



METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2020-07-30 10:53:48
SDQS:
FOLIOS: 1



Asunto: Notificación por aviso Re
Destino: Enrique Quiñones Ortegón
Anexos: 29 folios
Dep: Gerencia de Desarrollo Inm
RAD: EXTS20-0002690

Bogotá D.C.,

Señor:

ENRIQUE QUIÑONES ORTEGON

AK 20 72 43

Bogotá

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa Metro de Bogotá, expidió la **Resolución No 392 del 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-ES16D-1386-007403037024, localizado en Bogotá D.C."**, expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **AK 20 72 43**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **50C-474470** y **CHIP AAA0086SOHY**, correspondiente al ID. **LA-ES16D-1386-007403037024**.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio No. EXTS20-0002263 de fecha 9 de julio de 2020, a la dirección **AK 20 72 43** de la ciudad de Bogotá, mediante el cual se citó a el señor **ENRIQUE QUIÑONES ORTEGON** titular 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. 392 del 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 9 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 del señor ENRIQUE QUIÑONES ORTEGON, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la **Resolución No 392 del 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-ES16D-1386-007403037024, localizado en Bogotá D.C."**, expedida por la Empresa Metro de Bogotá, dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **AK 20 72 43**, identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50C-474470** y **CHIP AAA0086SOHY**, correspondiente al ID. **LA-ES16D-1386-007403037024**.



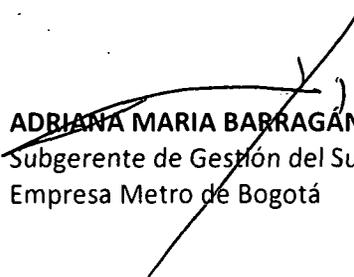
La presente notificación se considerará cumplida al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en la dirección catastral **AK 20 72 43** de Bogotá; de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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 392 del 7 de julio de 2020, del Avalúo Comercial No. 388 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 392 del 7 de julio de 2020**, del Avalúo Comercial No. 388 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 Ramírez. Abogado predial. Subgerencia de Gestión del Suelo



Asunto: Citación para notificación
Destino: Enrique Quiñones Ortegón
Anexos: N/A
Dep: Gerencia de Desarrollo Inm
RAD: EXTS20-0002263

Bogotá D.C.

Señor:

ENRIQUE QUIÑONES ORTEGÓN

AK 20 72 43

BOGOTÁ

CORREO CERTIFICADO

Asunto: Citación para notificación personal de la Resolución No. 392 del 7 de julio de 2020 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificada con el número LA-ES16D-1386-007403037024, localizado en Bogotá D.C."

Respetados señores,

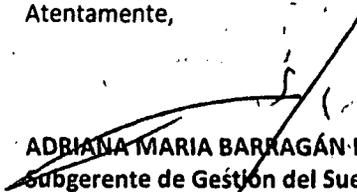
La Empresa Metro de Bogotá S.A., ubicada en la Carrera 9 No. 76 – 49 Piso 4, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, de manera atenta le solicita acercarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, con el fin de notificarle personalmente la Resolución No. 392 del 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-ES16D-1386-007403037024, localizado en Bogotá D.C.", expedida dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la AK 20.72 43 de la Ciudad de Bogotá D.C., identificado con número de Chip AAA0086SOHY y matrícula inmobiliaria 50C-474470.

Para el efecto, tenga en cuenta que: i) Si es persona natural debe presentarse con su documento de identidad, ii) Si es persona jurídica el representante legal debe presentarse con el certificado de Cámara de Comercio de la empresa que representa con fecha de vigencia no mayor a 30 días, iii) Si es apoderado debe presentarse con poder debidamente autenticado ante Notaría.

Tenga en cuenta que conforme lo señalado en el artículo 4 del Decreto 491 de 2020 y hasta tanto permanezca vigente la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, la notificación o comunicación de los actos administrativos puede surtirse por medios electrónicos, para lo cual deberá remitir autorización, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la presente comunicación, al correo electrónico: radicacion@metrodebogota.gov.co solicitando la notificación de la oferta de compra e indicando los datos del predio y el correo electrónico al cual autoriza sea remitida la notificación.

De no comparecer en el término indicado anteriormente, se notificará por aviso, en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Atentamente,


ADRIANA MARIA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Diana Paola Gerzón R. Abogado predial

Revisó y Aprobó: María Angelica Ramírez Ramírez. Abogado predial. Subgerencia de Gestión del Suelo

RESOLUCIÓN No. 392 DE 2020

(siete (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 numero LA-ES16D-1386-007403037024"

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

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

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Y más adelante agrega que *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."*.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
3. Que mediante la Ley 9ª de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997, se regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal.

Formato GL-FR-012_V4

Página 1 de 9

Carrera 9 No. 70-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 558 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

N. N. N.

R

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024”

4. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura de transporte en concordancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.
5. Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, habilita a las empresas industriales y comerciales del estado para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades allí previstas.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 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.

Formato GL-FR-012_V4

Página 2 de 9

Carrera 9 No. 70-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024"

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 mantenimiento de las líneas de metro que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, así como la adquisición, operación, explotación, mantenimiento y administración del material rodante. También hace parte del objeto social de la entidad liderar, promover, desarrollar y ejecutar proyectos urbanísticos, en especial de renovación urbana, así como la construcción y el mejoramiento del espacio público en las áreas de influencia de las líneas de metro, con criterio de sostenibilidad (...) en las condiciones que señalen las normas vigentes, las autoridades competentes y sus propios estatutos."*
12. Que el Acuerdo Distrital 642 de 2016 en concordancia con los estatutos sociales de la Empresa Metro de Bogotá S.A. asignó a la misma la competencia para anunciar, declarar la utilidad pública, las condiciones de urgencia y adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles requeridos para el cumplimiento de su objeto social, en los términos del artículo 3º.
13. Que el Concejo de Bogotá aprobó el Acuerdo Distrital 645 de 2016, *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2016 – 2020 "BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS" el cual se encuentra estructurado en tres pilares fundamentales y cuatro ejes transversales consistentes con el programa de gobierno que contienen las políticas sectoriales y generales, las cuales se desarrollaran mediante programas a ejecutar por la diferentes Entidades Distritales.*

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024”

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 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. 1442 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

Formato GL-FR-012_V4

Página 4 de 9

Carrera 9 No. 70-40 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co**ALCALDÍA MAYOR**
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024"

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

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

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

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

PREDIO IDENTIFICADO: LA-ES16D-1386-007403037024

CHIP: AAA0086SOHY

FOLIO DE MATRÍCULA NO: 50C- 474470

NOMENCLATURA CATASTRAL: AK 20 72 43

ÁREA: 157.98 m2

LINDEROS: POR EL NORTE: Del punto E al punto A en línea recta y distancia de cinco punto veintidos metros (5.22 mts) con vía pública, calle 72 A, **POR EL ORIENTE:** Del punto A al punto D en línea recta y en distancia dieciocho punto cero cuatro metros (18.04 mts) con espacio público, Avenida Caracas; **POR EL SUR:** Del punto D al punto F en línea recta y en distancia ocho punto

Formato GL-FR-012_V4

Página 5 de 9

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024"

noventa y nueve metros (8.99 mts) con propiedad particular y, **POR EL OCCIDENTE:** Del punto F al punto E pasando por el punto G en línea quebrada y distancias parciales de once punto cincuenta y cinco metros (11.55 mts) y nueve punto sesenta y seis metros (9.66 mts) con propiedad particular y cierra.

TRADICION: El señor ENRIQUE QUIÑONES ORTEGON adquirió el 100% del derecho de dominio del inmueble por medio de la compraventa efectuada a BEATRIZ SAYER DE GOMEZ por medio de Escritura Publica 2674 de 1 de diciembre de 1978 de la Notaria 19 de Bogota, registrada en la anotacion 8 del folio de matricula 50C- 474470 de la oficina de Instrumentos Publicos Zona Centro.

ARTÍCULO SEGUNDO. - TITULAR DE DERECHOS REALES. La presente oferta de compra se dirige al señor ENRIQUE QUIÑONES ORTEGON con C.C. 17.020.460, en su calidad de titular 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 NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$978.949.896), cuyo valor comprende: a) La suma de NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$973.272.161), por concepto de avalúo comercial; b) La suma de CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.677.735) por concepto de indemnización de daño emergente; c) La suma de CERO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$0) por concepto de indemnización de lucro cesante.

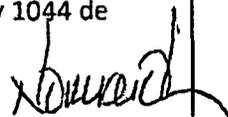
PARÁGRAFO PRIMERO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial No. 388 de 2019 elaborado por la Camara de la propiedad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

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que proceda la indemnización por lucro cesante y ésta no se haya incluido dentro del informe técnico de avalúo comercial que acompaña esta oferta de compra, dicho valor será establecido una vez el propietario y/o poseedor inscrito acredite en debida forma los documentos legales exigidos en los términos de las Resoluciones 0898 y 1044 de

Formato GL-FR-012_V4

Página 6 de 9

Carrera 9 No. 70-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 533 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024"

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 si, o con la expedición de un acto administrativo equivalente, según la etapa en que se encuentre el proceso de negociación del predio.

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

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

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

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

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

Formato GL-FR-012_V4

Página 7 de 9

Carrera 9 No. 78-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 855 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYORA
DE BOGOTÁ D.C.
[Handwritten Signature]

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024”

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 No. 1442 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-474470 del (los) inmueble (s) que se afectan con destino al proyecto metro y que se describe en el artículo primero de la presente resolución.

Formato GL-FR-012_V4

Página 8 de 9

Carrera 9 No. 70-40 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 392 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-ES16D-1386-007403037024"

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 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 a los titulares 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



NORMAN EDUARDO ORTIZ TOVAR
Gerente de Desarrollo Inmobiliario

Proyectó: Diana Paola Garzón R.-Abogado predial-Subgerencia de Gestión del Suelo
Revisó: María Angélica Ramírez.-Abogado predial. Subgerencia de Gestión del Suelo
Aprobó: Adriana María Barragán López. Subgerente de Gestión del Suelo

Formato GL-FR-012_V4

Página 9 de 9

Carrera 8 No. 70-48 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57-1 555 3333
www.metrodebogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



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 INFRESTRUCTURA

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 subroge en la hipoteca existente."

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

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

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

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

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

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



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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés-social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

...
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

...
Artículo 59. Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

....

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

...

Parágrafo 1º. *Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.*

Parágrafo 2º. *Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.*

....

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 63º.- *Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad*



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

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

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

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

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

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

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

Artículo 66º.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelatarlo, 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 solicito 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.

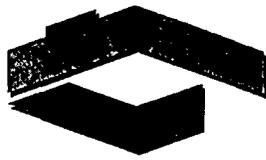
todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

(...)”

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.



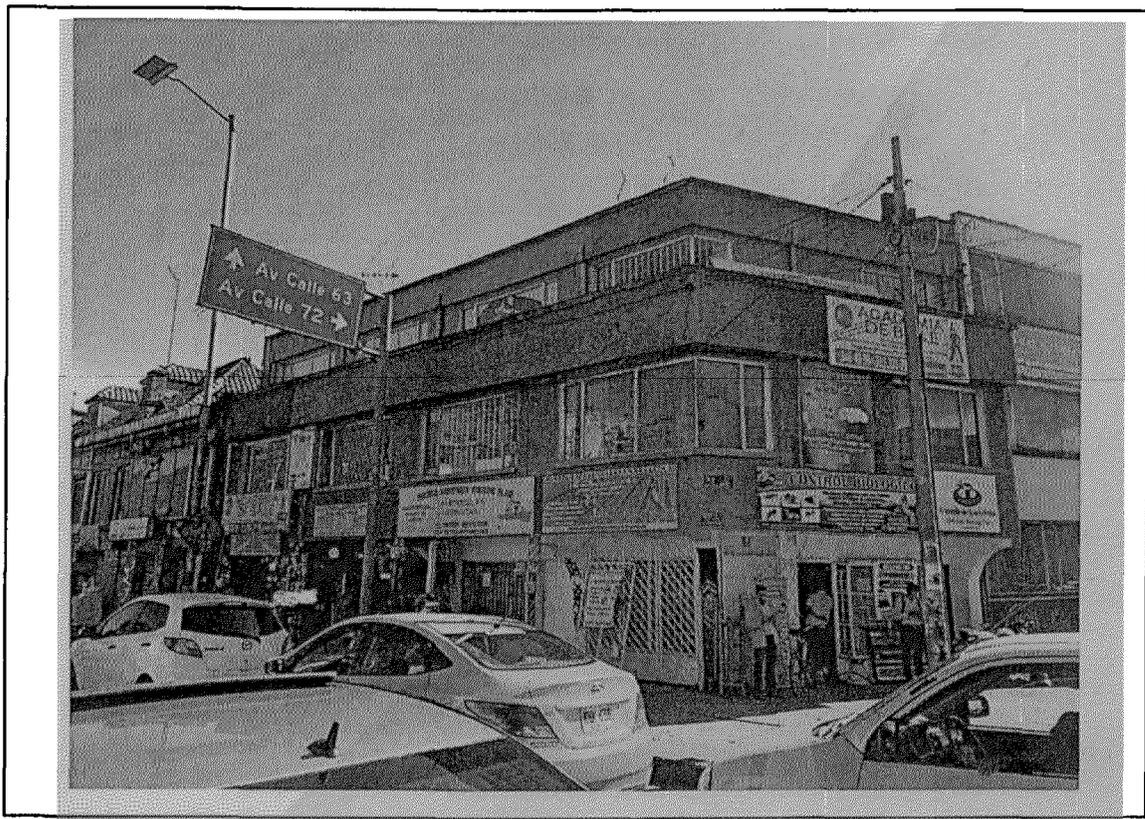
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

AVALÚO COMERCIAL N° 388 DE 2019



CLASE DE INMUEBLE:

LOCAL

DIRECCIÓN:

AK 20 No. 72 – 43

BARRIO:

SAN FELIPE

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50C - 474470

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, considere "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital

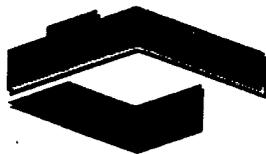


Carrera 48 No.103B - 23 - Tels:622 5173 - 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

51 años
Página 1 de 22



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

LA-ES16D-1386-007403037024

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 EXTS19-0001657 de 2019.

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

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

1.5 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

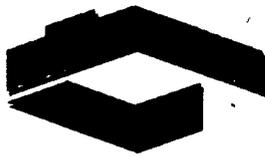
Nota 1: La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de las mismas.

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

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

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

5 años



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

LA-ES16D-1386-007403037024

- 1.8 TIPO DE INMUEBLE: Comercial
- 1.9 DIRECCIÓN: AK 20 72 43
- 1.10 CHIP: AAA0086SOHY
- 1.11 CÉDULA CATASTRAL: 72 A13 16
- 1.12 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: 007403-SAN FELIPE
- 1.13 DESTINO ECONÓMICO: Comercial
- 1.14 FECHA DE VISITA: Julio 04 de 2019

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO (S): No aplica.
- 2.2 ESCRITURA (S) PÚBLICA (S): No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C - 474470

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

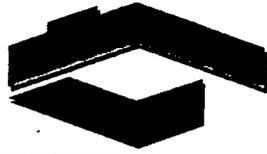
3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

- NORTE: CI 76
- OCCIDENTE: AK 24
- SUR: AC 72
- ORIENTE: AK 20 (Av, Caracas)

51 años



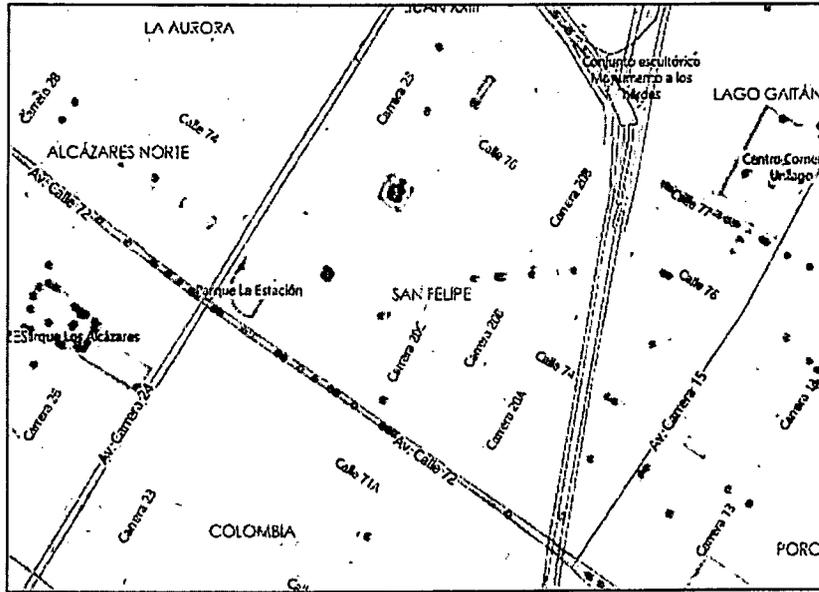


Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

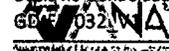


Fuente: <https://www.mapas.bogota.gov.co/>

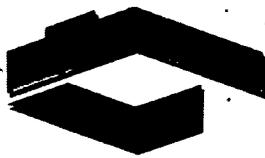
- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio corresponde a una zona ubicada al norte de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la localidad de Barrios Unidos (12), donde la actividad predominante sobre los ejes viales, AC 72, AK 20, CL 76 y AK 24, 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. Se resalta que esta zona se comienza a consolidar, en su interior, con usos dotacionales del sector conocido actualmente como de economía naranja, es decir bienes y servicios culturales e industrias creativas. Se destaca en el sector la sede de la Corporación Educativa UNITEC.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Actualmente no se observa una actividad edificadora importante, salvo ampliaciones y/o mejoras de las construcciones existentes, adecuándolas a nuevos usos culturales e industrias creativas.
- 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.



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 digital se encuentra disponible en el portal de la Empresa de Movilidad Digital.



e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

3.5 VÍAS DE ACCESO: AC 72 (Av. Chile), eje metropolitano de dos (2) carriles con separador en doble sentido oriente – occidente; AK 20 (Av. Caracas), eje metropolitano de cuatro (4) carriles con separador en doble sentido norte – sur; AK 24 eje zonal dos (2) carriles con separador en doble sentido norte - sur y CI 76 eje local en un (1) carril 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 262 de 2010, el cual reglamenta la UPZ N° 98 LOS ALCÁZARES. De acuerdo con lo anterior, el inmueble objeto de avalúo se encuentra regido bajo la siguiente reglamentación:

51 años

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

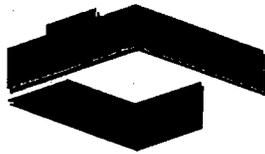


Carrera 48 No. 103B - 25 - Teles: 622 5173 749 5786

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

Página 5 de 22

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria



Metro de Bogotá

PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL

FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01

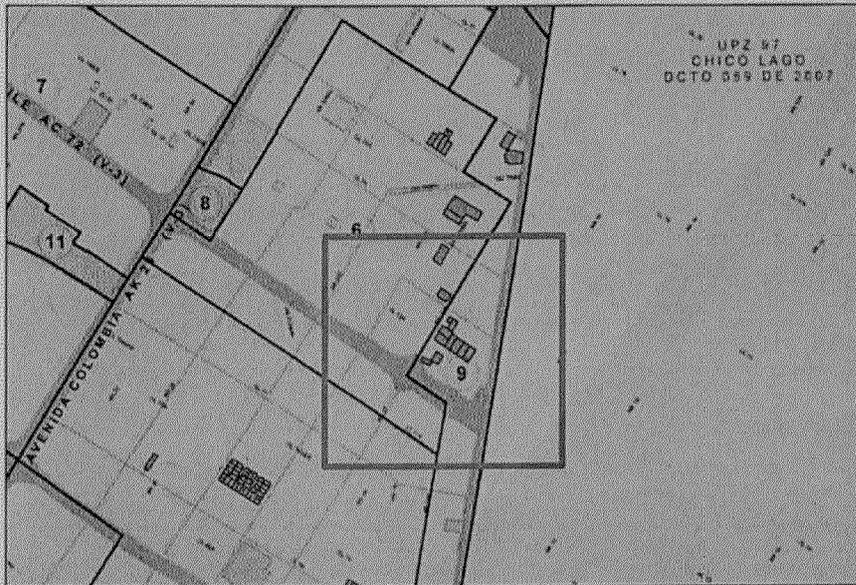


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.

LA-ES16D-1386-007403037024

SECTOR NORMATIVO 9

FUENTE: PLANO DE USO UPZ 98 LOS ALCÁZARES

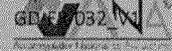


UPZ No. 98 LOS ALCÁZARES LISTADO DE SECTORES NORMATIVOS

SECTOR	ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO
1	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES EN ENTORNO EXISTENTE CON VISTAS EN SERIE
2	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN URBANÍSTICA
3	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AL POR MENOR	RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE REDESARROLLO CON CALIDAD DE PATRÓN URBANÍSTICO
4	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AL POR MENOR	CON CALIDAD DE PATRÓN URBANÍSTICO
5	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AL POR MENOR	CON DENSIFICACIÓN MEDIANTE
6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN CON CALIDAD URBANÍSTICA
7	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN URBANÍSTICA
8	DESTACADA	EN LA ESTACIÓN	PROYECTOS ESPECIALES
9	COMERCIO Y SERVICIOS	EN LAS ZONAS	RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE REDESARROLLO
10	DESTACADA	EN LAS ZONAS	PROYECTOS ESPECIALES
11	DESTACADA	EN LAS ZONAS	PROYECTOS ESPECIALES
12	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AL POR MENOR	CONSERVACIÓN URBANÍSTICA
13	COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS AL POR MENOR	RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE REDESARROLLO
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN CON CALIDAD URBANÍSTICA
15	DESTACADA	EN LAS ZONAS	PROYECTOS ESPECIALES
16	DESTACADA	EN LAS ZONAS	CONSERVACIÓN DE SECTORES URBANOS EXISTENTES
17	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES EN ENTORNO EXISTENTE CON CALIDAD URBANÍSTICA
18	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSERVACIÓN DE SECTORES EN ENTORNO EXISTENTE CON CALIDAD URBANÍSTICA
19	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AL POR MENOR	CON CALIDAD DE PATRÓN URBANÍSTICO
20	COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIO AL POR MENOR	RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE REDESARROLLO
21	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL, CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE REDESARROLLO

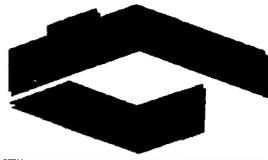
Fuente: Ficha normativa Usos del Suelo – UPZ 98 LOS ALCÁZARES - Decreto 262 de 2010

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 digital se encuentra disponible en el portal de la Entidad de Propiedad Raíz Digital Carrera 48 No. 103B - 23 Teles: 601 51173 y 601 51786



e-mail: info@camarapropiedadraiz.com VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

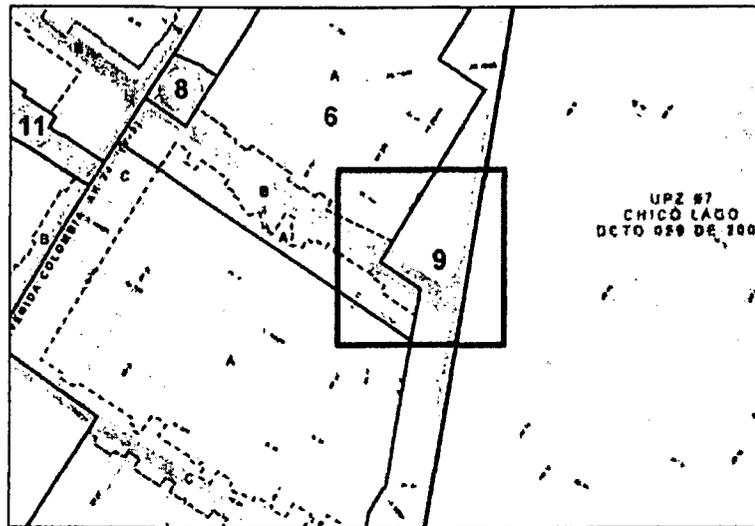




	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES16D-1386-007403037024

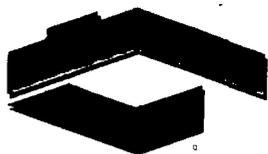
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: Único



Fuente: Ficha normativa Edificabilidad – UPZ 98 LOS ALCÁZARES - Decreto 262 de 2010

NORMATIVA URBANÍSTICA		DECRETO 262 DE 2010 (UPZ 98)
ÁREA DE ACTIVIDAD		Comercio y servicios, zona de servicios empresariales.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Renovación urbana en la modalidad de reactivación.
SECTOR NORMATIVO	9	Nueve
SUBSECTOR DE USO		Único.
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		Único.
ALTURA MÁXIMA	2 y 4	2 pisos para frente menor a 15 m y 4 pisos para frente igual o mayor a 15 m
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0.75
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		1.5 para frente menor a 15 m y 3.0 para frente igual o mayor a 15 m.
ANTEJARDÍN		No aplica.

Nota 5: Los predios con frente a la Malla Vial Arterial, se consideran receptores de transferencias de derechos de edificabilidad provenientes de inmuebles de interés cultural, de conformidad con el artículo 317 del Decreto 190 de 2004 (compilación del POT), para tal efecto se reglamenta el procedimiento de transferencias el incremento de edificabilidad permitida será de 2 pisos y de 1,5 puntos adicionales en el índice de construcción, y serán aplicables las demás normas volumétricas establecidas para cada tratamiento, adoptadas por el Decreto Distrital 159 de 2004 y normas que lo modifiquen o sustituyan.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

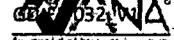
- 4.1 USOS PRINCIPALES: Servicios financieros escala zonal, urbano y metropolitano; Servicios a empresas e inmobiliarios escala urbana; servicios de logística escala urbano y metropolitano.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Locales especializados escala urbano; comercio vecinal A escala vecinal locales con 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; dotacional educativo escala vecinal, zonal y urbano; cultural escala vecinal, zonal y urbano; salud escala vecinal, zonal y urbano; bienestar social escala vecinal, zonal y urbano; culto escala vecinal, zonal y urbano; deportivos y recreativos escala vecinal y zonal; seguridad ciudadana escala zonal y urbano; servicios de administración pública escala zonal y urbano; servicios de parqueadero escala urbana; servicios turísticos escala urbana y metropolitana; servicios alimentarios escala zonal; servicios profesionales técnicos especializados escala vecinal y zonal; servicios de comunicación y entretenimiento masivos escala vecinal, zonal y urbano; vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: Comercio urbano con áreas de venta de más de 2.000 m² y hasta 6.000 m²; dotacional educativa escala metropolitana; servicios de administración pública escala metropolitana; servicios automotrices y venta de combustible escala zonal y urbana; diversión y esparcimiento escala urbana.
- 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.

Nota: El inmueble fue construido antes de la normatividad vigente, correspondiente al Decreto 262 de 2010 de la UPZ 98, por lo que se pueden encontrar diferencias en la altura permitida.

51 años

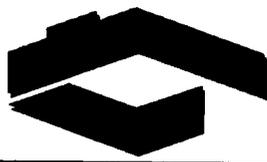
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera

"Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra ubicada en: www.camarapropiedadraiz.com



Carrera 46 No. 103B - 25 - Tels: 022 5173 749 3788
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com

Página 8 de 22



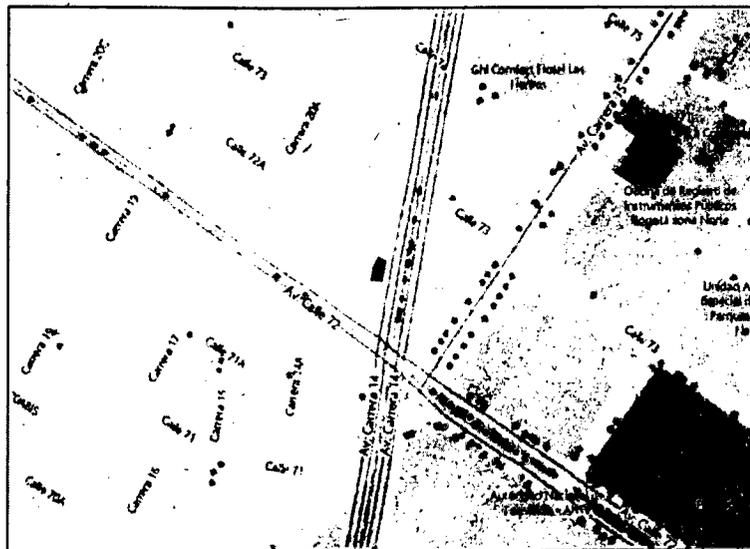
	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES16D-1386-007403037024

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

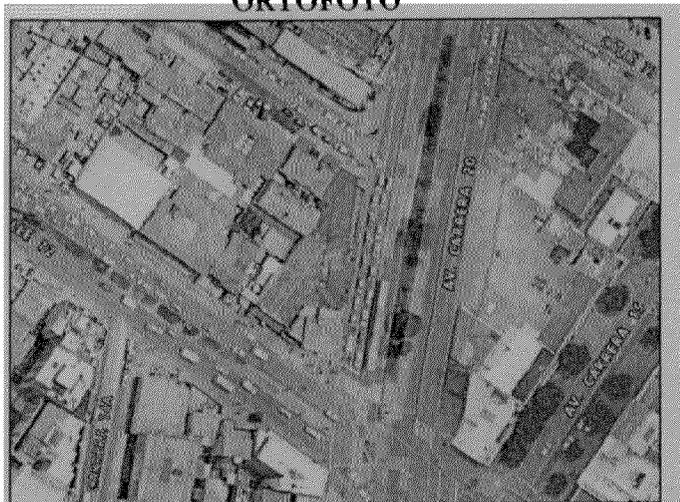
5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo, es un predio esquinero, ubicado sobre la AK 20, al norte de la AC 72.

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

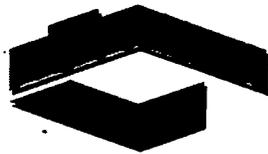


Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2017). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta: 16 de junio de 2019, <http://mapas.bogota.gov.co/#>

51 años

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





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

5.2. LINDEROS:

Norte: 6,76 m – CL 72A.
 Sur: 8,99 m – 007403037025 Gustavo Alonso Rodríguez Arenas.
 Oriente: 16,60 m – Avenida Caracas.
 Occidente: 20,04 m – 12,76 m 007403037002 Fullo S en C. y 7,28 m 007403037023 Paisagro S.A.
 Fuente: Ficha predial LA-ES16D-1386-007403037024, de fecha 12 de diciembre de 2018.

5.3. TOPOGRAFÍA: Plana (0-3%).

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

5.5. FRENTE: 16,60 m sobre la AK 20 (Av. Caracas).

5.6. FONDO: 6,76 m por el costado norte y 8,99 m por el costado sur.

5.7. ÁREA TERRENO:

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

Área total del predio	157,98 m ²
Área total requerida	157,98 m ²
Área sobrante	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial LA-ES16D-1386-007403037024, de fecha 12 de diciembre de 2018.

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

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. DESCRIPCIÓN: Inmueble comercial en tres (3) pisos, construido hace 50 años aproximadamente.

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

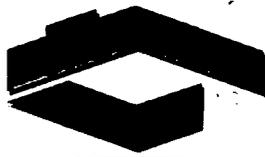
50 años

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión original se encuentra publicada en el portal oficial de la Entidad denominada **RAÍZ Digital**



Carrera 48 No. 103B - 25 tel: 622 5773 y 495 5780

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Por tipología se asume en ciclópeo y viga de concreto.
ESTRUCTURA	Pórticos y entrepisos en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Pañete rústico.
PISOS	Cerámica, caucho, vinisol, madera laminada, tapete.
CUBRIMIENTO DE MUROS	Pañete, estuco y vinilo, cerámica.
CIELORRASOS	Marmolina, estuco y vinilo.
BAÑOS	Enchapados en baldosín, aparatos en porcelana línea sencilla.
COCINA	Mesón enchapado en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y marcos interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Ventanas, rejas.
OBSERVACIONES	Ninguna.
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Tres (3) locales con baño. Piso 2: Dos (2) salones, 2 baños y depósito. Piso 3: Dos (2) salones, cocina, baño, área de bar.

6.1.1 VETUSTEZ:

Construcción	VETUSTEZ APROXIMADA (años)
C1 - Construcción	50

Fuente: Inspección ocular con el señor Ricardo Quiñones

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).

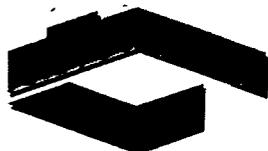
51 años

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



Carrera 48 No. 103B - 25 - Tels: 622 5175 / 622 5176

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com



	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-ES16D-1386-007403037024

6.1.3 DEPENDENCIAS:

Construcción	Dependencias
C1 - Construcción	Piso 1: Tres (3) locales con baño. Piso 2: Dos (2) salones, 2 baños y depósito. Piso 3: Dos (2) salones, cocina, baño, área de bar.

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 cerámica, caucho, vinisol, madera laminada y tapete.

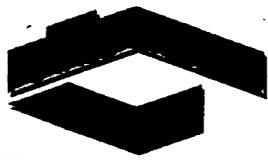
Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

Construcción	ÁREA (m ²)	EDAD (años)
C1 - Construcción	383.08 m ²	50

Fuente: Ficha predial LA-ES16D-1386-007403037024, de fecha 12 de diciembre de 2018.

51 años



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

LA-ES16D-1386-007403037024

6.3. OTROS: (ANEXOS)

UNIDAD	UNIDAD	AREA EN M2 TOTAL
ZD - Zona dura	M2	42,63
MA - Muro antépecho	M	51,73
PV - Placa volada	M2	4,58

7. MÉTODOS DE AVALÚO

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En desarrollo del trabajo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

Método de comparación y/o mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

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

1. La localización del sector al norte de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Barrios Unidos (12), en el sector de San Felipe.
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.

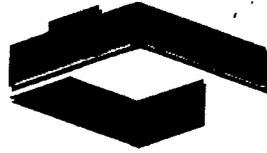
La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en el aplicativo oficial de la Entidad denominada "Z Digital".



Carrera 48 No. 103B 25 - Tel: 622 5173 - 49 3760

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

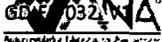
	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES16D-1386-007403037024

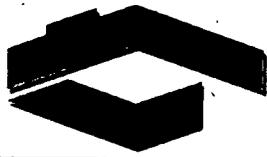
4. La topografía del terreno plana, con pendiente menor al 3%, la disposición de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público, y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La condición normativa vigente del predio, la cual reglamenta la UPZ N° 98 LOS ALCÁZARES, como un área de comercio y servicios, zona de servicios empresariales.
6. La condición normativa específica por la cual se determina una altura máxima de dos pisos, con un índice de construcción de 1.5.
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.
8. La edad de la construcción fue suministrada durante la inspección ocular al predio.
9. El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
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.

51 años

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



Carrera 40 No. 103B - 23 - Tel: 022 5175 749 5786
e-mail: info@camarapropiedadraiz.com
VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



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

LA-ES16D-1386-007403037024

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.

De las anteriores ofertas no se observó incidencia en el valor del m² por área de terreno, por lo cual esta variable no tiene relevancia en la valoración del inmueble. Así mismo se analiza el frente sobre vía y se determina que las ofertas No 9 y 19 con frente mayor a 15 metros tienen mayores valores de terreno por m² a los que no tienen esta condición.

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 9, 11, 15, 16 y 19, son bienes inmuebles semejantes y comparables con el predio objeto de avalúo.

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

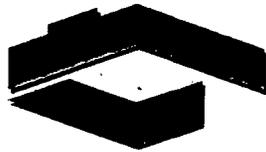
“ARTÍCULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

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

SA
a
ñ
o
s



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

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	\$ 4.750.821,05
DESV EST	\$ 161.671,63
COEF VAR	3,40%
LIMITE SUPERIOR	\$ 4.912.492,68
LIMITE INFERIOR	\$ 4.589.149,42
COEF ASIM	0,28
VALOR ADOPTADO	\$4.910.000

De acuerdo con lo anterior, se obtiene un promedio de \$4.750.821,05 por metro cuadrado, con un coeficiente de variación del 3.40 %, con un límite inferior de \$4.589.149.42 por metro cuadrado y un límite superior de \$4.912.492,68 por metro cuadrado.

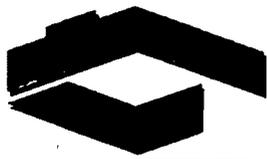
Por lo cual, y teniendo en cuenta que el predio es esquinero, se adopta el límite superior de \$4.910.000 / m2.

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.

51 años





Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

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 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.

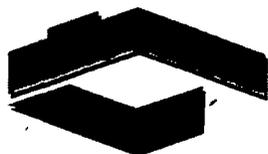
ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINI										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TIPOLOGÍA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construcción	50	100	50,00%	2,0	TIPOLOGÍA 233222	39,10%	\$ 829.000	\$324.103	\$504.897	\$ 505.000

9.1.4 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: Para la determinación del valor comercial de otras construcciones o anexos 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° 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de 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 IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas

51 años



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

LA-ES16D-1386-007403037024

en las tablas de Fitto y Corvini.

Para determinar el valor de reposición a nuevo se utilizaron como referencia, los presupuestos por tipología elaborados por la Cámara de la Propiedad Raíz.

ANEXO - DEPRECIACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN POR FITTO Y CORVINI										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TIPOLOGÍA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
ZD- Zona dura	20	40	50,00%	2,5	PRESUPUESTO	42,51%	\$ 120.628	\$51.281	\$69.347	\$ 69.000
MA - Muro antepecho	20	70	28,57%	2,5	PRESUPUESTO	24,95%	\$ 100.858	\$25.164	\$75.692	\$ 76.000
PV - Placa volada	20	100	20,00%	2,5	PRESUPUESTO	19,11%	\$ 307.662	\$58.791	\$248.871	\$ 249.000

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
157,98	4.910.000

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

ÍTEM	VALOR m ² ml
CI - Construcción	\$505.000
ZD - Zona dura	\$69.000
MA - Muro antepecho	\$76.000
PV - Placa volada	\$249.000

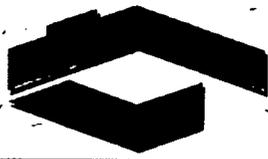
10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

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.

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 el portal oficial de la Entidad denominada www.camarapropiedadraiz.com



51 años



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

LA-ES16D-1386-007403037024

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente se declara que:

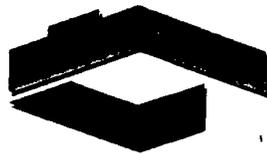
1. La Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, no tiene ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
2. Que en el mejor de nuestro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

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES16D-1386-007403037024

13. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: AK 20 No. 72 – 43

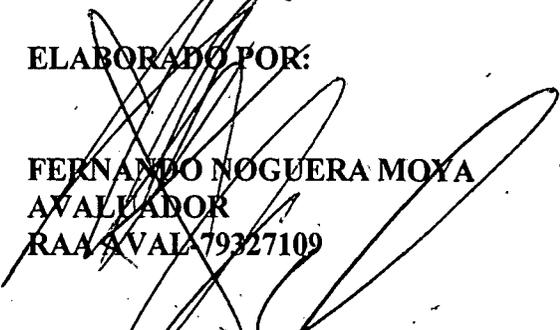
ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	AREA	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	M2	157,98	\$4.910.000	\$775.681.800
CI - Construcción	M2	383,08	\$505.000	\$193.455.400
ZD - Zona dura	M2	42,63	\$69.000	\$2.941.470
MA - Muro antepecho	M	51,73	\$76.000	\$3.931.480
PV - Placa volada	M2	4,58	\$249.000	\$1.140.420
AVALÚO TOTAL (\$)				\$977.150.570

SON: NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES, CIENTO CINCUENTA MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

OBSERVACIONES: Las áreas de terreno y construcción son tomadas de la ficha técnica predial N° LA-ES16D-1386-007403037024, de fecha 12 de diciembre de 2018.

FECHA: <<13 de septiembre de 2019>>

ELABORADO POR:

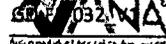

FERNANDO NOGUERA MOYA
 AVALUADOR
 RAA AVAL-79327109

BERNARDO BONILLA PARRA
 VICEPRESIDENTE
 DIRECTOR DEL PROYECTO
 RAA AVAL-3011588


GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
 PRESIDENTE
 RAA AVAL-20323383

51 años

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

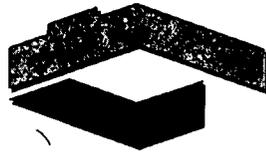


Carrera 46 No. 105B - 25 - Teles. 022 5175 - 749 5700

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

Página 22 de 22

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 20 72 43		
Chip	AAA0086SOHY	Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024
Total Avalúo (Terreno + Construcción)		\$ 977.150.570	

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
\$ 775.681.800	0,005	\$ 771.803.391	\$ 201.468.770	\$ 973.272.161

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

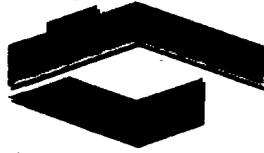
FERNANDO NOGUERA MOYSA
Avaluador
R.A.A - AVAL 79.327.109

BERNARDO BONILLA PARRA
Director
R.A.A.- AVAL 3.011.688

51 años



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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº Avalúo	388
Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024		
Fecha Informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 20 72 43		
Chlp	AAA0086SOHY	Matrícula Inmobiliaria	50C-474470
Propietario	ENRIQUE QUIÑONES ORTEGÓN (FALLECIDO)	Fecha visita	4/07/2019
Elaborado por:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA		
Profesional avaluador:	ALBERTO PINZÓN ROMERO		
R.A.A - AVAL	79.912.123		

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL ARTICULO 23 LEY 1682 DE 2013

ITEM	SUBTOTAL
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE DESCANTANDO ANUNCIO DE OBRA	\$ 973.272.161
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 5.677.735
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 5.677.735
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 978.949.896

Son: NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA 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.

Nota 3: Se adjunta Registro Civil de Defunción del señor ENRIQUE QUIÑONES ORTEGÓN, no obstante, la Empresa Metro de Bogotá lo reconoce como beneficiario al no haberse realizado el proceso de sucesión.

RAD-EXTS19-0002282

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

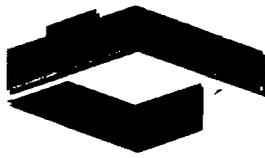
BERNARDO BONILLA PARRA
Director
R.A.A. AVAL 3.011.588

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



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

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - DAÑO EMERGENTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº Avalúo	388
Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024		
Fecha Informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 20 72 43		
Chlp	AAA0086SOHY	Matrícula Inmobiliaria	50C-474470
Propietario	ENRIQUE QUIÑONES ORTEGÓN (FALLECIDO)	Fecha visita	4/07/2019
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			\$ 973.272.161

AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
DAÑO EMERGENTE	
ITEM	Subtotal (\$)
Gastos de Notariado	\$ 2.024.671
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 2.189.564
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	\$ 1.463.500
Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
Gastos por Contribución de Valorización	\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 5.677.735
Son:	CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE

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

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

RAD-EXTS19-0002262

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

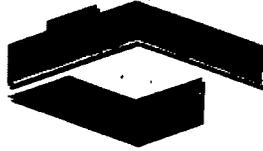
ALBERTO PINZÓN ROMERO
 Avaluador
 R.A.A - AVAL 79.912.123

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



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

51 años



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - LUCRO CESANTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	Nº Avalúo	388
Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024		
Fecha Informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 20 72 43		
Chip	AAA0086SOHY	Matrícula Inmobiliaria	50C-474470
Propietario	ENRIQUE QUIÑONES ORTEGÓN (FALLECIDO)	Fecha visita	4/07/2019
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			\$ 973.272.161

AVALÚO INDEMNIZACIÓN

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

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

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

Nota 2: Se adjunta Registro Civil de Defunción del señor ENRIQUE QUIÑONES ORTEGÓN, no obstante, la Empresa Metro de Bogotá lo reconoce como beneficiario al no haberse realizado el proceso de sucesión.

RAD-EXTS19-0002282

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

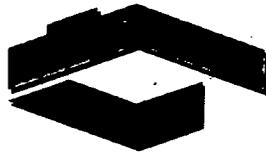
BERNARDO BONILLA PARRA
 Director
 R.A.A.- AVAL 3.011.588

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

51 años



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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 20 72 43		
Chip	AAA0086SOHY	Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra		\$ 973.272.161	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 2.919.816
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 554.765
Copias (40 paginas)	40	\$ 3.700	\$ 148.000
IVA Copias (19%)			\$ 28.120
Nº de Copias	3		\$ 528.360
Recaudo a terceros Art. 50 de la Resolución 0691 de 2019			\$ 46.400
Gastos Escrituración			\$ 4.049.341
Porcentaje a aplicar	50%		\$ 2.024.671
Total Gastos de Escrituración			\$ 2.024.671
TOTAL GASTOS NOTARIADO			\$ 12.024.671

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, párrafo 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 Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial.	0	\$ 160.199,00	\$ 0
	Retiro acometida y medidor - Conexión Comercial.	6	\$ 191.819,00	\$ 1.150.914
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. Desmante de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	5	\$ 151.830,00	\$ 759.150
	Suministro tapón macho de hg 6"	5	\$ 55.900,00	\$ 279.500
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 168.970,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 2.189.564

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

51 años

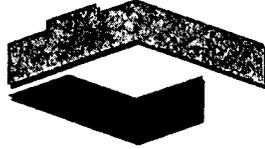
MIEMBRO FUNDADOR



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

e-mail: info@camarapropiedadraiz.com

VISITE NUESTRO SITIO WEB: www.camarapropiedadraiz.com



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 20 72 43		
Chip	AAA0086SOHY	Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra		\$ 973.272.161	

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

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

Fuente: 0

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL TRIMESTRAL

ITEM	Total	% de Reconocimiento	Periodo liquidación	Subtotal
Impuesto predial	\$ 5.854.000	25%	III	\$ 1.463.500
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				:\$ 1.463.500

Fuente:

Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital

Nota 1: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de julio hasta el 30 de septiembre, se reconocerá el 25% del impuesto predial.

Nota 2:

Para efectos del cálculo de los gastos notariales se toma como base para su liquidación el valor de la liquidación descontando el anuncio del proyecto, de acuerdo con la instrucción recibida por la Empresa Metro de Bogotá.

CÁLCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

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

Fuente:

Factura No.

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO DE VALORIZACIÓN

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

Fuente:

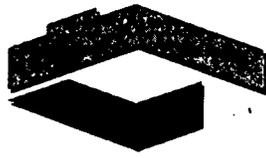
0



MIEMBRO FUNDADOR



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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 20 72 43		
Chip	AAA0086SOHY	Id Predial	LA-ES16D-1386-007403037024
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra	\$ 973.272.161		

LUCRO CESANTE

CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
0	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Descuento	No. Meses	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 0	0	\$ 0
CUOTA DE ADMINISTRACION P.H.	\$ 0	0	\$ 0
OTROS (SERVICIOS PUBLICOS)	\$ 0	0	\$ 0
OTROS (ADMINISTRACION DE INMOBILIARIA)	\$ 0	0	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente:

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



MIEMBRO FUNDADOR



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