBSERVACIONES	FOTO 1	FOTO 2
														EZ	TRATAMIENTO	ÁREA ACTIVIDAD	MORALIDAD	ZONA	SECTOR	Nº. PISOS	NO	IC												
7	11/07/2009	3125092816	Juan Carlos Rojas	Tomaso	Oficina de Voto	50	AAAMH4XU72	CL 43 16 72	\$1.200.000.000	7%	\$1.200.000.000	272,00	149,39	100	CONSOLIDACION	COMERCIO Y SERVICIOS	CON CAMBIO DE PATRON	COMERCIO O AGLOMERADO	10	MAYOR A 10M 4 PISOS Y MAS DE 15 8 PISOS	0,70	4,3	\$498.000	\$199.807.800	\$199.807.800	\$4.006.702,54	\$198.000	2	1	0	PISCINAS 8 AUTOMOS 2 BAÑOS			
8	11/07/2009	1877431733 186230664	Clara Zan	Tomaso	Oficina de Voto	51	AAAMHCEK2E	SR 17 44 39	\$1.000.000.000	7%	\$700.000.000	162,00	273,81	100	CONSERVACION	RESIDENCIAL	SECTOR DE INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDEPENDIENTE	ZONA RESIDENCIAL AL COMERCIO O Y SERVICIOS	9				\$499.000	\$117.731.700	\$117.731.700	\$4.000.044,45	\$179.000	4	12	12	SECTOR ESPECIALIZADO 3 PISOS			
12	23/07/2009	81564-122501134-120612040	Camilo Velazquez	Tomaso	Oficina de Voto		AAAMH7YAT5	CL 43 14 41	\$900.000.000	7%	\$700.000.000	197,00		100	CONSOLIDACION	CAMBIO DE PATRON	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO O AGLOMERADO	10	4 ENTRE 15-4F-25F <25	0,70	4,3	\$0	\$0	\$0	\$4.211.947,97	\$0	0	0	0	Una de 4 1223 de Baños que se tiene de 197 m2 en construcción			
15	23/07/2009	114776407	Consuelo	Tomaso	Oficina de Voto	10	AAAMH9KCT0	CL 40 BISA 13A 12	\$1.125.000.000	7%	\$250.000.000	44,00	91,00	100	CONSOLIDACION	CAMBIO DE PATRON	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO O CLASIFICADO	1	400	0,70	1,50	\$941.000	\$67.290.000	\$67.290.000	\$4.687.522,75	\$0	2	0	0	Superficie de 4 111 de Baños en área de 14 m2 con una construcción de 99 m2 construyendo local comercial y para su primer piso. Se debe dar los cambios, todo el terreno, para dar cumplimiento a los requisitos, todos según el plano de ubicación.			

PROMOTIVO	\$4.246.976,47
INVEST	\$3.202.977,45
CODEVAR	7,20%
LIMITE SUPERIOR	\$4.532.854,37
LIMITE INFERIOR	\$3.980.899,27
CODEASA	0,51
VALOR ADOPTADO	\$4.332.400



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-ES15D-1208-0072030037022

ANEXO. - PLANO DE OFERTAS GEORREFERENCIADAS





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

LA-ES15D-1208-007203003022

ANEXO. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA C1.

La construcción descrita en el capítulo 6.1 se enmarca dentro de las siguiente tipología

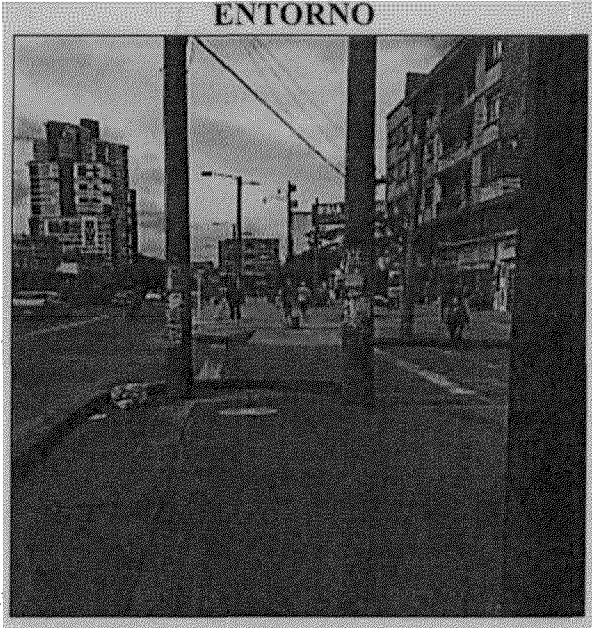
DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		213222
Edificación de uso principal COMERCIO de 3 PISOS con sistema portante en CONCRETO TIPO A PORTICADA con fachada PAÑETADA Y PINTADA y cubierta tipo TEJA		
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	2.481.552
2	CIMENTACIÓN	6.093.969
3	ESTRUCTURA	14.212.103
4	MAMPOSTERÍA	14.391.780
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	5.070.310
6	INSTALACION ELÉCTRICA	7.899.269
7	PISOS Y ACABADOS	4.378.060
8	CARPINTERÍA MADERA	845.268
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	992.688
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	627.392
11	VIDRIOS	51.732
12	PINTURA	2.749.274
13	CERRADURAS	98.413
14	OBRAS EXTERIORES	389.206
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	1.101.257
16	ASEO Y LIMPIEZA	357.042
TOTAL PRESUPUESTO		61.739.315
M2 COSTO DIRECTO		1.233.430
M2 COSTO INDIRECTO		197.349
VALOR TOTAL M2		1.430.779
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		1.431.000

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

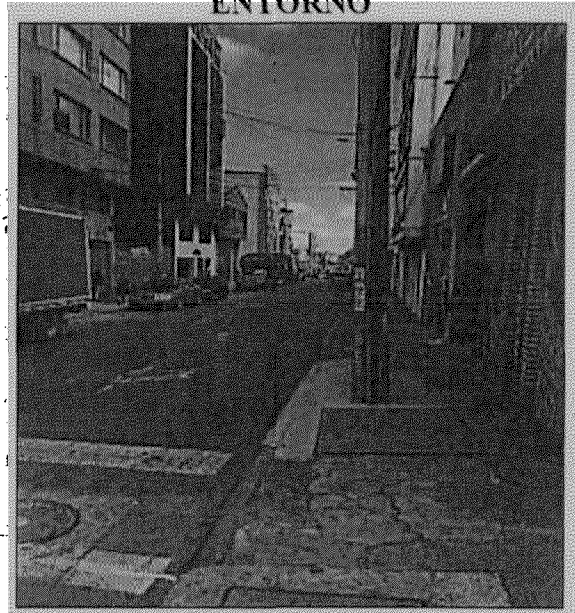
LA-ES15D-1208-007203003022

ANEXOS
FOTOGRAFICO

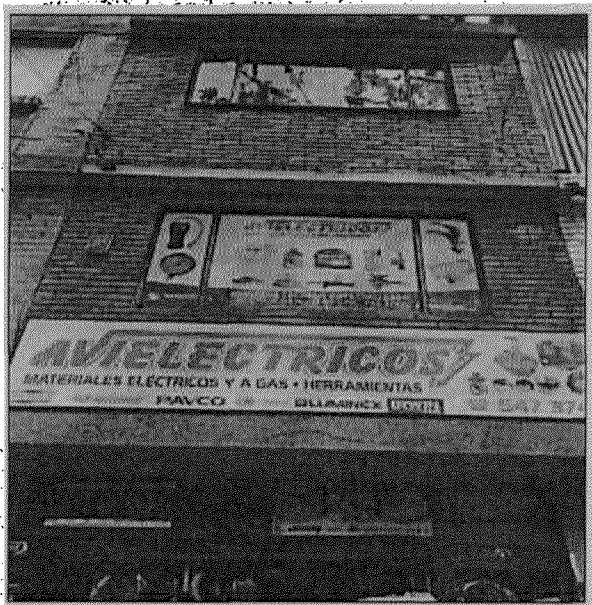
ENTORNO



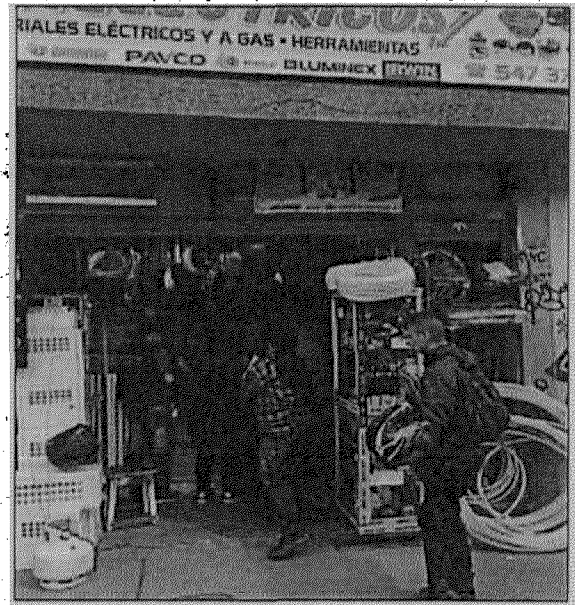
ENTORNO





FACHADA



CI PRIMER PISO BODEGA



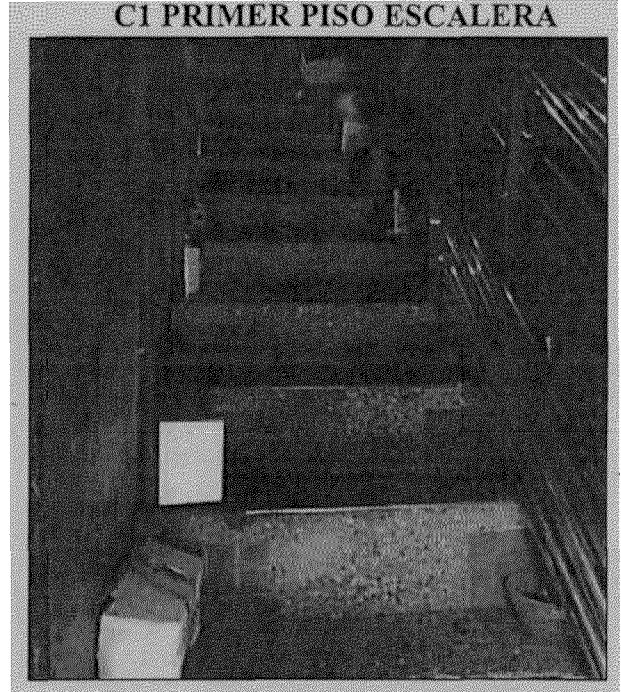
	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES15D-1208-007203003022

C1 PRIMER PISO LOCAL



C1 PRIMER PISO ESCALERA



C1 SEGUNDO PISO BODEGA



C1 SEGUNDO PISO BODEGA





PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL
FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

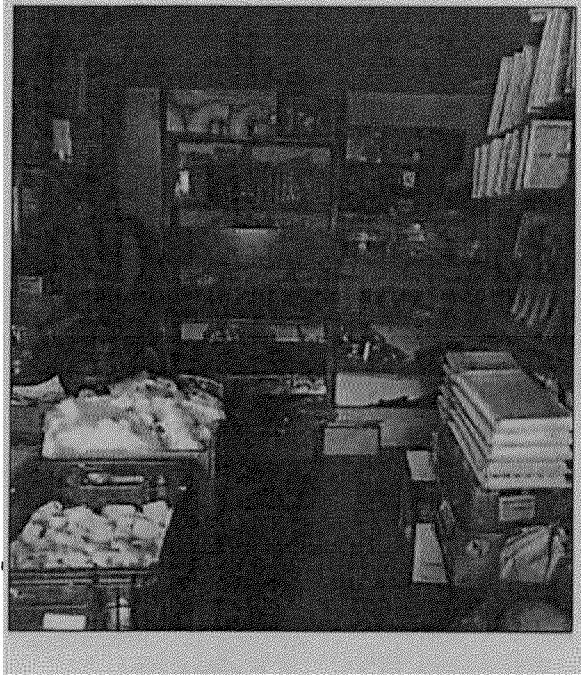
CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01

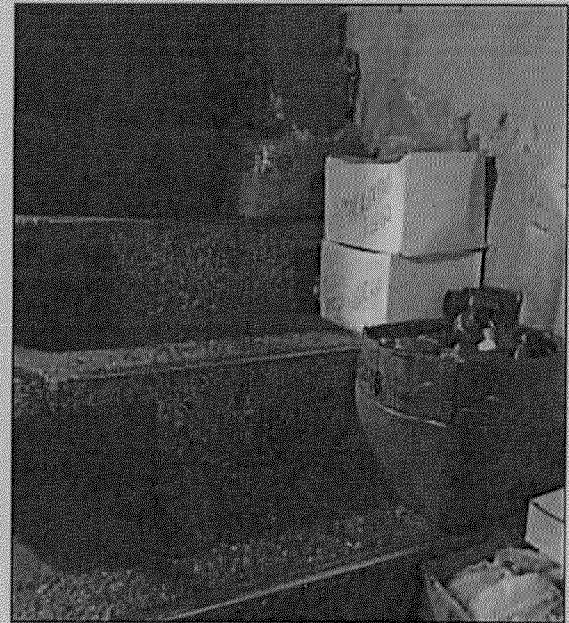


LA-ES15D-1208-007203003022

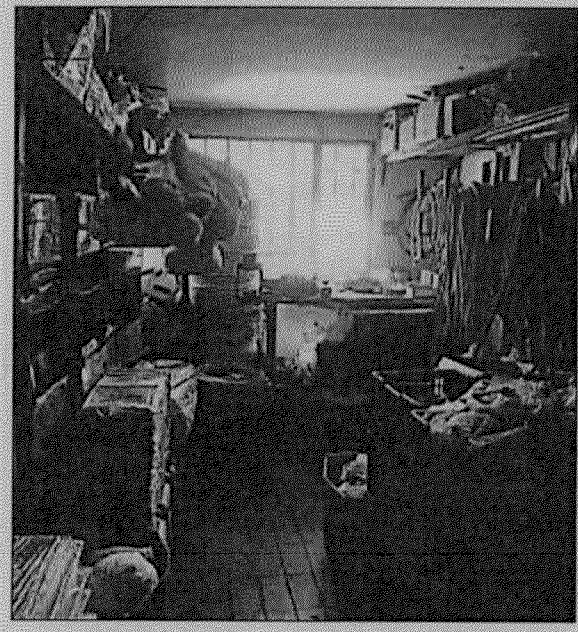
C1 TERCER PISO BODEGA



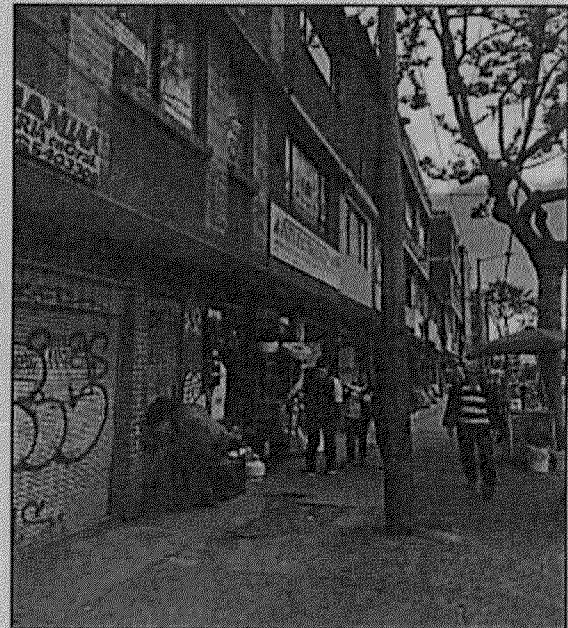
C1 SEGUNDO PISO ESCALERA





C1 TERCER PISO BODEGA



C1 ACCESO



	PROCESO: ADOSICIÓN PREDIAL		
	FICHA PREDIAL		
	FECHA VIGENCIA: 12-07-2018	VERSIÓN: 02	

INFORMACIÓN GENERAL			
ANUNCIO DEL PROYECTO:	DECRETO 318 DE 2017	PROYECTO RELACIONADO:	ESTACION CALLE 63
OBRA RELACIONADA:	PRIMERA LINEA DE METRO DE BOGOTÁ - TRAMO 1	PREDIO No.:	LA-ES150-1208-007203003022
CONTRATO No.:	141 DE 2018		

DIRECCIÓN DEL PREDIO:	AK 14 61 07	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	60C-1372483
CEDELA CATASTRAL:	51 14 9 2	TIPO DE AFECTACIÓN:	TOTAL
CONDICIÓN DE USO CATASTRAL:	CORREDOR COMERCIAL NPH O HASTA 3 UNID PH, DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO NPH	DESTINACIÓN:	COMERCIO EN CORREDOR COM
CHP:	AA00063X25Y		
CÓDIGO DE LOTE:	007203003022		

PROPIETARIO(S)	CÉDULA MIT
HECTOR NIÑO Y OTRO	6.748.808
	TELEFONO 3057702405
	DIRECCIÓN DEL CORRESPONDENCIA AK 14 61 07

BARRIO	CHAPINERO OCCIDENTAL	ESCRITURA PÚBLICA	2893	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
LOCALIDAD	TEUSAQUILLO	NOTARIA	19 de Bogotá	NORTE	4,76 m	007203003021-DALIA PEREZ DE MELO
MUNICIPIO	BOGOTÁ D.C.	SENTENCIA	N/A	SUR	4,66 m	007203003001-ANSELMO DE JESUS FONTALVO M.
		FECHA	30 de marzo de 2004	ORIENTE	3,55 m	AVENIDA CARACAS
		AREA TITULO	16,60m ²	OCCIDENTE	3,50 m	007203003002-MARIA MARGARITA DE LOURDES CASTELLANOS ABOCADO

No.	TIPOLOGIA	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UM	CUADRO DE COORDENADAS DEL PLANO TOPOGRAFICO																								
C1	CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN DE TRES PISOS, CUBIERTA CON PLACA DE CONCRETO, VOLADIZO EN EL SEGUNDO Y TERCER PISO, ESTRUCTURA DE VIGAS Y COLUMNAS CON DIMENSIONES DE 24cm*19cm EN CONCRETO, MUROS EXTERNOS EN LADRILLO, MUROS INTERNOS EN MAMPOSTERIA, PAÑETADOS Y PINTADOS EN PINTURA DE AGUA, VENTANAS METALICAS, PORTON TIPO CORTINA DE 3,00m*2,30m, ESCALERAS EN CONCRETO CON BALDOSA DE GRES FUNDIDA EN GRANITO EN PULIR CON ESQUINERO ANTIDESBLIZANTE, PISOS EN GRES Y LAMINA METALICA, BAÑO PEQUEÑO CON MOBILIARIO SENCILLO TOTALMENTE ENCHAPADO (SANITARIO Y LAVAMANOS), DISTRICIÓN: 1 LOCAL Y BODEGAS.	55,19	m ²	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>PUNTO</th> <th>NORTE</th> <th>ESTE</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>105760.06</td> <td>101376.24</td> <td>4,76</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>105759.29</td> <td>101380.94</td> <td>3,55</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>105755.90</td> <td>101380.33</td> <td>4,66</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>105756.60</td> <td>101375.74</td> <td>3,50</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>105760.06</td> <td>101376.24</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA	1	105760.06	101376.24	4,76	2	105759.29	101380.94	3,55	3	105755.90	101380.33	4,66	4	105756.60	101375.74	3,50	1	105760.06	101376.24	
PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA																										
1	105760.06	101376.24	4,76																										
2	105759.29	101380.94	3,55																										
3	105755.90	101380.33	4,66																										
4	105756.60	101375.74	3,50																										
1	105760.06	101376.24																											

FECHA DE ELABORACIÓN:	05/12/2018	AREA TOTAL TERRENO	16,60 m ²
Elaboró:	<i>[Firma]</i>	AREA REQUERIDA	16,60 m ²
AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S.	WALTER ALTURO TAPIERO TP-01-2511CPV	AREA SOBRAANTE	0,00 m ²
Revisó:	<i>[Firma]</i>	AREA TOTAL CONSTRUIDA	55,19 m ²
ING. DIEGO FERNANDO BELTRAN RINCON - SUBGERENTE DE GESTION DE SUELO			
Aprobó:			
ARQ. MARIA CAROLINA CAYCEDO GONZALEZ - SUBGERENTE DE GESTION DE SUELO			

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

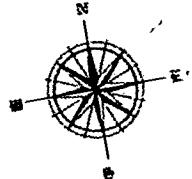
Aplica informe de análisis de áreas remanente

El inmueble se encuentra en propiedad Horizontal

OBSERVACIONES:

NO SE CUENTA CON ACCESO A LA TERRAZA.

SI/NO	NO
SI/NO	NO
SI/NO	NO

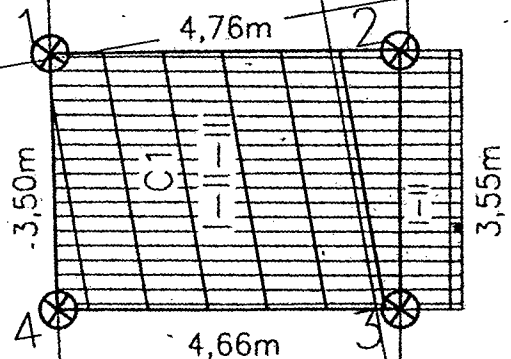


N=105760

E=101380

MARIA MARGARITA DE LOURDES CASTELLANOS ABONDANO
COD. CATASTRAL-007203003002

DALIA PEREZ DE MELO
COD. CATASTRAL-007203003021



ANSELMO DE JESUS FONTALVO M.
COD. CATASTRAL-007203003001

E=101380

N=105750

CUADRO DE COORDENADAS GEOREFERENCIACION - MAGNA SIRGAS				
COORDENADAS GEOGRAFICAS			COORDENADAS CARTESIANAS	
CANTIDAD	ALT. ELIP.	NORTE	ESTE	COTA
1	21.467	105643.992	101367.268	2591.467
2	21.467	105643.992	101380.062	2591.535

COORDENADAS UNDERO			
ID	NORTE	ESTE	DIST. (m.)
1	105760.06	101376.24	4.76
2	105759.29	101380.94	3.55
3	105755.80	101380.33	4.66
4	105756.80	101375.74	3.50
1	105760.06	101376.24	16.60
AREA (m2):			

CUADRO DE AREAS CONSTRUCCIONES		
ITEM		PISO AREA(m²)
Construcción C1	I	16.60
	II	19.01
	III	19.58
Área Total Construida		55.19m²

N=105750

E=101390

E=101390

N=105760

AVENIDA CARACAS

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.
METRO DE BOGOTA S.A

CONTRATO No. 141
OBRA RELACIONADA: PRIMERA LINEA DE METRO DE BOGOTA-TIEMPO I
PROYECTO RELACIONADO: ESTACION CALLE 63

BOGOTA MEJOR PARA TODOS

DEFORMACION DEL PREDIO

Departamento: BOGOTA D.C.
Municipio: BOGOTA D.C.
Nombre/Dirección: AK 14 61 07

Medio No: LI-ES150-1208-007203003002
Código Catastral: 21 44 9 2
Identificador Inmóvil: SOC-132143
Escritura Pública No. 983 de 20 de mayo de 2008, inscrita en libro
Pública(s) Actual(es): MEJOR VIVO Y OTRO

LOCALIZACIÓN

CONVENCIONES

Área construida	[Symbol]	Libro de obra	[Symbol]
Construcción	[Symbol]	Área	[Symbol]
Construcción - Área	[Symbol]	Área	[Symbol]
Construcción - Área	[Symbol]	Área	[Symbol]
Construcción - Área	[Symbol]	Área	[Symbol]

FUENTE

Fecha: 08 DICIEMBRE DE 2018

ESCALA 1 : 100

AVILES S.A.S. INGENIERIA EN CONSTRUCCION



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 transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso 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 serán nulos de pleno derecho.

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

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

Todo 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.

Los 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 establecido 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 solicite practicar.

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

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

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

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