



Bogotá D.C., 26 AGO 2020

Señores:

MYRIAM MENDOZA CARRILLO
HEREDEROS DETERMINADOS:
LISANDRA EUGENIA TORRES MENDOZA
CLAUDIA PATRICIA TORRES MENDOZA
RICARDO TORRES MENDOZA
ANDRES TORRES MENDOZA
MARTHA LUCIA TORRES MENDOZA
HEREDEROS INDETERMINADOS
AK No. 61 - 03/05 Lote A-2
Ciudad



METRO DE BOGOTÁ S.A.
FECHA: 2020-08-26 10:26:27
SDQS:
FOLIOS: 1



Asunto: Notificación por aviso
Destino: Myriam Mendoza Carrillo
Anexos: 27 Folios
Dep: Gerencia de Desarrollo Inm
RAD: EXTS20-0003206

CORREO CERTIFICADO

NOTIFICACION POR AVISO

La Empresa Metro de Bogotá S.A, expidió la Resolución No. 613 del 24 de julio de 2020 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001", dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la Avenida Caracas No. 61 - 03/05 Lote A-2 de la ciudad de Bogotá D.C., y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2067909 (M/E 50C-996542) correspondiente al predio ID LA-ES15D-1207-007203003001.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio con radicado No. EXTS20_000279 del 05 de agosto de 2019 a la dirección AK No. 61 - 03/05, mediante el cual se citó a la señora MYRIAM MENDOZA CARRILLO actual titular inscrita del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición a sus HEREDEROS DETERMINADOS: LISANDRA EUGENIA TORRES MENDOZA, CLAUDIA PATRICIA TORRES MENDOZA, RICARDO TORRES MENDOZA, ANDRES TORRES MENDOZA, MARTHA LUCIA TORRES MENDOZA y a sus HEREDEROS INDETERMINADOS, quienes no comparecieron ante las instalaciones de la Empresa Metro de Bogotá para ser notificados personalmente del contenido de la Resolución No. 613 del 24 de julio de 2020. Por tal motivo, se procedió a realizar la publicación en la página web de la Empresa Metro de Bogotá de la correspondiente Citación para la Notificación Personal por el término de cinco (05) días hábiles, contados a partir del 08 de agosto del 2020 hasta el 24 de agosto de 2020.

Que el señor RICARDO TORRES BONILLA en calidad de HEREDERO INDETERMINADO de la señora MYRIAM MENDOZA CARRILLO, solicitó mediante oficio con radicado No. EXT20-0002664 del 13 de agosto de 2020 a la Empresa Metro de Bogotá la notificación de la Resolución No. 613 del 24 de julio de 2020 por medio de correo electrónico a las cuentas: claudiap_art@hotmail.com, jhoan.montenegro@cohenabogados.com.co, andrestorr777@gmail.com; solicitud. Requerimiento, que fue atendido el día 21 de agosto del 2020. Cumpliéndose así, el requisito del artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 en cuanto a la aceptación de notificación por medio electrónico.

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





AVISO

Ante la imposibilidad de notificar personalmente a los MYRIAM MENDOZA CARRILLO actual titular inscrita del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición, a sus HEREDEROS DETERMINADOS: LISANDRA EUGENIA TORRES MENDOZA, CLAUDIA PATRICIA TORRES MENDOZA, RICARDO TORRES MENDOZA, ANDRES TORRES MENDOZA, MARTHA LUCIA TORRES MENDOZA y a sus HEREDEROS INDETERMINADOS, por las circunstancias aquí descritas, se procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO de la Resolución No. 613 del 24 de julio de 2020 "Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001", expedida por la Empresa Metro de Bogotá S.A., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la Avenida Caracas No. 61 - 03/05 Lote A-2, de la ciudad de Bogotá D.C.

La presente notificación se considerará cumplida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega de esta en la dirección: AK No. 61 - 03/05 Lote A-2 de la ciudad de Bogotá; de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

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

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la Resolución No. 613 del 24 de julio de 2020, copia del Avalúo Comercial No. 377 del 2019 elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores y ficha predial del mencionado inmueble.

De no surtir la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en la página WEB de la Empresa Metro de Bogotá D.C., de la copia de este oficio, copia íntegra de la Resolución No. 613 del 2020 y copia del Avalúo Comercial No. 377 del 2019, por el término de cinco (5) días hábiles.

Atentamente,

ADRIANA MARIA BARRAGÁN LÓPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Brenda María Del Río González – Abogado Gestor.
Aprobó: María Angelica Ramírez Ramírez – Abogado Articulador.



Comandante

RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

(24 de JULIO DE 2020)

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001"

LA SUBGERENTE DE GESTIÓN DE SUELO DE LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.

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

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. Y más adelante agrega que *"Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa..."*.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política igualmente señala que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.
3. Que mediante la Ley 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. 78-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.co

R

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES15D-1207-007203003001”

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.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001"

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. 613 DE 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001”

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 inmuebles 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 resolutoria se encuentran amparado en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 1613 del 21 de julio de 2020.
19. Que por constituir el presente acto administrativo oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, contra él no proceden recursos en el procedimiento administrativo conforme al artículo 13 de la ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 61 de la ley 388 de 1997 y artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES15D-1207-007203003001"

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 Sugerente de Gestión de Suelo (...) *"adelantar todo el procedimiento necesario para la suscripción de las ofertas, promesa de compraventa, escrituras públicas"* (...) *"por valor igual o inferior a los SETECIENTOS VEINTICINCO (725) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes"* (...).

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

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

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

PREDIO IDENTIFICADO: LA-ES15D-1207-007203003001 ✓
CHIP: AAA0083XYPP M/E ✓
FOLIO DE MATRÍCULA NO: 50C-2067909 (M/E 50C-996542) ✓
NOMENCLATURA: AVENIDA CARACAS No. 61 - 03/05 LOTE A-2 ✓
ÁREA: 23.78 M2 ✓

LINDEROS: **POR EL NORTE:** En cuatro metros con sesenta y siete centímetros (4.67mtrs) con el lote número sesenta y uno cero siete (61 -07) de la actual nomenclatura y de propiedad del señor José Sánchez ✓ **POR EL ORIENTE:** En cinco metros con diez centímetros (5.10mtrs) con la zona peatonal que da frente a la Avenida Caracas. ✓ **POR EL SUR:** En cuatro metros con cuarenta y nueve centímetros (4.49mtrs) con la calle sesenta y una (61) de esta ciudad. ✓ **POR EL OCCIDENTE:** En cinco metros con diecisiete centímetros (5.17mtrs) con casa que es o fue de Jorge Pongo. ✓

Formato GL-FR-012_V4

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001"

TRADICION: El titular inscrito del derecho real de dominio es la señora **MYRIAM MENDOZA CARRILLO** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 41.311.951 expedida en Bogotá D.C., y adquirió el inmueble por **COMPRAVENTA** realizada al señor **ANSELMO DE JESUS FONTALVO MERCADO** mediante la escritura pública No. 4489 del 28 de septiembre de 1992 otorgada en la Notaría 20 del Circulo de Bogotá D.C., actuación registrada en la anotación No. 02 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-2067909. ✓

ARTÍCULO SEGUNDO. – TITULAR DE DERECHOS REALES. La presente oferta de compra se dirige a la señora **MYRIAM MENDOZA CARRILLO** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 41.311.951 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de titular inscrito del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución, a sus **HEREDEROS DETERMINADOS: LISANDRA EUGENIA TORRES MENDOZA, CLAUDIA PATRICIA TORRES MENDOZA, RICARDO TORRES MENDOZA, ANDRES TORRES MENDOZA y MARTHA LUCIA TORRES MENDOZA** y a sus **HEREDEROS INDETERMINADOS.** ✓

ARTICULO TERCERO. – PRECIO INDEMNIZATORIO. El precio indemnizatorio que presenta la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** es de **DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$231.878.228) MONEDA CORRIENTE.** Cuyo valor comprende: a) La suma **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTISIETE PESOS (\$230.583.427) MONEDA CORRIENTE** por concepto de avalúo comercial. b) La suma de **UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS UN PESOS (\$1.294.801,00) MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización de daño emergente y c) La suma de **CERO PESOS (\$0) MONEDA CORRIENTE** por concepto de indemnización de lucro cesante. ✓

PARÁGRAFO PRIMERO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, y artículo 37 Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, se anexa copia del informe técnico de avalúo comercial No. 377 del 13 de septiembre del 2019 elaborado por la Cámara de la Propiedad Raiz Lonja Inmobiliaria, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

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

Formato GL-FR-012_V4

Página 6 de 9

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001"

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

Formato GL-FR-012_V4



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001"

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. 1613 del 21 de julio del 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-2067909 (M/E 50C-996542)** del (los) inmueble (s) que se afectan con destino al proyecto metro y que se describe en el artículo primero de la presente resolución.

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

Formato GL-FR-012_V4



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 613 DE 2020

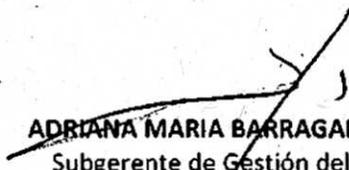
"Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el numero LA-ES15D-1207-007203003001"

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.

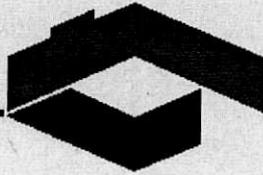
ARTÍCULO NOVENO. - La presente resolución se notifica a los titulares del derecho de dominio y/o a los poseedores inscritos, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en 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 veinticuatro (24) días del mes de JULIO DE 2020


ADRIANA MARIA BARRAGAN LOPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Brenda María Del Río González-Subgerencia de Gestión del Suelo
Revisó: María Angélica Ramírez-Articulador predial-Subgerencia de Gestión del Suelo



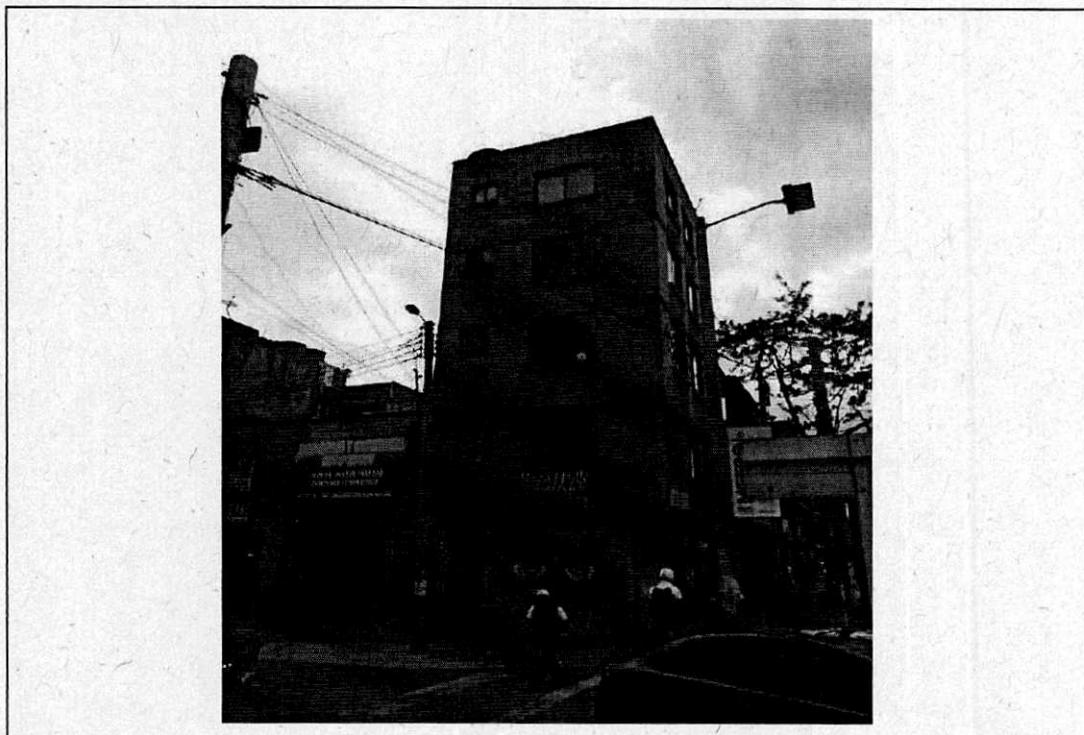
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

AVALÚO COMERCIAL N° 377 DE 2019



CLASE DE INMUEBLE:

DEPÓSITO DE ALMACENAMIENTO

DIRECCIÓN:

AK 14 No. 61 - 05

BARRIO:

CHAPINERO OCCIDENTAL

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

50C - 996542

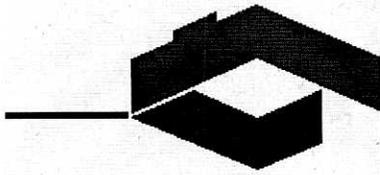
BOGOTÁ D.C., 13 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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

GD-FR-032_V1

Página 1 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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 EXTS19-0001402 de 2019.

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

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

1.5 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

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

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

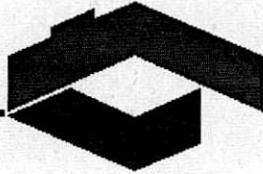
1.6 BASES DE LA VALUACIÓN: El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos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

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

GD-FR-032_V1

Página 2 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

1.7 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: El avalúo practicado corresponde a determinar el valor de mercado definido como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

1.8 TIPO DE INMUEBLE: Depósito de almacenamiento.

1.9 DIRECCIÓN: AK 14 61 05

1.10 CHIP: AAA0083XYPP

1.11 CÉDULA CATASTRAL: 61 14 9 1

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

1.13 DESTINO ECONÓMICO: Comercio en corredor comercial.

1.14 FECHA DE VISITA: Julio 03 de 2019

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

2.1 PROPIETARIO (S): No aplica.

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

2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C - 996542

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

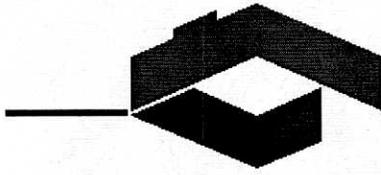
3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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

GD-FR-032_V1

Página 3 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

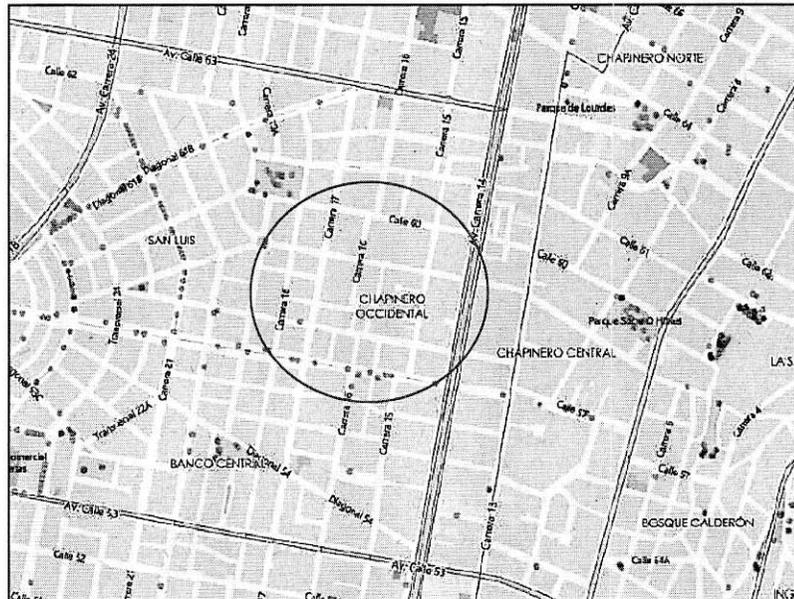
Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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



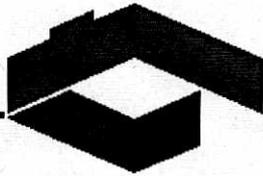
Fuente: <https://www.mapas.bogota.gov.co/>

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

GD-FR-032_V1

Página 4 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

- 3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: El sector de localización del inmueble objeto del presente estudio corresponde a una zona ubicada al norte de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la localidad de Teusaquillo (13), donde la actividad predominante sobre los ejes viales, AC 63, AK 14, CL 57 y KR 17, es el comercio zonal en edificaciones de hasta cuatro (4) pisos de altura. Al interior del sector se encuentran viviendas independientes en dos (2) y tres (3) pisos de altura y edificios de 4 y 5 pisos destinados a vivienda, oficinas, moteles y dotacional educativo como el Colegio Manuela Beltrán y el Colegio Antonio Nariño HH Corazonistas.
- 3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: Actualmente se observa el desarrollo de algunos edificios de vivienda, además de ampliaciones y/o mejoras de las construcciones existentes, adecuándolas a nuevos usos.
- 3.4 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA: El Decreto 394 de Julio 28 de 2017, del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), le asignó al sector el Estrato tres (3), el cual aplica únicamente a predios con uso residencial.
- 3.5 VÍAS DE ACCESO: AC 63, eje metropolitano de dos (2) carriles con separador en doble sentido oriente – occidente; AK 14 (Av. Caracas), eje metropolitano de cuatro (4) carriles con separador en doble sentido norte – sur; KR 17 eje zonal en un (1) carril en sentido sur – norte y Cl 57 eje local en dos (2) carriles con separados sentido oriente – occidente. Todas las vías antes mencionadas se encuentran pavimentadas y en buen estado de conservación.
- 3.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones (Internet, celular). Adicionalmente dispone de alumbrado público, servicios de aseo y recolección de basuras.

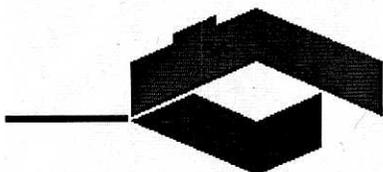
4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende el inmueble en estudio. Es importante mencionar

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1

Página 5 de 28

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



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-ES15D-1207-007203003001

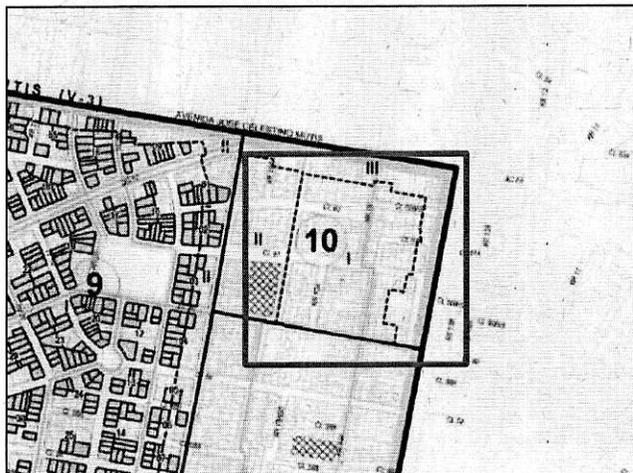
que el 26 de agosto de 2013 fue expedido el Decreto 364, por el cual se modifican excepcionalmente las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., adoptado mediante Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

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

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

SECTOR NORMATIVO 10

FUENTE: PLANO DE USO UPZ 100 GALERIAS

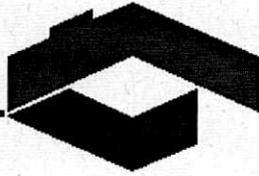


La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital

GD-FR-032_V1

Página 6 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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

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

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



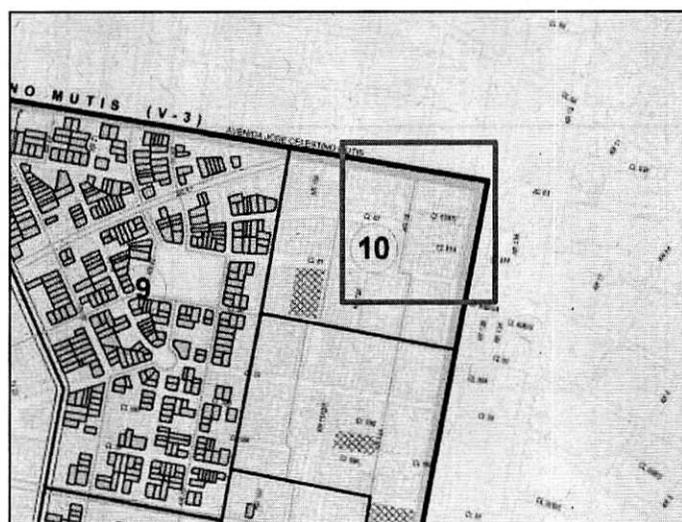
Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

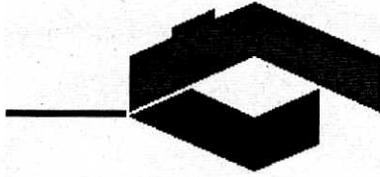
LA-ES15D-1207-007203003001

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD: Único



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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

Nota 4: Los predios con frente a la Av. NQS, calle 45 y Av. Caracas, cuyo frente sea mayor a 30.00 metros producto de englobe o por capacidad propia y con área mínima de 600 m², podrán ser receptores de transferencias de derechos de construcción provenientes de inmuebles de interés cultural, mecanismo mediante el cual podrán obtener un incremento de un (1) punto en el índice de construcción y dos (2) pisos adicionales. Los estacionamientos correspondientes a las áreas transferidas no serán contabilizados como área construida y podrán ubicarse en un (1) piso como máximo.

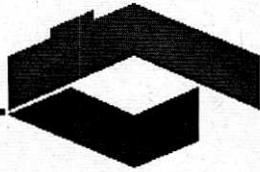
4.1 USOS PRINCIPALES: Comercio y servicios, comercio vecinal A escala vecinal locales con área de ventas de hasta 500 m²; comercio vecinal B escala vecinal locales con área no mayor a 60 m²; comercio zonal escala zonal almacenes y supermercados hasta 2.000 m² de área de ventas.

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

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

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 621 de 2006 de la UPZ 100, por lo que se pueden encontrar diferencias en la altura permitida.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

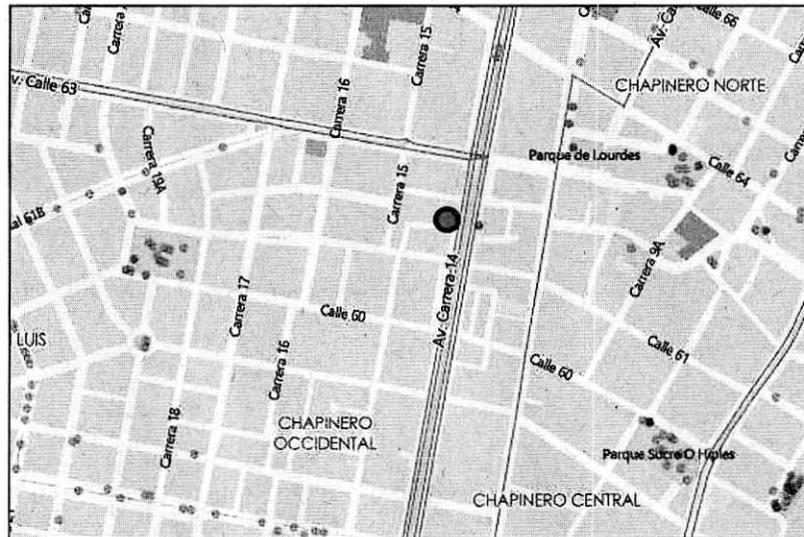
	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES15D-1207-007203003001

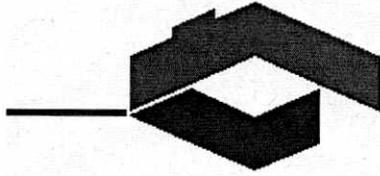
5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN: El inmueble objeto de avalúo es un predio esquinero, ubicado sobre la AK 14 (AV. Caracas) con calle 61.

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/#>



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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/#>

5.2. LINDEROS:

Norte: 4,67 m – 007203003022 Héctor Niño.
Sur: 4,51 m – CL 61.
Oriente: 5,20 m – Av. Caracas.
Occidente: 5,17 m – 007203003002 María Margarita de Lourdes Castellanos Abondano.

Fuente: Ficha predial LA-ES15D-1207-007203003001, de fecha 04 de diciembre de 2018.

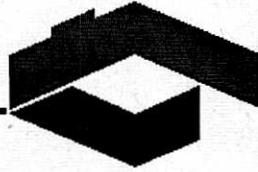
5.3. TOPOGRAFÍA: Plana (0-3%).

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1

Página 11 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

5.5. FRENTE: 5,20 m sobre la Av. Caracas y 4.51 por la calle 61.

5.6. FONDO: 4,67 m por el costado norte.

5.7. ÁREA TERRENO:

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

Área total del predio	23,78 m ²
Área total requerida	23,78 m ²
Área sobrante	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial LA-ES15D-1207-007203003001, de fecha 04 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 de cinco (5) pisos construido hace 25 años, aproximadamente, para su uso específico como local comercial, según información suministrada por el propietario quien atendió la visita.

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

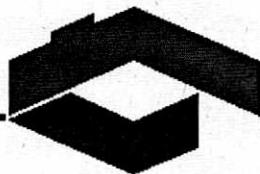
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Por tipología se asumen zapatas y vigas en concreto.
ESTRUCTURA	Pórticos y entrepisos en concreto.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Ladrillo a la vista.
PISOS	Tableta de gres.

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

GD-FR-032_V1

Página 12 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

CUBRIMIENTO DE MUROS	Estucados y pintados, cerámica.
CIELORRASOS	Estucados y pintados.
BAÑOS	Enchapados en cerámica, aparatos en porcelana.
COCINA	No tiene.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas y marcos interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Rejas, cortina de seguridad.
OBSERVACIONES	No tiene.
DISTRIBUCIÓN	Piso 1: Dos (2) locales y 1 baño. Piso 2: Área de bodega. Piso 3: Área de bodega y baño. Piso 4: Área de bodega y baño. Piso 5: Área de bodega y baño.

6.1.1 VETUSTEZ:

Construcción	VETUSTEZ APROXIMADA (años)
C1 - Construcción	25

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Construcción	Estado
C1 - Construcción	Clase 2,0

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

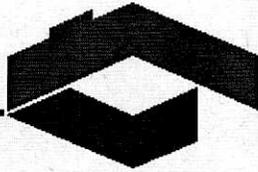
6.1.3 DEPENDENCIAS:

Construcción	Dependencias
C1 - Construcción	Piso 1: Dos (2) locales y 1 baño. Piso 2: Área de bodega. Piso 3: Área de bodega y baño. Piso 4: Área de bodega y baño. Piso 5: Área de bodega y baño

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1

Página 13 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

Construcción	Iluminación
CI - Construcción	Presenta buenas condiciones de iluminación

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.5 CONDICIONES DE VENTILACIÓN:

Construcción	Ventilación
CI - Construcción	Presenta buenas condiciones de ventilación

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.6 ACABADOS:

Construcción	Acabados
CI - Construcción	Pisos en tableta de gres; muros estucados y pintados y cerámica.

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

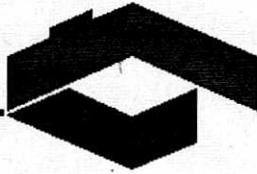
6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

Construcción	ÁREA (m ²)	EDAD (años)
CI - Construcción	142,55 m ²	25

Fuente: Ficha predial LA-ES15D-1207-007203003001, de fecha 04 de diciembre de 2018.

6.3. OTROS: (ANEXOS)

No tiene.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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

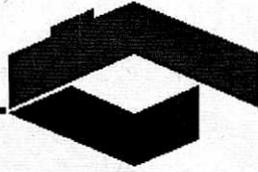
Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

1. La localización del sector al norte de la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Teusaquillo (13), en el sector de Chapinero Occidental.
2. Las condiciones de acceso al sector, se cuenta con vías vehiculares pavimentadas en general en buen estado de conservación y señalizadas.
3. La disposición que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, su ubicación y frente sobre vía principal, su forma, su estado de conservación y la destinación del inmueble como local comercial.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1

Página 15 de 28

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



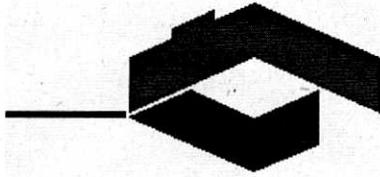
Cámara de la Propiedad Raíz

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-ES15D-1207-007203003001

4. La topografía del terreno plana, con pendiente menor al 3%, la disposición de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, telefonía, alumbrado público, y recolección de basuras con que cuenta el sector.
5. La condición normativa vigente del predio, la cual reglamenta la UPZ N° 100 GALERIAS, como un área de comercio y servicios, zona de comercio aglomerado.
6. La condición normativa específica de longitud de frente de lote mayor a 15 metros y por el cual se determina una altura máxima de cuatro (4) pisos, con un índice de construcción de 2.8.
7. La información de áreas de construcción y terreno han sido tomadas de la respectiva Ficha Técnica Predial aportada por la empresa Metro de Bogotá S.A., para la realización del presente estudio, por lo tanto, se hace salvedad de cualquier diferencia de área de la cual no se haya tenido conocimiento y en tal caso el, o los valores estarían sujetos a una verificación.
8. La edad de la construcción fue tomada del estudio del certificado de tradición y libertad y de la suministrada durante la inspección ocular al predio.
9. El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.
10. El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al mismo, y no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

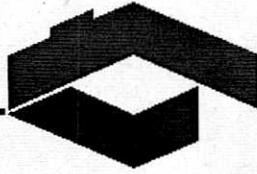
11. De acuerdo con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

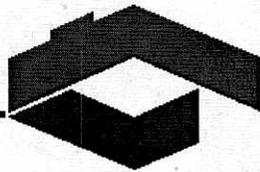
LA-ES15D-1207-007203003001

OPERA A	FECHA DE LA OFERTA	TELÉFONO O CONTACTO	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDA D	CUIP	DIRECCIO N	VALOR PEDIDO	% SEC.	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE TERRE NO	ÁREA CONTRI DA	RECLAMACIÓN URBANÍSTICA										VALOR M2 CONSTRUCCI ÓN	SUBTOTAL CONSTRUCCI ÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCI ÓN	VALOR M2 TERRENO						
														UPE	TRATAMIE TO	ÁREA ACTIVAB LA	MODALIDA D	ZONA	SECTOR	Nº. PISO	10	10	10					10	10	10	10		
1	11/07/2019	314424493	ND	Terrazas	Oferta de Venta	30	AAAMWAFPN	KR 14 A 55 25	\$ 1.800.000.000	11%	\$ 1.600.000.000	230,00	190,00	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO AGLOMERADO	MENOR A 15M Y MAYOR A 15M + PISOS	2	0,70	42 Y 1,0	10	10	10	10	10	10	10	\$ 497.000	\$ 467.034.800	\$ 467.034.800	\$ 4.924.196,52
2	11/09/2019	2702251	Inmobiliaria SAFERQUÍ	Terrazas	Oferta de Venta	40	AAAMWAFCSY	KR 14 55A 23	\$ 950.000.000	7%	\$ 700.000.000	128,00	192,28	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO AGLOMERADO	MENOR A 15M Y MAYOR A 15M + PISOS	2	0,70	42 Y 1,0	10	10	10	10	10	10	10	\$ 604.000	\$ 1.104.248.800	\$ 1.104.248.800	\$ 2.122.942,50
3	11/09/2019	1157526353	Graci Rodríguez	Terrazas	Oferta de Venta	50	AAAMWAFRAD E	KR 14 55 41	\$ 550.000.000	9%	\$ 500.000.000	187,00	147,00	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO AGLOMERADO	MENOR A 15M Y MAYOR A 15M + PISOS	2	0,70	42 Y 1,0	10	10	10	10	10	10	10	\$ 426.000	\$ 92.272.400	\$ 92.272.400	\$ 2.171.875,01
4	11/09/2019	3144162140	Clara Inés García	Terrazas	Oferta de Venta	50	AAAMWAFBAW	KR 14 55 47	\$ 800.000.000	3%	\$ 700.000.000	221,00	193,48	100	RENOVACIÓN URBANA	COMERCIO Y SERVICIOS	REACTIVACIÓN	COMERCIO AGLOMERADO	MENOR A 15M Y MAYOR A 15M + PISOS	2	0,70	42 Y 1,0	10	10	10	10	10	10	10	\$ 424.000	\$ 244.393.600	\$ 244.393.600	\$ 2.414.509,64

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1

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

Página 18 de 28



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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

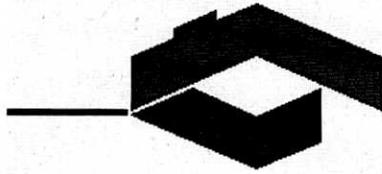
OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	TELÉFONO CONTACTO	CONTACTO	PUENTE	TIPO	EDA D	CIBP	DIRECCION	VALOR PEDIDO	%NEG	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA	REGlamentación URBANÍSTICA							VALOR MC CONSTRUCCION	SUBTOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR MC TERRENO		
														UPZ	TRATAMIENTO	ÁREA ACTIVIDAD	MODALIDAD	ZONA	SECTOR	N. PISOS					IO	IC
7	11/09/2019	3153802015	Juan Carlos Rojas	Tenorio	Oferta de Venta	30	AAANRMA002	CL 83 11 72	\$1.300.000.000	0%	\$1.250.000.000	272,10	349,00	100	CONSOLIDACION	COMERCIO O SERVICIOS	CON CAMBIO DE PATRON	COMERCIO O SERVICIOS	COMERCIO O SERVICIOS	MAYOR A 15M E PISOS Y MAS DE 15 PISOS	6,70	4 Y 5	\$438.000	\$159.887.800	\$159.887.800	\$4.096.292,54
10	11/09/2019	310701733 310218640	Olivera Zam	Tenorio	Oferta de Venta	40	AAANRRE02E	KR 17 11A 59	\$800.000.000	3%	\$780.000.000	162,30	157,85	100	CONSERVACION	RESIDENCIAL	SECTOR DE INTERES CULTURAL CON DESARROLLO INDEPENDIENTE	ZONA RESIDENCIAL CON COMERCIO O SERVICIOS					\$495.000	\$117.735.750	\$117.735.750	\$4.080.444,0
12	20/07/2019	31413811 312581144 312661940	Carolina Velez que	Tenorio	Oferta de Venta	30	AAANRRE02E	CL 61 14 43	\$900.000.000	0%	\$920.000.000	197,00	197,00	100	CONSOLIDACION	CAMBIO DE PATRON	COMERCIO O SERVICIOS	COMERCIO O SERVICIOS	ACOMODADO	SECTOR 10-9-2218-22	6,70	4,1	\$10.000	\$10.000	\$10.000	\$4.211.897,9
13	20/07/2019	3145764897	Comunicar	Tenorio	Oferta de Venta	30	AAANRRE02E	CL 60 85A 13A 12	\$315.000.000	0%	\$290.000.000	44,00	86,30	100	CONSOLIDACION	CAMBIO DE PATRON	COMERCIO O SERVICIOS	COMERCIO O SERVICIOS	CUALIFICADO				\$40.000	\$33.749.800	\$33.749.800	\$4.687.522,70

Ver Anexos del mercado inmobiliario - Plano de Ofertas Georreferenciadas.

9.1.1 ANÁLISIS DE OFERTAS

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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

9.1.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO

Verificados los datos de mercado, por ubicación, área, actividad económica, y norma urbanística, se puede concluir que las ofertas 7, 10, 12 y 13, son las más representativas para inmuebles comparables con el predio objeto de avalúo.

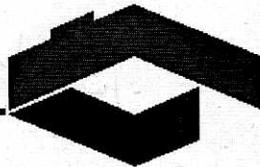
Por lo cual, y en atención al artículo 11 de la Resolución 620 de 2008, la cual reza lo siguiente:

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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

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

Se tiene lo siguiente:

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

De acuerdo con lo anterior, se obtiene un promedio de \$4.246.876,92 por metro cuadrado, con un coeficiente de variación del 7.20 %, con un límite inferior de \$3.940.899.27 por metro cuadrado y un límite superior de \$4.552.854,57 por metro cuadrado.

Por lo cual, y de acuerdo con el artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, definida en el capítulo 7 del presente informe, por el método de comparación mercado, se adopta un valor por m² el límite superior del análisis estadístico equivalente a **\$4.552.000**, toda vez que se trata de un predio medianero sobre corredor comercial principal y su área es menor al promedio de los inmuebles que se registran en la zona de estudio.

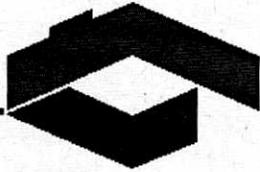
Con el fin de verificar el valor unitario resultante del estudio de mercado anterior, se revisa el estudio de mercado de locales que se ha desarrollado para los inmuebles del sector y que se encuentran en Propiedad Horizontal. El estudio económico arroja valores por metro entre \$4.390.400 y \$5.040.924 m², con un valor promedio de \$4.727.431 m², según el análisis estadístico, y dado que se

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

GD-FR-032_V1

Página 22 de 28

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

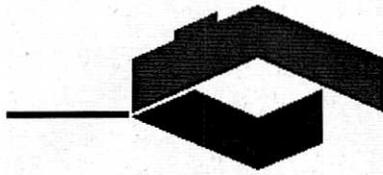
LA-ES15D-1207-007203003001

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

Teniendo en cuenta que la construcción objeto del avalúo tiene un área construida de 142,55 m², y que tiene un área de circulación (acceso y escaleras) del 20% en promedio, se toma como área privada 114.00 m² para los cinco pisos (22.00 m² por piso), que multiplicado por el valor unitario de local para el primer piso da como resultado $22.00 * 4.728.000 = \$104.016.000$, para el segundo, tercer y cuarto piso (el piso 5 no se tiene en cuenta por estar fuera de la norma, y si se sometiera a régimen de propiedad horizontal, no sería aprobado), $22.00 * 3 * 2.414.000 = \$159.324.000$, lo que sumado arroja un total de \$263.340.000 para el inmueble en una simulación de una Propiedad Horizontal. Se resalta que no se han restado y contabilizado los costos y gastos para adecuarse a una Propiedad Horizontal, pero si nos da referencia y una tendencia del valor comercial del inmueble, por lo tanto, nos confirma y sustenta el valor comercial de terreno y construcción definido en el presente estudio.

9.1.3 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: Para la determinación del valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de reposición.

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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.

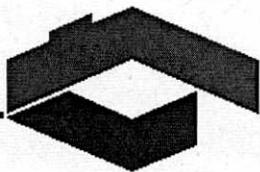
Para efectos del presente informe y de acuerdo al párrafo del artículo 3 de la resolución 620 de 2008, el cual define la depreciación como "... la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del 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										
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	TIPOLOGÍA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1 Construcción	25	100	25,00%	2,0	TIPOLOGÍA 215231	17,76%	\$ 1.048.000	\$186.080	\$861.920	\$ 862.000

9.1.4 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: No hay.

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

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

TERRENO	VALOR m ²
23,78	4.552.000

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

ITEM	VALOR m ²
CI - Construcción	\$862.000

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.

11. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

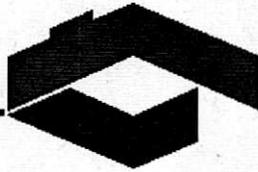
Por medio del presente se declara que:

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.

La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1

Página 25 de 28

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



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	

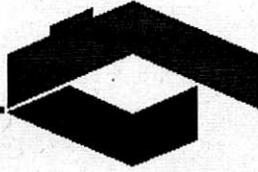
LA-ES15D-1207-007203003001

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.



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

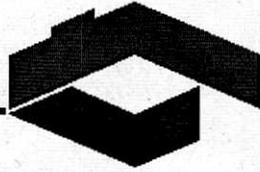
13. RESULTADO DEL AVALÚO

NOMENCLATURA: AK 14 No. 61 – 05

ITEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	SUBTOTAL (\$)
TERRENO	M2	23,78	\$4.552.000	\$108.246.560
C1 - Construcción	M2	142,55	\$862.000	\$122.878.100
AVALÚO TOTAL (\$)				\$231.124.660

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES, CIENTO VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS MONEDA CORRIENTE.

OBSERVACIONES: Las áreas de terreno y construcción son tomadas de la ficha técnica predial N° LA-ES15D-1207-007203003001, de fecha 04 de diciembre de 2018.



Cámara de la Propiedad Raíz

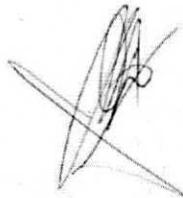
Lonja Inmobiliaria

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

LA-ES15D-1207-007203003001

FECHA: <<13 de septiembre de 2019>>

ELABORADO POR:



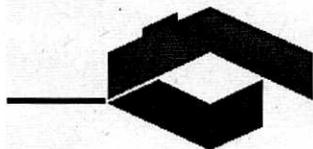
FERNANDO NOGUERA MOYA
AVALUADOR
RAA AVAL-79327109



BERNARDO BONILLA PARRA
VICEPRESIDENTE
DIRECTOR DEL PROYECTO
RAA AVAL-3011588



GLORIA Y. BONILLA CHAUVEZ
PRESIDENTE
RAA AVAL-20323383



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 05		
Chip	AAA0083XYPP	Id Predial	LA-ES15D-1207-007203003001
Total Avalúo (Terreno + Construcción)	\$ 231.124.660		

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
\$ 108.246.560	0,005	\$ 107.705.327	\$ 122.878.100	\$ 230.583.427

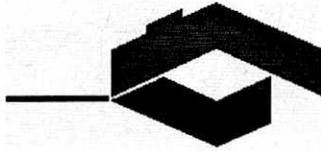
Fecha: 13/09/2019

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

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

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



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	377
Id Predial	LA-ES15D-1207-007203003001		
Fecha informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 14 61 05		
Chip	AAA0083XYPP	Matrícula Inmobiliaria	50C-996542
Propietario	MYRIAM MENDOZA CARRILLO	Fecha visita	03/07/2019
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 DESCONTANDO ANUNCIO DE OBRA	\$ 230.583.427
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 1.294.801
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 1.294.801
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 231.878.228

SON: DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 13/09/2019

Nota 1: La Cámara de la 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.

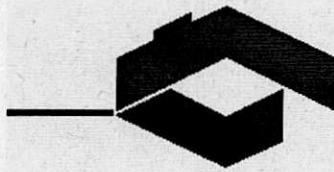
Nota 3: Se adjunta Registro Civil de Defunción de la señora MYRIAM MENDOZA CARRILLO, sin embargo, según solicitud de Empresa Metro de Bogotá la beneficiaria es la fallecida.

RAD-EXTS19-0002281

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

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

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



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	377
Id Predial	LA-ES15D-1207-007203003001		
Fecha informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 14 61 05		
Chip	AAA0083XYPP	Matrícula Inmobiliaria	50C-996542
Propietario	MYRIAM MENDOZA CARRILLO	Fecha visita	03/07/2019
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			\$ 230.583.427

AVALÚO INDEMNIZACIÓN DAÑO EMERGENTE	
ITEM	Subtotal (\$)
Gastos de Notariado	\$ 689.872
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 367.929
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	\$ 237.000
Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
Gastos por Contribución de Valorización	\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 1.294.801
Son:	UN MILLON DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS UNO PESOS MONEDA CORRIENTE

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

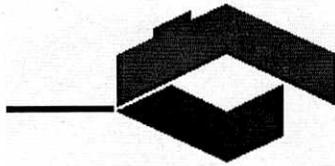
Nota 1: La Cámara de Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del daño emergente, corresponde a los documentos aportados por la Empresa Metro de Bogotá S.A., por lo tanto, no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente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

RAD-EXTS19-0002281

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

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

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



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	377
Id Predial	LA-ES15D-1207-007203003001		
Fecha informe	Bogotá D.C.	13/09/2019	
Dirección Predio	AK 14 61 05		
Chip	AAA0083XYPP	Matrícula Inmobiliaria	50C-996542
Propietario	MYRIAM MENDOZA CARRILLO	Fecha visita	03/07/2019
Elaborado por:	CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ LONJA INMOBILIARIA		
Profesional evaluador:	ALBERTO PINZÓN ROMERO		
R.A.A - AVAL	79.912.123		
VALOR DEL INMUEBLE DESCONTANDO ANUNCIO DE OBRA			\$ 230.583.427

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.

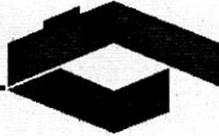
Nota 2: Se adjunta Registro Civil de Defunción de la señora MYRIAM MENDOZA CARRILLO, sin embargo, según solicitud de Empresa Metro de Bogotá la beneficiaria es la fallecida.

RAD-EXTS19-0002281

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

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 05		
Chip	AAA0083XYPP	Id Predial	LA-ES15D-1207-007203003001
Avalúo Comercial Descortando Anuncio de Obra		\$ 230.583.427	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Retención en la Fuente (1%)			\$ 0
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 691.750
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 131.433
Cópias (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			\$ 28.200
Gastos Escrituración			\$ 1.379.743
Porcentaje a aplicar	50%		\$ 689.872
Total Gastos de Escrituración			\$ 689.872
TOTAL GASTOS NOTARIADO			\$ 689.872

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

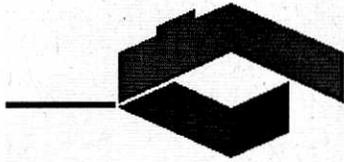
Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme con lo establecido en el Artículo 67, parágrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El cálculo de gastos de Notariado, se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución IGAC 0898/2014.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio Publico	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial.	1	\$ 160.199,00	\$ 160.199
	Retiro acometida y medidor - Conexión Comercial.	0	\$ 191.819,00	\$ 0
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	1	\$ 151.830,00	\$ 151.830
	Suministro tapón macho de hg 6"	1	\$ 55.900,00	\$ 55.900
Gas Natural	Suspensión definitiva	0	\$ 168.970,00	\$ 0
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 367.929

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

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



Cámara de la Propiedad Raíz

Lonja Inmobiliaria

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

Dirección	AK 14 61 05		
Chip	AAA0083XYPP	Id Predial	LA-ES15D-1207-007203003001
Avalúo Comercial Descontando Anuncio de Obra		\$ 230.583.427	

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE, TRASLADO Y MONTAJE

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

Fuente: 0

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

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

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL TRIMESTRAL

ITEM	Total	% de Reconocimiento	Periodo liquidación	Subtotal
Impuesto predial	\$ 948.000	25%	III	\$ 237.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$ 237.000

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

CÁLCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

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

Fuente: Factura No.

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

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

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO DE VALORIZACIÓN

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

Fuente: 0

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

LA-ES15D-1207-007203003001

ANEXO. - PLANO DE OFERTAS GEORREFERENCIADAS



La Empresa Metro de Bogotá está comprometida con el medio ambiente; no imprima este documento. Si este documento se encuentra impreso se considera "Copia no Controlada". La versión vigente se encuentra publicada en aplicativo oficial de la Entidad denominado AZ Digital
GD-FR-032_V1.

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

LA-ES15D-1207-007203003001

ANEXO. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA C1

La construcción descrita en el capítulo 6.1 se enmarca en la siguiente tipología

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		215231
Edificación de uso principal COMERCIO de 5 PISOS con sistema portante en CONCRETO TIPO APORTICADA con fachada LADRILLO PENSADO A LA VISTA y cubierta tipo TEJA ZINC-PLÁSTICA- FIBROCEMENTO		
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	2.765.310
2	CIMENTACIÓN	6.533.903
3	ESTRUCTURA	5.459.830
4	MAMPOSTERÍA	28.048.184
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	11.262.216
6	INSTALACION ELÉCTRICA	11.888.302
7	PISOS Y ACABADOS	17.111.954
8	CARPINTERIA MADERA	4.523.552
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	5.693.652
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	3.136.960
11	VIDRIOS	258.660
12	PINTURA	5.213.169
13	CERRADURAS	295.239
14	OBRAS EXTERIORES	389.206
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	1.683.225
16	ASEO Y LIMPIEZA	891.625
TOTAL PRESUPUESTO		131.061.610
M2 COSTO DIRECTO		903.873
M2 COSTO INDIRECTO		144.620
VALOR TOTAL M2		1.048.493
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		1.048.000

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

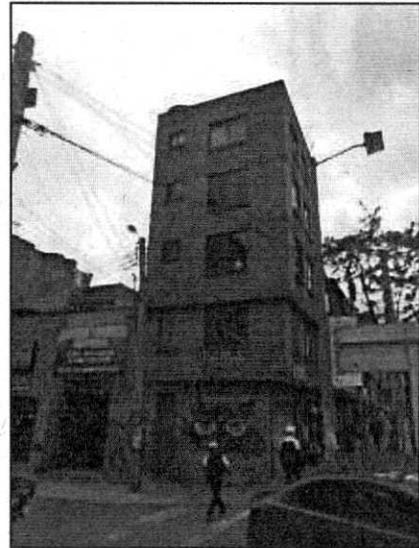
LA-ES15D-1207-007203003001

ANEXOS
FOTOGRAFICO

IDENTIFICACIÓN



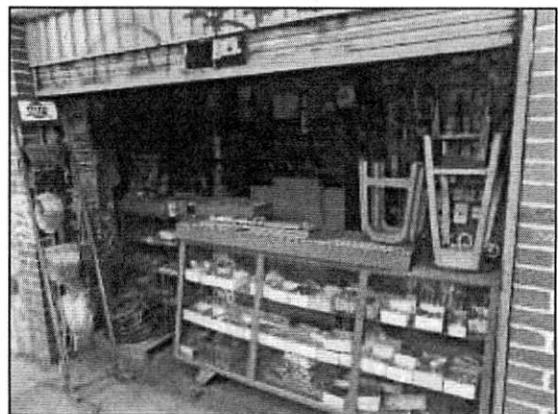
FACHADA



LOCAL PISO 1



LOCAL PISO 1



	PROCESO: GESTIÓN ADQUISICIÓN PREDIAL		 ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. BOGOTÁ Mayor de Bogotá
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES15D-1207-007203003001

LOCAL PISO 1



BAÑO DE LOCAL PISO 1



BODEGA PISO 2



BODEGA PISO 2



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

LA-ES15D-1207-007203003001

CORREDOR PISO TIPO



BODEGA PISO TIPO

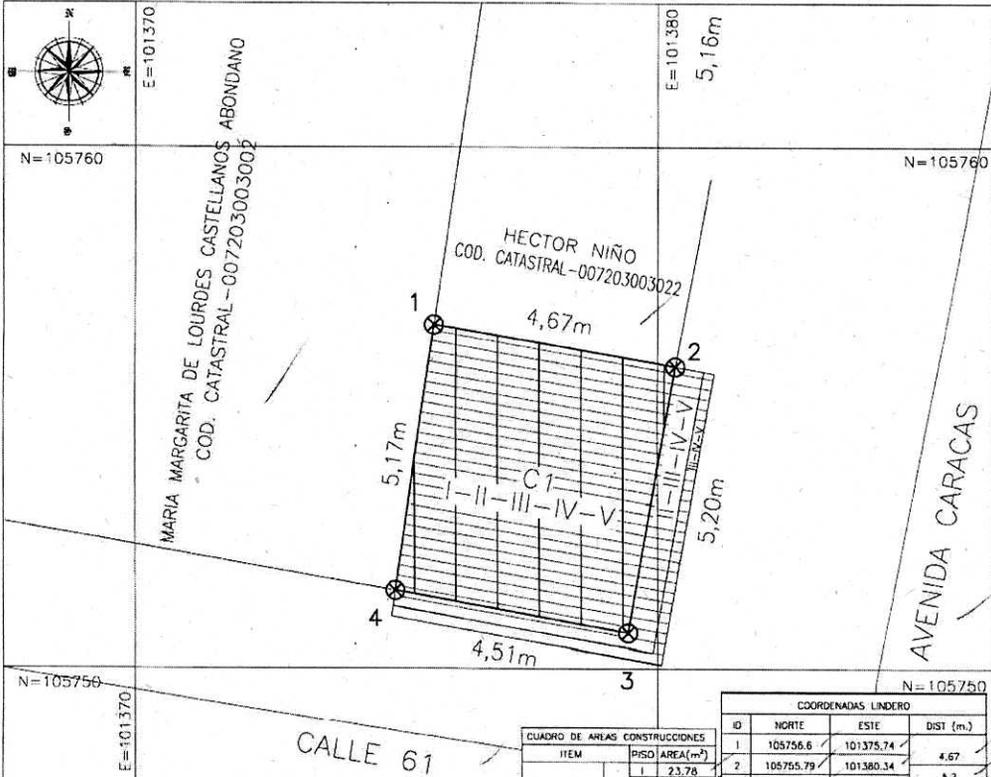


BODEGA PISO TIPO



BAÑO PISO TIPO





CUADRO DE COORDENADAS GEOREFERENCIACION - MAGNA SIRGAS

PUNTO	COORDENADAS GEOGRAFICAS			COORDENADAS CARTESIANAS		
	LATITUD	LONGITUD	ALT. ELIP.	NORTE	ESTE	COTA
CPS-1-101	4°38'50.07845" N	74°03'54.78794" W	2581.467	105643.992	101367.288	2591.467
XP-15-101	4°38'51.13578" N	74°03'54.37336" W	2581.535	105738.005	101380.060	2591.535

CUADRO DE AREAS CONSTRUCCIONES

ITEM	PISO	AREA (m ²)
Construcción C1	I	23.78
	II	28.08
	III	30.23
	IV	30.23
	V	30.23
Área Total Construida		142.55m ²

COORDENADAS LINDERO

ID	NORTE	ESTE	DIST. (m)
1	105756.6	101375.74	4.67
2	105755.79	101380.34	5.2
3	105750.67	101379.43	4.51
4	105751.48	101375	5.17
1	105756.6	101375.74	5.17
ÁREA (m ²)		23.78	

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

CONTRATO No. 141

OBRA RELACIONADA: PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ-BOGOTÁ I
PROYECTO RELACIONADO: ESTACION CALLE 63

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

INFORMACION DEL PREDIO

Departamento: BOGOTÁ D.C
Municipio: BOGOTÁ D.C
Nombre/Dirección: AK 14 61-05

Predio No. LA-63150-1207-007203003001
Cobertura Catastral: 61 14 8 1
Medición Inmobiliaria: SGC-100042
Escritura Pública No. 408 de 28 de octubre de 1985, Número 23 de Bogotá
Propietario(s): Astudillo MORALES MENDEZ CARRELLID

LOCALIZACIÓN

CONVENCIONES

Área Requerida: [Symbol]
Construcción: [Symbol]
Compartimiento: [Symbol]
Calle: [Symbol]
Límite: [Symbol]
Límite de lote: [Symbol]
Límite de lote: [Symbol]
Límite de lote: [Symbol]
Límite de lote: [Symbol]

FUENTE: Límites indicados por el representante de las propiedades CAJUN S.A.S. - Corporación Inmobiliaria y Afiliada San Martín

FECHA: 04 DICIEMBRE DE 2018

ESCALA 1 : 100

AVILES S.A.S.
INGENIEROS EN ARQUITECTURA