

NOTIFICACIÓN POR AVISO

De conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en virtud de que la notificación no se pudo llevar a cabo toda vez que se desconoce la información sobre la señora CECILIA VELANDIA DE CHAPARRO.

Por lo anterior, procede la Empresa Metro de Bogotá S.A. E.M.B , a realizar la NOTIFICACIÓN POR AVISO de la resolución No. 231 del 19 de mayo 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-ES05A-297-004512010034, localizado en Bogotá D.C” sobre el inmueble ubicado en la KR 73C BIS 39A 15 SURcon matrícula inmobiliaria 50S-1012813.

Se dispone a fijar hoy ~~31 DE JUNIO~~ ^{JULIO} de 2020, el presente AVISO en la página web y en un lugar visible y de acceso al público por el término de cinco (05) días, considerándose surtida la notificación al finalizar el día siguiente de la desfijación del aviso del presente aviso.

El presente aviso se acompaña de copia íntegra de la resolución No. 231 del 19 de mayo 2020.

Vencidos los términos establecidos en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el AVISO se procederá a desfijar el día 6 DE AGOSTO de 2020 a las 18:00 horas.

Contra la Resolución No. 231 del 19 de mayo 2020, no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1 del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Cordialmente,

ADRIANA MARIA BARRAGAN LOPEZ
SUBGERENTE GESTIÓN DEL SUELO
EMPRESA METRO DE BOGOTA

Proyecto: Sandy Parada Mila
Reviso: Carlos Andrés Sarria Caicedo Abogado SGS



NOTIFICACIÓN POR AVISO

De conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en virtud de que la notificación no se pudo llevar a cabo toda vez que se desconoce la información sobre los herederos indeterminados del señor LUIS HERNANDO CHAPARRO GONZALEZ .

Por lo anterior, procede la Empresa Metro de Bogota S.A. E.M.B , a realizar la NOTIFICACIÓN POR AVISO de la resolución No. 231 del 19 de mayo 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-ES05A-297-004512010034, localizado en Bogota D.C” sobre el inmueble ubicado en la KR 73C BIS 39A 15 SURcon matrícula inmobiliaria 50S-1012813.

Se dispone a fijar hoy 31 de julio de 2020,el presente AVISO en la página web y en un lugar visible y de acceso al publico por el termino de cinco (05) días, considerándose surtida la notificación al finalizar el día siguiente de la desfijación del aviso del presente aviso.

El presente aviso se acompaña de copia íntegra de la resolución No. 231 del 19 de mayo 2020.

Vencidos los términos establecidos en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el AVISO se procederá a desfijar el día 6 de agosto de 2020 a las 18:00 horas.

Contra la Resolución No. 231 del 19 de mayo 2020, no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1 del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Cordialmente,

ADRIANA MARIA BARRAGAN LOPEZ
SUBGERENTE GESTIÓN DEL SUELO
EMPRESA METRO DE BOGOTA

Proyecto: Sandy Parada Mila
Reviso: Carlos Andrés Sarria Caicedo Abogado SGS



RESOLUCIÓN No. 231 DE 2020

19 MAY 2020

“Por la cual se formula una oferta de compra y se da inicio al proceso de adquisición del predio identificado con el número LA-ES05A-297-004512010034”

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

En uso de sus facultades legales y estatutarias, delegado por el Gerente General de la Empresa Metro de Bogotá S.A, conforme a sus facultades legales y estatutarias especialmente las conferidas por el numeral 8º del artículo 3º del Acuerdo Distrital 642 de 2016, el numeral 8º del artículo 7º y numeral 6º del artículo 47 de los Estatutos de la Empresa Metro de Bogotá S.A., el artículo 5º del Acuerdo 06 de 2017 de la Junta Directiva de la EMB, en concordancia con lo establecido por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1.997 y la Ley 1682 de 2013 modificada por las Leyes 1742 del 2014 y 1882 de 2018, y de acuerdo a la resolución **031** del 26 de febrero de 2020 “Por medio de la cual se compilan unas delegaciones de funciones y competencias y se establecen nuevas delegaciones de funciones y competencias en la Empresa Metro de Bogota S.A”, en representación de la Empresa Metro de Bogotá S.A. 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 9º 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. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.coALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 231 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-ES05A-297-004512010034”

4. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece como motivos de utilidad pública o interés social la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos, como así también la ejecución de programas y proyectos de infraestructura de transporte en concordancia con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1682 de 2013.
5. Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, habilita a las empresas industriales y comerciales del estado para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de las actividades señaladas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades allí previstas.
6. Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el artículo 10ª de la Ley 1882 de 2018, dispone la obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.
7. Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los literales c) y e) del artículo 58 ibidem, establecen que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa, el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando la finalidad de dicha expropiación corresponda a la provisión de espacios públicos urbanos y ejecución de las obras de infraestructura vial y de sistemas de transportes masivos.
8. Que conforme a los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los criterios definidos en la Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 del 2014, y el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, la oferta de compra se notificará únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.
9. Que conforme a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, la entidad estatal que requiera adquirir predios para la ejecución de una obra de infraestructura de transporte podrá realizar la adquisición de estos, por sí misma o a través de terceros.

Formato GL-FR-012_V4

Página 2 de 9

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. HP 231 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-ES05A-297-004512010034”

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

Formato GL-FR-012_V4

Página 3 de 9

Carrera 9 No. 76-49 Pisos 3 - 4
Teléfono: +57 1 555 33 33
www.metrodebogota.gov.coALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 231 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-ES05A-297-004512010034”

así como del transporte privado. El eje estructurador de este programa es el Sistema Integrado de Transporte Masivo, compuesto por Transmilenio y Metro. En lo relacionado con el subsistema Metro se construirá la Primera Línea del Metro.

15. Que el referido Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016, definió las obras que serán construidas y financiadas durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Mejor Para Todos – 2016 - 2020, incluyendo la obra: **Primera línea del Metro de Bogotá D.C.**
16. Que por el Decreto Distrital No 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital No. 634 del 21 de noviembre de 2017, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., anunció el proyecto y declaró las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los terrenos e inmuebles requeridos para la ejecución de la obra Primera Línea del Metro de Bogotá incluyendo los inmueble para la construcción del patio taller y ramal técnico, Decretos adoptados por la Empresa Metro mediante la Resolución 172 de 2018.
17. Que la ejecución de las obras incluidas en el Decreto Distrital No 318 del 16 de junio de 2017, modificado por el Decreto Distrital No. 634 del 21 de noviembre de 2017, pretende el desarrollo integral de los Sistemas de Movilidad y Espacio Público Construido, señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., en concordancia con los objetivos propuestos en el Acuerdo Distrital 645 del 9 de junio de 2016.
18. Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutive se encuentran amparado en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.**, con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. **1251 del 19/03/2020.**
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. № 231 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-ES05A-297-004512010034”

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 inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. con destino al proyecto Primera línea del Metro, identificado 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-ES05A-297-004512010034

CHIP: AAA0044CMYX

FOLIO DE MATRÍCULA NO: 50S-1012813

NOMENCLATURA: KR 73C BIS 39A 15 SUR

ÁREA: 120.00 M²

LINDEROS: POR EL FRENTE: En extensión de seis metros (6.00 mts) con calle de la urbanización. **POR EL FONDO:** En extensión de seis metros (6.00 mts) con el lote número cuarenta y uno (41) de la manzana siete (7) de la urbanización. **POR UN COSTADO:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número seis (6) de la manzana siete (7) de la urbanización. **POR EL OTRO COSTADO:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número ocho (8) de la manzana siete (7) de la urbanización.

TRADICION: Los señores LUIS HERNANDO CHAPARRO GONZALEZ y CECILIA VELANDIA DE CHAPARRO, adquirió el 100% del derecho de dominio del inmueble por compra hecha a INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL , mediante escritura pública número 2676 del 4 de junio de 1964 de la Notaria 4 del Circulo de Bogotá, la cual se encuentra registrada en la anotación número 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-1012813 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

ARTÍCULO SEGUNDO. TITULAR DE DERECHOS REALES. La presente oferta de compra se dirige a Los Herederos determinados e indeterminados del señor **LUIS HERNANDO CHAPARRO GONZALEZ** con C.C.

Formato GL-FR-012_V4

Página 5 de 9

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. 231 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-ES05A-297-004512010034”

7214 y CECILIA VELANDIA DE CHAPARRO con C.C. **20161917** en su calidad de titulares del derecho de dominio del inmueble descrito en el artículo primero de la presente Resolución.

ARTICULO TERCERO. – PRECIO INDEMNIZATORIO. El precio indemnizatorio que presenta la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** es de **TRESCIENTOS CINCO MILLONES SETESCIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$305.760.657,00) M/CTE**, cuyo valor comprende: a) La suma de **TRESCIENTOS TRES MILLONES CIENTO VENTICUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$303.124.500,00) M/CTE**, por concepto de avalúo comercial; b) La suma de **DOS MILLONES SEICIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$2.636.157,00) M/CTE** por concepto de indemnización de daño emergente.

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. **186 del 8 de agosto de 2019** elaborado por **SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES- Lonja Bogotá Seccional Cundinamarca**, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

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



CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 231 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-ES05A-297-004512010034”

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.

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

Formato GL-FR-012_V4

Página 7 de 9

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 231 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-ES05A-297-004512010034”

cualquiera de sus estipulaciones contractuales, la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** con NIT No. 901.038.962-3, procederá a la expropiación por vía administrativa mediante acto administrativo según lo disponen la Ley 388 de 1997.

ARTICULO SEXTO. - APROPIACIONES PRESUPUESTALES: El valor total de la adquisición se ampara en el presupuesto de la **EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A.** mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 1251 del 19/03/2020.

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 folio de matrícula inmobiliaria **No 50S-1012813** del inmueble 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 inmueble descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. El inmueble así afectado quedará 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 inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición será nula de pleno derecho.*

ARTÍCULO NOVENO. - La presente resolución se notifica al titular del derecho de dominio y/o a los poseedores inscritos, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y

CONTINUACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. Nº 231 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-ES05A-297-004512010034”

de lo Contencioso Administrativo, y contra ésta no procede recursos de acuerdo con lo señalado en los incisos 1º del artículo 13 de la ley 9ª de 1989 y 4º del artículo 61 de la ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los **19 MAY 2020**

ADRIANA MARIA BARRAGAN LOPEZ
Subgerente de Gestión del Suelo

Proyectó: Sandy Parada Mila. Abogado predial
Revisó: Carlos Andres Sarria. Abogado predial Subgerencia de Gestión del Suelo

22


PROCESO: ADQUISICIÓN PREDIAL
FICHA PREDIAL
CÓDIGO: AP-FR-002
FECHA VIGENCIA: 12-07-2018
VERSIÓN: 02
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

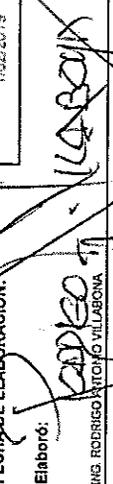
INFORMACIÓN GENERAL
ANUNCIO DEL PROYECTO: DECRETO 318 DE 2017
OBRA RELACIONADA: PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ - TRAMO 1
CONTRATO No.: 140 DE 2018
PROYECTO RELACIONADO: ESTACIÓN KENNEDY
PREDIO No.: LA-ES06A-297-004612010034

IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN DEL PREDIO
DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 73C BIS 39A 15 SUR
CEDULA CATASTRAL: 40S T72A 3B
CONDICIÓN DE USO CATASTRAL: HABITACIONAL
CHIP: AAA0044C8R7X
CÓDIGO DE LOTE: 004512010034
MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-1012813
TIPO DE AFECTACIÓN: TOTAL
DESTINACIÓN: HABITACIONAL

PROPIETARIO(S)
CEDULA / NIT: 20.161.917
TELÉFONO: 4512303
DIRECCIÓN DEL CORRESPONDENCIA: KR 73C BIS 39A 15 SUR

ESCRITURA PÚBLICA: 2676
NOTARIA: 4 DE BOGOTÁ
SENTENCIA: N/A
FECHA: 04/05/1964
ÁREA TÍTULO: 120.00 m²
BARRIO: TIMIZA
LOCALIDAD: KENNEDY
MUNICIPIO: BOGOTÁ D.C.

No.	TIPOLOGÍA GENERAL	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD UN	CUADRO DE COORDENADAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO																				
C1	PISO 1 - APARTAMENTO	Construcción de 1 piso; fachada en carpapas y pintura; perfilería metálica para puertas y ventanas. Consta de sala comedor piso en cerámica de 60 x 60; muros y cielo raso en estuco rústico; 1 habitación con piso laminado; muros en estuco y pintura; cielo raso en dry Wall; cocina integral con piso en cerámica; muros enchapados a la altura del techo con tableta de 20 x 30; cielo raso en superboard; 2 baños con ducha piso en cerámica; muros enchapados a la altura del techo; cielo raso en dry Wall; hall piso en tableta de 18 x 18; muros en estuco rústico; cielo raso en dry Wall; tableta de tráfico pesado.	105,60 m ²	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PUNTO</th> <th>ESTE</th> <th>NORTE</th> <th>DISTANCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>91780,444</td> <td>102289,175</td> <td>6,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>91786,353</td> <td>102280,219</td> <td>20,00</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>91769,832</td> <td>102270,524</td> <td>6,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>91783,923</td> <td>102269,480</td> <td>20,00</td> </tr> </tbody> </table>	PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA	1	91780,444	102289,175	6,00	2	91786,353	102280,219	20,00	3	91769,832	102270,524	6,00	4	91783,923	102269,480	20,00
PUNTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA																					
1	91780,444	102289,175	6,00																					
2	91786,353	102280,219	20,00																					
3	91769,832	102270,524	6,00																					
4	91783,923	102269,480	20,00																					
C2	PISO 1	2 habitaciones con pisos en cemento; muros en estuco rústico; cielo raso en teja abastio cemento con perfiles en madera.	18,60 m ²																					
C3	PATIO DE ROPAS	piso en tableta de 18 x 18; muros en estuco rústico; cielo raso en teja traslucida con perfiles en aluminio.	22,44 m ²																					
A1	ANTEJARDÍN	Sin cubierta con piso en tableta de 15 x 15; muros a una altura de 2,40 metros y longitud de 6,00 metros aproximadamente; en carpapas y perfilería teja metálica.	14,40 m ²																					
A2	MURO ANTEJARDÍN FACHADA	Muro en ladrillo, pañeta y pñitaco, a la altura total del primer piso, con vanos para ventanas, y en los mismos con reja metálica, con una línea de teja en Gress en su parte superior como forma de acabado.	6,00 ml																					

FECHA DE ELABORACIÓN: 1/02/2019
Elaboró: 
ING. RODRIGO ANTONIO VILLABONA
Revisó: 
ING. BELTRÁN RINCÓN
Aprobó: 
ARQ. MARÍA EUGENIA CAYCEDO GONZÁLEZ
SUBGERENTE DE GESTIÓN DE SUELO

ÁREA TOTAL TERRENO: 120,00 m²
ÁREA REQUERIDA: 120,00 m²
ÁREA SOBROBANTE: 0,00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: 148,64 m²

OBSERVACIONES:
 Cuenta con licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, espacio público?
 Aplica informe de análisis de área remanente
 El inmueble se encuentra en propiedad Horizontal

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

CONCURSO DE MERITOS
No. GDI-CMA-004-2018 CONTRATO No. 140

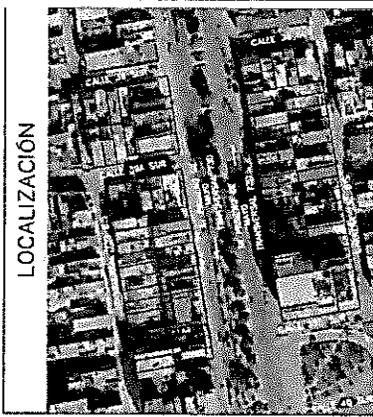
OBRA RELACIONADA: PRIMERA LÍNEA DE METRO DE BOGOTÁ-TRAMO
PROYECTO RELACIONADO: ESTACIÓN KENNEDY



INFORMACIÓN DEL PREDIO

Departamento: CUNDINAMARCA
Municipio: BOGOTÁ D.C.
Nombre/Dirección: KR 73C BIS 39A 15 SUR

Predio No: LA-ES05A-287-004512010034
Cédula Catastral: 405 172A 38
Matrícula Inmobiliaria: 505-102813
Escritura Pública No. 287 de 4-04-1984, tomos 4 de Reg. 4
Propietario(s): Acuarf(es): COGUA VELANDIA DE CHAPARRO Y OTRO



LOCALIZACIÓN

INFORMACIÓN DE REFERENCIA
CORRENTES CATESTRAL MUNICIPIO DE BOGOTÁ
INSTRUMENTO: 1984 BOGOTÁ LOCAL CATASTRAL 2004

SISTEMA DE REFERENCIA: BOGOTÁ-ES05A
CORRENTES: 74 58 47 73 20 0 0
PROYECCIÓN: UTM
Escala: 1:1000
Fecha: 01/02/2019
Punto de Proyección: 2550 METROS

CONVENCIONES

Área Requerida	Trazo terreno	0
Construcción		
Línea		
División litina		
Paramento		
Vía		
Acceso		

FUENTE
Lugar indicado por el representante de los propietarios, con apoyo de datos topográficos y oficiales.

FECHA
ENERO DE 2019

Realizó: Ing. Bogotá, Andrés Velabono
Escala: 1:1000
Firma: [Firma]

Revisó: [Firma]
Firma: [Firma]

Supervisor: [Firma]
Firma: [Firma]

ESCALA HORIZONTAL
1 : 150

CATASTRAL

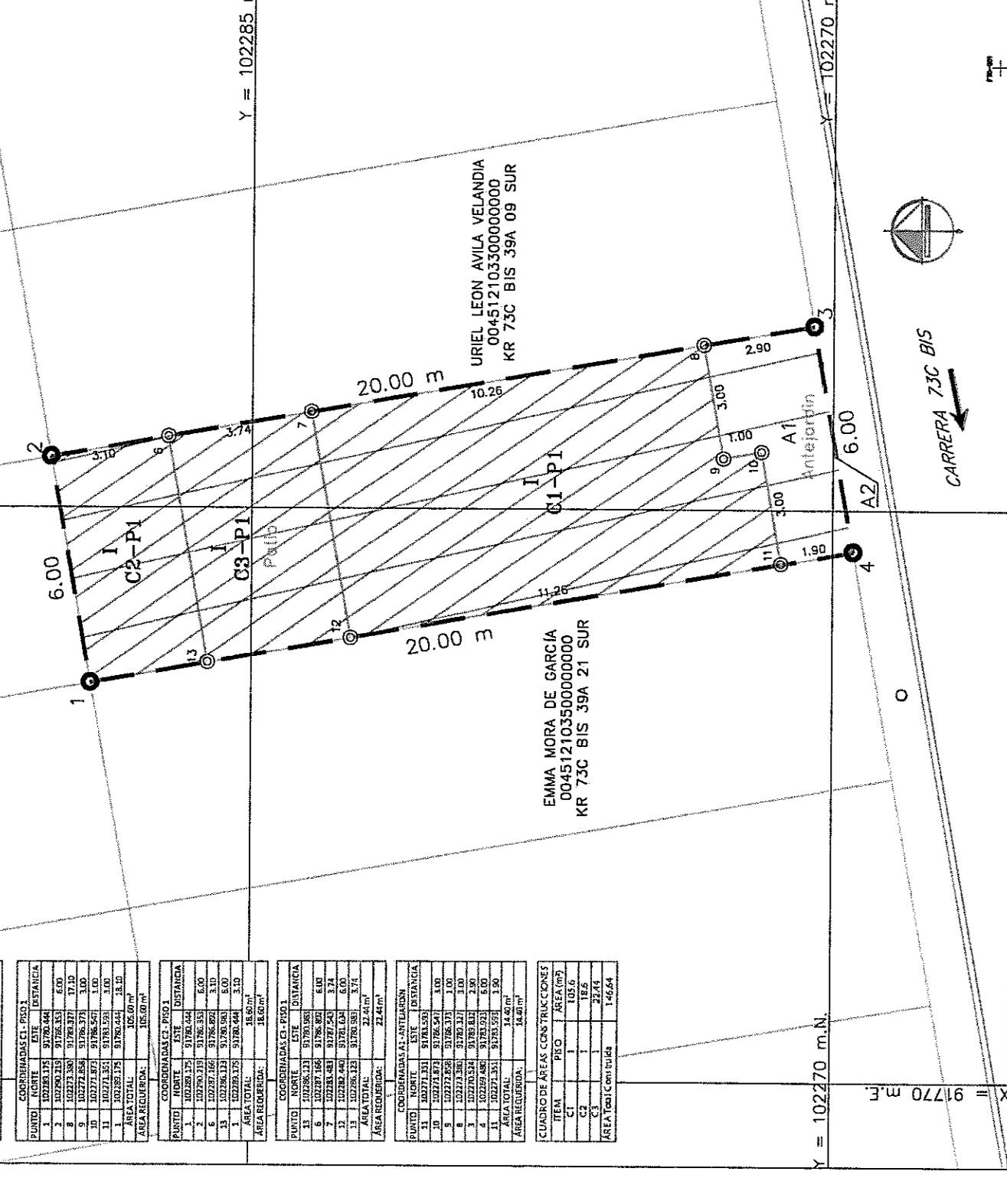
COORDENADAS DE AVARRE
Época 1995.4 (mayo de 1995)

ID	Punto	Latitud	Longitud	Alt. Elip	Norte (m)	Este (m)	Ortométrica (m)
GPS-001	4 37 01.1855071	74 09 38.3660779	2577.416	102297.327	91695.555	2551.716	
GPS-002	4 35 31.0552471	74 07 42.6688779	2577.831	102338.601	91841.478	2552.121	

BLANCA CECILIA
LEON DE TORRES
004512101400000000
TV 73D 39A 24 SUR

EMMA MORA DE GARCIA
004512103500000000
KR 73C BIS 39A 21 SUR

URIEL LEON AVILA VELANDIA
004512103300000000
KR 73C BIS 39A 09 SUR



COORDENADAS C1 - PISO 1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	102280.175	91780.444	6.00
2	102280.175	91786.353	6.00
3	102270.524	91786.023	20.00
4	102269.850	91783.923	6.00
1	102280.175	91780.444	20.00

ÁREA REQUERIDA: 18.60 m²

COORDENADAS C2 - PISO 1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
1	102280.175	91780.444	6.00
2	102280.175	91786.353	6.00
6	102277.166	91786.826	3.10
13	102286.124	91780.981	6.00
1	102280.175	91780.444	3.10

ÁREA REQUERIDA: 18.60 m²

COORDENADAS C3 - PISO 1

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
13	102286.124	91780.981	6.00
6	102277.166	91786.826	6.00
7	102283.481	91787.243	3.74
12	102282.440	91781.624	6.00
13	102286.124	91780.981	3.74

ÁREA REQUERIDA: 22.44 m²

COORDENADAS A1 - ANTEFERROVIA

PUNTO	NORTE	ESTE	DISTANCIA
11	102271.921	91781.526	3.00
10	102274.821	91786.521	3.00
9	102274.821	91786.353	1.00
8	102270.524	91780.444	3.00
3	102270.524	91780.444	2.90
4	102269.850	91783.923	6.00
11	102271.921	91781.526	1.90

ÁREA REQUERIDA: 14.67 m²

CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCIONES

ITEM	PISO	ÁREA (m ²)
C1	1	105.6
C2	1	18.6
C3	1	22.44
ÁREA Total Construcción		146.64

X = 91770 m.E.
Y = 102270 m.N.

CARRERA 73C BIS

Antiferrovia

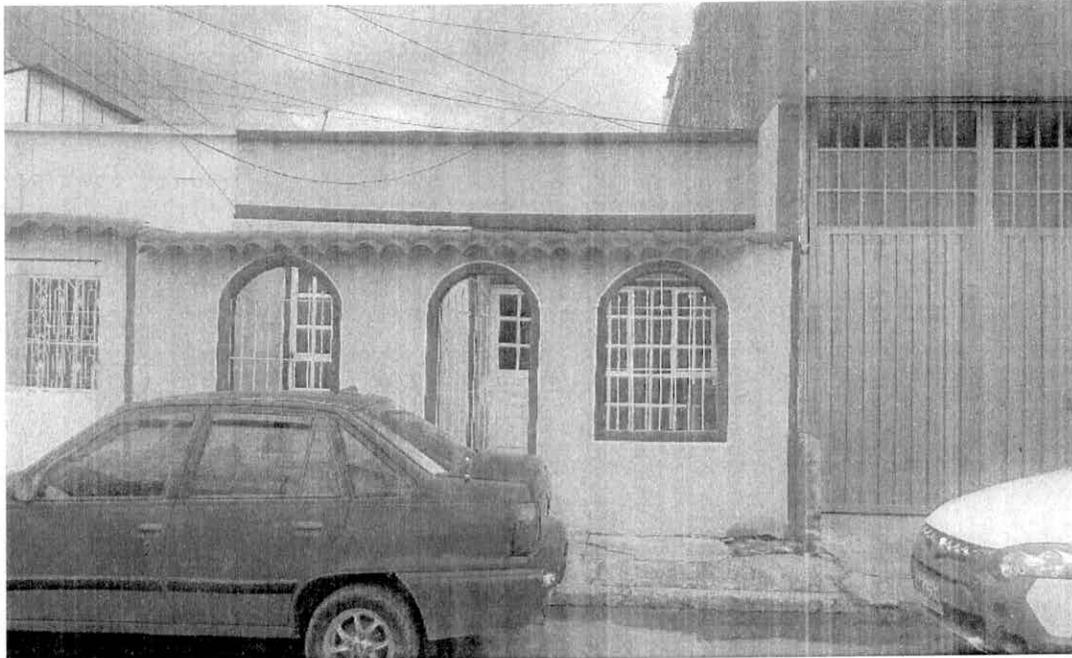
ESCALA HORIZONTAL
1 : 150

CATASTRAL

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

LA-ES05A-297-004512010034

AVALÚO COMERCIAL N° 186 DE 2019



CLASE DE INMUEBLE: CASA
DIRECCIÓN: KR 73C BIS 39A 15 SUR
BARRIO: TIMIZA
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-1012813

BOGOTÁ D.C., 8 DE AGOSTO DE 2019

	PROCESO ADQUISICION PREDIAL		
	FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES05A-297-004512010034

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 EXTS19-0001410 de 12 de junio de 2019.
- 1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial del inmueble aquí relacionado para la construcción del proyecto Primera Línea del Metro de Bogotá S.A., ubicado en el barrio Timiza 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 Sociedad Colombiana de Avaluadores, Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble en estudio, así como a la tradición o titularidad de las mismas.

Nota 2: La Sociedad Colombiana de Avaluadores, Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca 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 valuator, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.
- 1.7 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR: El avalúo practicado corresponde a determinar el valor de mercado definido como la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de la valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

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

LA-ES05A-297-004512010034

- 1.8 TIPO DE INMUEBLE: Casa
- 1.9 DIRECCIÓN: KR 73C BIS 39A 15 SUR
- 1.10 CHIP: AAA0044CMYX
- 1.11 CÉDULA CATASTRAL: 40S T72A 38
- 1.12 CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL: Timiza, sector con código 004512
- 1.13 DESTINO ECONÓMICO: Residencial
- 1.14 FECHA DE VISITA: 07 de junio de 2019

2 INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1 PROPIETARIO: No aplica.
- 2.2 ESCRITURA PÚBLICA: No aplica.
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-1012813

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

	PROCESO ADQUISICION PREDIAL		
	FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES05A-297-004512010034

3 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector catastral 004512 – Timiza se ubica en el sector suroccidental de la ciudad de Bogotá D.C., pertenece a la localidad 8- Kennedy; y presenta la siguiente delimitación:



Fuente: Imagen de referencia. Recuperada de Google Maps. Consulta realizada el 08 de junio de 2019

Por el norte, colinda con el sector catastral Kennedy Oriental y la Avenida Primero de Mayo – Transversal 73 C Bis A.

Por el Sur oriente, colinda con el sector Providencia Occidental y la Carrera 73 Sur.

Por el occidente, colinda con el sector Timiza B y la Calle 40 sur.

3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector de localización del predio objeto de avalúo predomina el uso residencial, complementado con la actividad comercial a escala vecinal sobre los ejes viales principales.

3.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA: En general el barrio está conformado por vivienda de tipo unifamiliar con alturas entre uno y tres pisos, desarrollados por loteo y por el

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

LA-ES05A-297-004512010034

sistema de autoconstrucción, presenta urbanismo bueno, con presencia de redes de servicios públicos básicos más complementarios y topografía plana, la actividad edificadora esta direccionada a este tipo de construcciones y su remodelación.

3.4 **ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:** El estrato socio económico que predomina en la zona es el tres (3) asignado mediante el Decreto 394 del 28 de julio de 2017 y es el vigente a la fecha. El estrato socioeconómico aplica únicamente para usos residenciales de acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.5 **VÍAS DE ACCESO:** Las principales vías de acceso al sector son:

Avenida Primero de Mayo o Transversal 73 D: Vía vehicular principal de dos calzadas, con tres carriles de circulación en sentido oriente a occidente, se encuentra en pavimento rígido en buen estado de mantenimiento y conservación.

Calle 40 Sur: Vía vehicular principal de dos calzadas, con dos carriles de circulación en sentido norte a sur, se encuentra en pavimento rígido en buen estado de mantenimiento y conservación.

Carrera 73: Vía vehicular principal de dos calzadas, con dos carriles de circulación en sentido oriente a occidente, se encuentra en pavimento rígido en buen estado de mantenimiento y conservación.

3.6 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:** El sector cuenta con una completa infraestructura de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y complementarios (redes telefónicas y servicios de internet).

4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto de avalúo se encuentran reglamentado según lo dispuesto en el Decreto 190 de 2004 (Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003), y el Decreto 682 del 30 de diciembre de 2011; Por la cual se reglamente la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 45, denominada "Carvajal".

De acuerdo con lo anterior, el predio cuenta con los siguientes parámetros normativos.

LA-ES05A-297-004512010034



Fuente: Plano usos permitidos - UPZ 45 Carvajal, Decreto 682 de 2011.



Fuente: Plano edificabilidad - UPZ 45 Carvajal, Decreto 682 de 2011.

NORMATIVA URBANÍSTICA		Decreto 682 de 20011 – UPZ 45 Carvajal
ÁREA DE ACTIVIDAD		Residencial con actividad económica en la vivienda
TRATAMIENTO URBANÍSTICO		Consolidación con densificación moderada
SECTOR NORMATIVO	4	Cuatro
SUBSECTOR DE USO	IV	Cuatro
SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD		D
ALTURA MÁXIMA	3	Tres pisos
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN		Continua
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		2,5
ANTEJARDÍN		3,5 metros
AISLAMIENTO LATERAL		No aplica

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

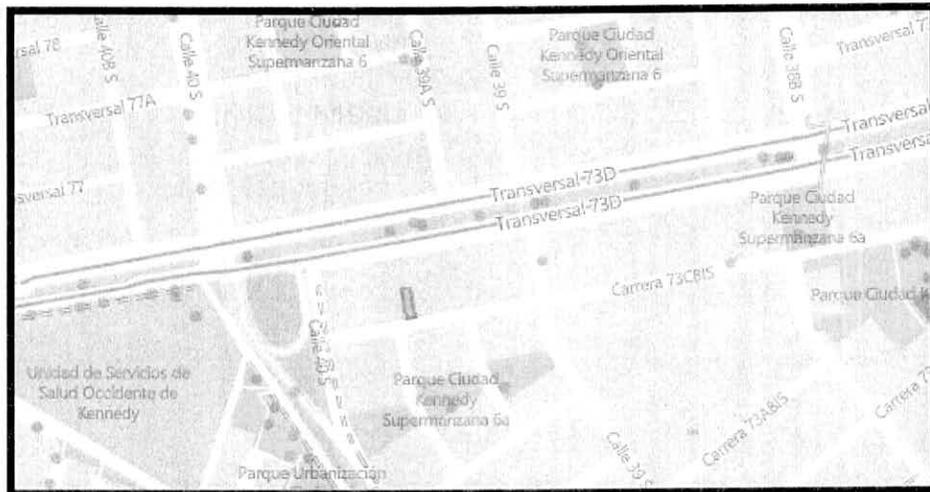
LA-ES05A-297-004512010034

- 4.1 USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
- 4.2 USOS COMPLEMENTARIOS: Comercio vecinal A (locales con área de ventas hasta 500 m2), comercio zonal (almacenes, supermercados y centros comerciales de hasta 2.000 m2 de área de ventas), dotacional – equipamientos colectivos (cultural, salud, bienestar social y culto), dotacional – servicios urbanos básicos (defensa y justicia, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública, seguridad ciudadana), servicios empresariales (servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios financieros), servicios profesionales (servicios profesionales, técnicos y especializados, servicios de parqueadero, servicios de comunicación y entretenimiento masivos, servicios alimentarios).
- 4.3 USOS RESTRINGIDOS: No presenta.
- 4.4 ANÁLISIS NORMATIVO: Según los documentos aportados y las consultas realizadas, no se observan afectaciones y/o reservas que afecten al predio objeto de avalúo.

5 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

- 5.1. UBICACIÓN: Medianero.

MAPA DE LOCALIZACIÓN:



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2019). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta realizada el 18 de junio de 2019. Recuperado de <http://mapas.bogota.gov.co/#>

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

LA-ES05A-297-004512010034

ORTOFOTO:



Fuente: Mapa de Referencia de Bogotá D.C. (2019). Mapa de Bogotá D.C.
Consulta realizada el 18 de junio de 2019. Recuperado de <http://mapas.bogota.gov.co/#>

5.2. LINDEROS:

- Norte: En 6,00 metros con predio identificado con la dirección TV 73D 39A 24 SUR.
- Sur: En 6,00 metros con el eje vial de la KR 73C BIS.
- Oriente: En 20,00 metros con predio identificado con la dirección KR 73C BIS 39A 09 SUR.
- Occidente: En 20,00 metros con predio identificado con la dirección KR 73C BIS 39A 21 SUR.

Fuente: Ficha predial LA-ES05A-297-004512010034

5.3. TOPOGRAFÍA: Plano, con pendientes fluctúan entre el 0% y 7%.

5.4. FORMA GEOMÉTRICA: Regular.

5.5. FRENTE: 6,00 metros sobre la KR 73C BIS.

5.6. FONDO: 20,00 metros.

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

LA-ES05A-297-004512010034

- 5.7. **ÁREA TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

Área total del predio	120,00 m ²
Área total requerida	120,00 m ²
Área sobrante	0,00 m ²

Fuente: Ficha predial LA-ES05A-297-004512010034

- 5.8 **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio dispone de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfonos públicos y privados.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. DESCRIPCIÓN:

ESTRUCTURA	
ARMAZÓN	Se presume cimiento ciclópeo.
ESTRUCTURA	Muros de carga.
CUBIERTA	Teja de fibrocemento.
ACABADOS	
FACHADA	Caraplast.
CIELORASO	Dry wall.
PISOS	Combina baldosa de cerámica y cemento afinado.
CUBRIMIENTO DE MUROS	Pañete, estuco y pintura.
BAÑOS	Muros y pisos con enchapes en baldosa de cerámica, mobiliario de línea sencilla.
COCINA	Pisos y muros con enchape de piso a techo en baldosa de cerámica, presenta mobiliario lujoso.
CARPINTERÍA MADERA	Puertas interiores.
CARPINTERÍA METÁLICA	Ventanas y puertas exteriores.
DISTRIBUCIÓN	(C1) Construcción Piso 1_Apartamento: Sala comedor, una (1) habitación, cocina y dos (2) baños. (C2) Construcción Piso 1_habitaciones: Dos (2) habitaciones. (C3) Patio de Ropas: espacio abierto.

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

LA-ES05A-297-004512010034

6.1.1 VETUSTEZ:

Construcción	VETUSTEZ APROXIMADA (años)
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	35
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	35
(C3) Patio de Ropas	35

Fuente: Información aportada por quien atiende la visita de inspección ocular al inmueble, la cual fue corroborada de acuerdo con sus acabados y materiales de construcción.

6.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Construcción	Estado
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	Clase 2,5
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	Clase 3
(C3) Patio de Ropas	Clase 3

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

6.1.3 DEPENDENCIAS:

Construcción	Dependencias
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	Sala comedor, una (1) habitación, cocina y dos (2) baños.
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	Dos (2) habitaciones.
(C3) Patio de Ropas	Espacio abierto.

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

	PROCESO ADQUISICION PREDIAL		
	FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES05A-297-004512010034

6.1.4 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:

Construcción	Iluminación
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	Presenta una aceptable iluminación natural
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	Presenta una aceptable iluminación natural
(C3) Patio de Ropas	Presenta una buena iluminación natural

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.5 CONDICIONES DE VENTILACIÓN:

Construcción	Ventilación
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	Buenas
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	Buenas
(C3) Patio de Ropas	Buenas

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.1.6 ACABADOS:

Construcción	Acabados
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fachada: caraplast. • Cubierta: teja de asbesto cemento sobre estructura de madera. • Cielo raso: dry wall. • Muros: bloque, pañetado, estucado y pintado. • Pisos: baldosa de cerámica. • Carpintería Metálica: Ventanas y puertas exteriores • Carpintería Madera: puertas internas • Baño: muros y pisos con enchape de piso a techo baldosa de cerámica, solamente el baño de la habitación principal presenta mobiliario. • Cocina: muros y pisos con enchape en baldosa de cerámica, presenta mobiliario compuesto por mueble alto, mueble bajo, lavaplatos en aluminio.
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Cubierta: teja de asbesto cemento sobre estructura metálica. • Muros: bloque, pañetado y pintado

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

LA-ES05A-297-004512010034

Construcción	Acabados
	<ul style="list-style-type: none"> • Pisos: cemento afinado
(C3) Patio de Ropas	<ul style="list-style-type: none"> • Cubierta: teja traslucida sobre estructura metálica. • Muros: bloque, pañetado y pintado • Pisos: Baldosa de cerámica

Fuente: Inspección ocular realizada al inmueble.

6.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN:

Construcción	ÁREA (m ²)	EDAD (años)
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	105,60	35
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	18,60	35
(C3) Patio de Ropas	22,44	35

Fuente: Ficha predial LA-ES05A-297-004512010034

6.3. OTROS: (ANEXOS):

Construcción	Acabados	ÁREA	EDAD (años)
(A1) Antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • Piso: Baldosa de cerámica 	14,40 m ²	20
(A2) Muro antejardín	<ul style="list-style-type: none"> • Muros: bloque, pañetado, cubiertos con caraplast. Adicionalmente presenta rejas y puerta metálica. 	7.90 ml	20
(A3) Muro Lateral	<ul style="list-style-type: none"> • Muros: bloque, pañetado, cubiertos con caraplast. 	2.90 ml	20

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.

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

LA-ES05A-297-004512010034

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

8 CONSIDERACIONES GENERALES

Para el propósito de la valuación se analizaron los siguientes factores:

La localización del predio materia de avalúo comercial, en la zona suroriental de la Ciudad de Bogotá, dentro del barrio identificado como Ciudad Timiza, jurisdicción de la Localidad de Kennedy – Bogotá D.C.

El entorno del inmueble donde se evidencia el uso residencial y en los primeros pisos comercio en los inmuebles con frente al eje vial de la Avenida Primero de Mayo.

El sector presenta cercanía a los parques Macana, Oikos, La Amistad, Timiza y Carimagua que corresponden a los espacios verdes de uso colectivo que ofrecen equilibrio ambiental para la ciudad; además, garantizan un espacio para la recreación, contemplación y ocio de sus habitantes.

La topografía del terreno es plana con pendientes inferiores al 7%,

El estado de mantenimiento y conservación de las vías y el acceso principal que presenta el bien inmueble sobre la KR 73 C BIS. El transporte público es abundante y se realiza por las principales vías del sector (Avenida Primero de Mayo, Carreras 78K y 78B).

La forma del lote, la ubicación dentro del contexto del barrio y específica del predio en la manzana, así como el estrato socioeconómico.

La infraestructura de servicios públicos básicos complementarios que garantizan el buen desarrollo de los usos existentes de la zona.

La vetustez y el estado de conservación de la construcción y anexos existentes.

La reglamentación urbanística que actualmente rige en la zona, con área de actividad residencial con tratamiento de consolidación urbanística.

La comercialización de este tipo de inmuebles en el sector es moderada.

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

LA-ES05A-297-004512010034

El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del predio y no se prevén circunstancias futuras que puedan afectar el valor.

El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.

Se aclara que las áreas fueron suministradas por el solicitante del avalúo, por lo tanto se hace salvedad de cualquier documento o 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.

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

La vigencia del presente avalúo es de un (1) año, a partir de la fecha de este informe, conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998.

9 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

9.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: a continuación, se presentan los datos de mercado inmobiliario localizados en inmediaciones al predio objeto de estudio, los cuales evidencian la tendencia de los valores de terreno en la zona, proporcionando un marco de referencia para la determinación del valor de terreno del inmueble en cuestión.

En el reconocimiento del sector catastral 004512 se encontraron cinco (5) ofertas inmobiliarias de predios con áreas de terreno 120 m² que al georreferenciarlas se establece que son comparables en uso, normatividad, acceso y ubicación con el predio objeto de estudio.

	PROCESO ADQUISICION PREDIAL		
	FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES05A-297-004512010034

CUADRO DE OFERTAS

OFERTA	VALOR NEGOCIADO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA CONTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR M2 TERRENO
38	\$ 304.000.000	120,00	172,00	\$ 522.000	\$ 89.784.000	\$ 1.785.133,33
39	\$ 266.000.000	120,00	118,00	\$ 509.000	\$ 60.062.000	\$ 1.716.150,00
25	\$ 471.700.000	120,00	330,00	\$ 743.000	\$ 245.190.000	\$ 1.887.583,33
40	\$ 315.000.000	120,00	110,00	\$ 502.000	\$ 74.870.000	\$ 2.001.083,33
			25,00	\$ 786.000		
41	\$ 315.000.000	120,00	147,00	\$ 530.000	\$ 86.694.000	\$ 1.902.550,00
			18,00	\$ 488.000		

9.1.1 ANÁLISIS DE OFERTAS

El análisis de mercado inmobiliario determina que los valores pedidos por metro cuadrado oscilan entre \$1.716.150 a \$2.001.083, la diferencia del valor se da por la cercanía a las vías principales del barrio.

Se observa que los cinco (5) datos de mercado seleccionados cuentan con destino residencial y cercanía a los ejes viales principales, condiciones similares al predio objeto de avalúo.

Por lo anterior, se concluye que las ofertas son totalmente comparables con el predio objeto de estudio, puesto que guardan correlación en los siguientes aspectos: i) sector normativo 4 y subsector de uso IV de la UPZ 45, ii) el área de actividad es residencial, iii) el área de terreno, iv) características constructivas, v) accesibilidad y vi) disponibilidad de servicios públicos.

9.1.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO

Para la adopción del valor del terreno se parte de la premisa que las ofertas inmobiliarias son totalmente comparables con el predio objeto de estudio, como se indicó en el numeral 9.1.1., por consiguiente, el valor de terreno adoptado obedece al promedio estadístico de dicha muestra.

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

LA-ES05A-297-004512010034

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

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

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

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

A continuación, se presenta el procesamiento estadístico realizado para las ofertas No. 38, 39, 25, 40 y 41; así:

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO (OFERTAS No. 38, 39, 25, 40 y 41)	
PROMEDIO	\$ 1.858.500,00
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 110.411,10
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,94%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.968.911,10
LIMITE INFERIOR	\$ 1.748.088,90
COEFICIENTE ASIMETRÍA	(0,08)
VALOR ADOPTADO	\$1.859.000

El procesamiento estadístico de las ofertas No. 38, 39, 25, 40 y 41, arroja un promedio de \$1.858.500 por m², un coeficiente de variación del 5,94%, un límite inferior de \$ 1.748.088,90 por m², y límite superior de \$ 1.968.911,10 por m².

Así las cosas, de acuerdo a lo citado en la Resolución 620 de 2008 en el artículo 1, referente a los métodos de avalúo, la metodología adoptada corresponde al método de comparación mercado, por lo cual se adopta un valor de \$1.859.000, toda vez que “la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien”. (Subrayado fuera de texto).

	PROCESO ADQUISICION PREDIAL		
	FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES05A-297-004512010034

9.1.3 PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN: De acuerdo con las calidades constructivas, el avance de obra, estado de conservación y edad, se estimó el valor de construcción como se observa a continuación.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	35	70	50,00%	2,5	42,51%	\$ 992.000	\$ 421.717	\$ 570.283	\$ 570.000
C2	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 859.000	\$ 419.313	\$ 439.687	\$ 440.000
C3	35	70	50,00%	3	48,81%	\$ 859.000	\$ 419.313	\$ 439.687	\$ 440.000

Los valores de reposición utilizados en la aplicación del método, fueron tomados de los presupuestos de obra elaborados para el proyecto metro, de acuerdo con las tipologías de construcciones presentes en el inmueble.

9.1.4 PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES: De acuerdo con las calidades constructivas, el avance de obra, estado de conservación y edad, se estimó el valor de construcción como se observa a continuación.

CÁLCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI - AVALÚOS									
UC	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR DE REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 138.000	\$ 56.624	\$ 81.376	\$ 81.000
5	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 305.000	\$ 125.148	\$ 179.852	\$ 180.000
6	20	50	40,00%	3	41,03%	\$ 188.000	\$ 77.140	\$ 110.860	\$ 111.000

Los valores de reposición utilizados en la aplicación del método, fueron tomados de los presupuestos de obra elaborados para el proyecto metro, de acuerdo con las tipologías de construcciones presentes en el inmueble.

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.

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

LA-ES05A-297-004512010034

9.3 VALORES ADOPTADOS

En el siguiente cuadro se relaciona los valores adoptados por metro cuadrado para el terreno.

TERRENO	VALOR m ²
Valor terreno uso residencial	\$1.859.000

EDIFICACIONES:

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

Ítem	Valor (m ²)
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	\$ 570.000
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	\$ 440.000
(C3) Patio de Ropas	\$ 440.000
(A1) Antejardín	\$ 81.000
(A2) Muro antejardín	\$ 180.000
(A3) Muro lateral	\$ 111.000

10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN

Se prohíbe la publicación total o parcial del presente de 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:

- La Sociedad Colombiana de Avaluadores, Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca 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.
- 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.
- 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

	PROCESO ADQUISICION PREDIAL		
	FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

LA-ES05A-297-004512010034

- El avalúo se adelantó conforme al código de ética y a las normas de conducta establecidas en la Ley 1673 de 2013.
- En la realización de este estudio se ha tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, La Ley 1673 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 informes de valuación de bienes inmuebles urbanos).

12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN:

Se declara que la Sociedad Colombiana de Avaluadores, Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada 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. A si mismo se manifiesta que la Sociedad Colombiana de Avaluadores no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante y propietario del predio evaluado que pudiera dar lugar a conflictos de intereses.

El presente informe de avalúo es confidencial para las partes: solicitante o sus asesores profesionales y Sociedad Colombiana de Avaluadores, Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca; no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización indebida del presente informe de avalúo.

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

LA-ES05A-297-004512010034

13. RESULTADO DEL AVALÚO

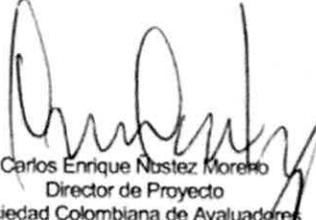
NOMENCLATURA: KR 73C BIS 39A 15 SUR

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA (M2)	VALOR UNITARIO \$/M2	SUBTOTAL
TERRENO				
Terreno	m ²	120,00	\$ 1.859.000	\$ 223.080.000
TOTAL TERRENO				\$ 223.080.000
CONSTRUCCIONES				
(C1) Construcción Piso 1_Apartamento	m ²	105,60	\$ 570.000	\$ 60.192.000
(C2) Construcción Piso 1_habitaciones	m ²	18,60	\$ 440.000	\$ 8.184.000
(C3) Patio de Ropas	m ²	22,44	\$ 440.000	\$ 9.873.600
TOTAL CONSTRUCCIONES				\$ 78.249.600
ANEXOS				
(A1) Antejardín	m ²	14,40	\$ 81.000	\$ 1.166.400
(A2) Muro antejardin	ml	7,90	\$ 180.000	\$ 1.422.000
(A3) Muro lateral	ml	2,90	\$ 111.000	\$ 321.900
TOTAL ANEXOS				\$ 2.910.300
AVALÚO TOTAL				\$ 304.239.900

SON: TRESCIENTOS CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

FECHA: 8 DE AGOSTO DE 2019


 Yinneth Milena Rodríguez Mora
 Avaluador
 RAA-AVAL 52828486


 Carlos Enrique Nubtez Moreno
 Director de Proyecto
 Sociedad Colombiana de Avaluadores


 Arq. Oscar Chavarría Rodríguez
 Representante Legal
 Sociedad Colombiana de Avaluadores
 Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca
 NIT. 860.041.110 – 8

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

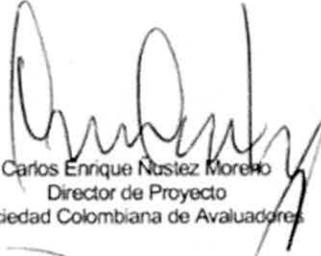
LA-ES05A-297-004512010034

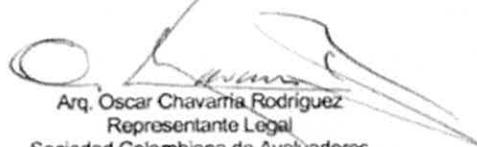
INFORME TÉCNICO AVALÚO COMERCIAL N° 2019-186
KR 73C BIS 39A 33 SUR

IDENTIFICADOR No. LA-ES05A-297-004512010034 CÁLCULO DEL PRECIO DE LIQUIDACIÓN DESCONTANDO EL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO				
Valor M2 Terreno 2019	Índice efecto proyecto según decreto 2729/2012	Valor Total de Terreno descontando Anuncio	Valor Total de Construcción 2019	Precio de Liquidación descontando el anuncio del proyecto
\$ 1.859.000	0,50%	\$ 221.964.600,00	\$ 81.159.900	\$ 303.124.500
OBSERVACIONES:				

FECHA: 8 DE AGOSTO DE 2019


Yinneth Milena Rodríguez Murga
Avaluator
RAA-AVAL 52828486


Carlos Enrique Nustez Moreño
Director de Proyecto
Sociedad Colombiana de Avaluadores


Arq. Oscar Chavarría Rodríguez
Representante Legal
Sociedad Colombiana de Avaluadores
Lonja Seccional Bogotá Cundinamarca
NIT. 860.041.110 – 8

LA-ES05A-297-004512010034

ANEXOS

FOTOGRAFICO

ENTORNO



ENTORNO



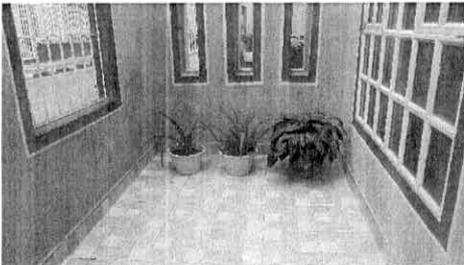
FACHADA



NOMENCLATURA



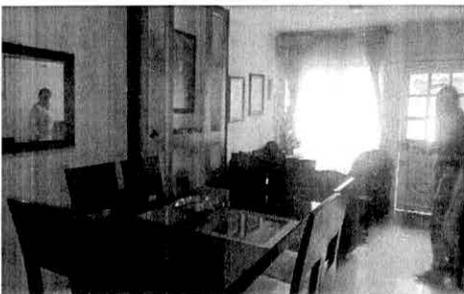
ANTEJARDIN



ANTEJARDIN



SALA COMEDOR



SALA COMEDOR



LA-ES05A-297-004512010034

HABITACION



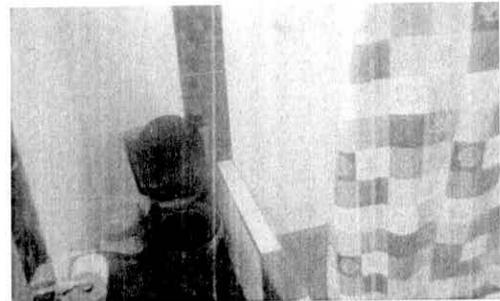
BAÑO HABITACION PRINCIPAL



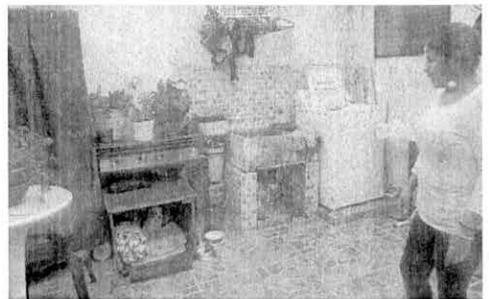
COCINA



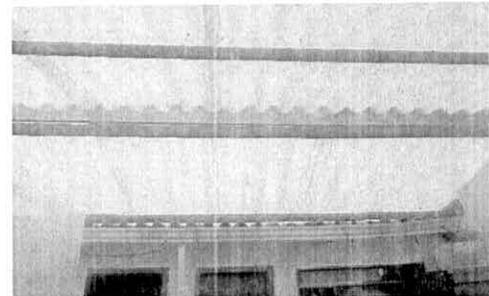
BAÑO SOCIAL



PATIO



CUBIERTA PATIO



HABITACION C2



DETALLE CUBIERTA HABITACION C2





PROCESO ADQUISICION PREDIAL

FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



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

LA-ES05A-297-004512010034

ANEXO. ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS NO SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

OFERTA	FECHA DE LA OFERTA	TELEFONO CONTACTO	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDAD	CHP	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCION	SUBTOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 TERRENO	INTEGRAL M2 CONSTRUCCION	No. Pisos	No. Alcobes	No. Baños	OBSERVACIONES	FOTO 1	FOTO 2
38	27/04/2019	Leonardo Chivata	3.112E+09	Terreno	Oferta de Venta - Arriendo	40	AAA0044CPJZ	KR 73C BIS 38C 53 SUR	\$ 320.000.000	6%	\$ 304.000.000	120,00	172,00	\$ 522.000	\$ 89.784.000	\$ 89.784.000	\$ 1.785.133,33	\$ 1.767.442	2	4	2	Casa de 2 pisos, cuenta con 3 apartamentos, en primer piso 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño, patio, en segundo piso, 2 habitaciones, 1 hall, estudio, sala comedor, cocina semi integral		
39	27/04/2019	Carlos Ortiz	3.168E+09	Terreno	Oferta de Venta - Arriendo	40	AAA0044DHWI F	KR 73A BIS 38C 46 SUR	\$ 280.000.000	5%	\$ 266.000.000	120,00	118,00	\$ 509.000	\$ 60.062.000	\$ 60.062.000	\$ 1.716.150,00	\$ 2.254.237	2	6	2	Casa de 2 pisos, en primer piso 4 habitaciones, sala comedor, 2 cocinas, 1 baño, patio cubierto, jardín, garaje, segundo piso con 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño, terraza		
25	27/04/2019	Sonia	3.144E+09	Terreno	Oferta de Venta - Arriendo	20	AAA0044CWRU	KR 73C BIS 39B 12 SUR	\$ 630.000.000	11%	\$ 471.700.000	120,00	330,00	\$ 743.000	\$ 245.190.000	\$ 245.190.000	\$ 1.887.583,33	\$ 1.429.334	2	6	3	Casa de 2 pisos, cuenta con 3 apartamentos y garaje		
40	27/04/2019	Oiga	3.143E+09	Terreno	Oferta de Venta - Arriendo	40	AAA0044DFYX	CL 39 SUR 73A 53	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	120,00	110,00	\$ 502.000	\$ 55.220.000	\$ 74.870.000	\$ 2.001.093,33	\$ 2.333.333	1	2	1	Casa de 2 pisos, cuenta con 2 apartamentos, en primer piso 2 habitaciones, sala comedor, 3 cocinas, 2 baños (las cocinas y baños compartidos con el 2do piso), 2 patios semi cubiertos, en segundo piso 2 habitaciones y sala comedor		
41	27/04/2019	Manuel	316371965 1:30033328 50	Terreno	Oferta de Venta - Arriendo	30	AAA0044DOB S	KR 73 38D 19 SUR	\$ 350.000.000	10%	\$ 315.000.000	120,00	147,00	\$ 530.000	\$ 77.910.000	\$ 86.694.000	\$ 1.902.650,00	\$ 1.909.091	2	5	2	Casa de 2 pisos, cuenta con dos apartamentos, en primer piso con 2 habitaciones, sala comedor, cocina, baño, local y patio cubierto, en segundo piso con 1 habitación grande, 2 habitaciones pequeñas, sala comedor, cocina y baño		
						30						18,00	\$ 488.000	\$ 8.784.000					1	0	0			

PROMEDIO OFERTAS No. 25, 38, 39, 40 y 41	\$ 1.858.500,00
DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 110.411,10
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,94%
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.968.911,10
LIMITE INFERIOR	\$ 1.748.088,90
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(0,08)
VALOR ADOPTADO	\$ 1.859.000





PROCESO ADQUISICION PREDIAL

FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01



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

LA-ES05A-297-004512010034

ANEXO. – GEOREFERENCIACIÓN DE LAS OFERTAS



Fuente: imagen de georeferenciación de ofertas. Recuperado de Google Earth Pro

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

LA-ES05A-297-004512010034

ANEXO. TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Las construcciones y anexos descritos en el capítulo 6.1 se enmarcan dentro de las siguientes tipologías:

(C1) Construcción Piso 1_Apartamento

Edificación de uso VIVIENDA de 1 PISO con sistema portante en MAMPOSTERÍA (MUROS DE CARGA) con fachada PAÑETADA Y PINTADA y cubierta en teja.

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	5.370.499,60
2	CIMENTACIÓN	12.731.291,15
3	ESTRUCTURA	-
4	MAMPOSTERÍA	8.151.741,68
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	6.721.421,33
6	INSTALACION ELÉCTRICA	10.409.497,00
7	PISOS Y ACABADOS	8.292.009,60
8	CARPINTERIA MADERA	6.393.342,00
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	1.513.706,00
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	2.347.106,00
11	VIDRIOS	103.464,00
12	PINTURA	1.453.557,77
13	CERRADURAS	262.434,90
14	OBRAS EXTERIORES	389.205,76
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	6.607.540,80
16	ASEO Y LIMPIEZA	342.384,00
17	ADICIONALES A PRESUPUESTO BASE	10.994.822,40
TOTAL PRESUPUESTO		82.084.024
M2 COSTO DIRECTO		855.042
M2 COSTO INDIRECTO		136.807
VALOR TOTAL M2		991.849
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		992.000



LA-ES05A-297-004512010034

(C2) Construcción Piso 1_habitaciones

Edificación de uso VIVIENDA de 1 PISO con sistema portante en MAMPOSTERÍA (MUROS DE CARGA) con fachada PAÑETADA Y PINTADA y cubierta en teja.

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	5.370.499,60
2	CIMENTACIÓN	12.731.291,15
3	ESTRUCTURA	-
4	MAMPOSTERÍA	8.151.741,68
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	6.721.421,33
6	INSTALACION ELÉCTRICA	10.409.497,00
7	PISOS Y ACABADOS	8.292.009,60
8	CARPINTERIA MADERA	6.393.342,00
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	1.513.706,00
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	2.347.106,00
11	VIDRIOS	103.464,00
12	PINTURA	1.453.557,77
13	CERRADURAS	262.434,90
14	OBRAS EXTERIORES	389.205,76
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	6.607.540,80
16	ASEO Y LIMPIEZA	342.384,00
17	ADICIONALES A PRESUPUESTO BASE	-
TOTAL PRESUPUESTO		71.089.202
M2 COSTO DIRECTO		740.513
M2 COSTO INDIRECTO		118.482
VALOR TOTAL M2		858.995
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		859.000





PROCESO ADQUISICION PREDIAL

FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.**LA-ES05A-297-004512010034**

(C3) Patio de Ropas

Edificación de uso VIVIENDA de 1 PISO con sistema portante en MAMPOSTERÍA (MUROS DE CARGA) con fachada PAÑETADA Y PINTADA y cubierta en teja.

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	5.370.499,60
2	CIMENTACIÓN	12.731.291,15
3	ESTRUCTURA	-
4	MAMPOSTERÍA	8.151.741,68
5	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	6.721.421,33
6	INSTALACION ELÉCTRICA	10.409.497,00
7	PISOS Y ACABADOS	8.292.009,60
8	CARPINTERIA MADERA	6.393.342,00
9	CARPINTERIA METÁLICA, ALUMINIO	1.513.706,00
10	APARATOS SANITARIOS Y ACCESORIOS	2.347.106,00
11	VIDRIOS	103.464,00
12	PINTURA	1.453.557,77
13	CERRADURAS	262.434,90
14	OBRAS EXTERIORES	389.205,76
15	CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	6.607.540,80
16	ASEO Y LIMPIEZA	342.384,00
17	ADICIONALES A PRESUPUESTO BASE	-
TOTAL PRESUPUESTO		71.089.202
M2 COSTO DIRECTO		740.513
M2 COSTO INDIRECTO		118.482
VALOR TOTAL M2		858.995
VALOR TOTAL M2 REDONDEADO		859.000



PROCESO ADQUISICION PREDIAL

FORMATO AVALUO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL

CÓDIGO: AP-FR-005

VERSIÓN: 01

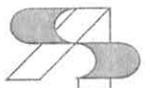


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
MOVILIDAD
Metro de Bogotá S.A.

LA-ES05A-297-004512010034

PRESUPUESTO ANEXO:		(A1) Antejardín	Medida: m2
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN		TOTAL CAPÍTULO
1	ESTRUCTURA		\$ 711.374
2	REVOQUES, PISOS Y ACABADOS		\$ 999.878
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 1.711.253
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 273.800
COSTO DIRECTO x UN MEDIDA			\$ 118.837
COSTO INDIRECTO x UN MEDIDA			\$ 19.014
VALOR TOTAL X UN MEDIDA VALOR A NUEVO			\$ 137.851
VALOR TOTAL X UN MEDIDA REDONDEADO			\$ 138.000

PRESUPUESTO ANEXO:		(A2) Muro antejardin	Medida: ml
CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN		TOTAL CAPÍTULO
1	ESTRUCTURA Y MUROS		\$ 640.393
2	REVOQUES, PISOS Y ACABADOS		\$ 989.750
3	CARPINTERIA METÁLICA Y MADERA		\$ 449.865
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 2.080.008
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 332.801
COSTO DIRECTO x UN MEDIDA			\$ 263.292
COSTO INDIRECTO x UN MEDIDA			\$ 42.127
VALOR TOTAL X UN MEDIDA VALOR A NUEVO			\$ 305.419
VALOR TOTAL X UN MEDIDA REDONDEADO			\$ 305.000



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

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - RESUMEN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	LA-ES05A-297-004512010034
Fecha informe	Bogotá D.C.		8/08/2019
Dirección Predio	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	Matrícula Inmobiliaria	50S-1012813
Propietario	MARIA CECILIA VELANDIA de CHAPARRO	Fecha visita	7/06/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional evaluador:	JULIO CESAR FORERO SALAZAR		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL-79513838		

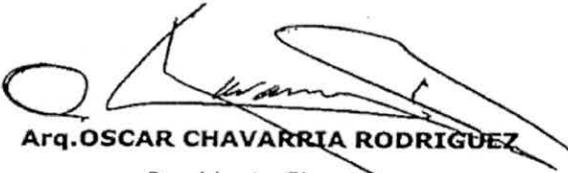
**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 303.124.500
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 303.124.500
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.636.157
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 2.636.157
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 305.760.657

Son: TRESCIENTOS CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 8/08/2019

Elaborado por: JULIO CESAR FORERO SALAZAR


Arq. OSCAR CHAVARRIA RODRIGUEZ
 Presidente Ejecutivo


CARLOS ENRIQUE NÚÑEZ MORENO
 Director
 RAA AVAL-79288552


JULIO CESAR FORERO SALAZAR
 RAA AVAL-79513838
 RAA AVAL-79513838

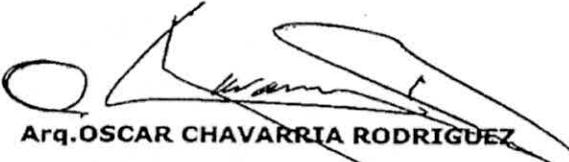
	PROCESO ADQUISICIÓN PREDIAL		 <small>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.</small>
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - LUCRO CESANTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	LA-ES05A-297-004512010034
Fecha informe	Bogotá D.C.		8/08/2019
Dirección Predio	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	Matrícula Inmobiliaria	50S-1012813
Propietario	MARIA CECILIA VELANDIA de CHAPARRO	Fecha visita	7/06/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional evaluador:	JULIO CESAR FORERO SALAZAR		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL-79513838		
VALOR DEL INMUEBLE			\$ 303.124.500

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: 8/08/2019

Elaborado por: JULIO CESAR FORERO SALAZAR


Arq. OSCAR CHAVARRIA RODRIGUEZ
 Presidente Ejecutivo


CARLOS ENRIQUE NÚÑEZ MORENO
 Director
 RAA AVAL-79288552


JULIO CESAR FORERO SALAZAR
 RAA AVAL-79513838

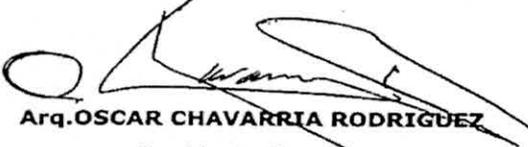
	PROCESO ADQUISICIÓN PREDIAL		
	FORMATO AVALÚO COMERCIAL NO PROPIEDAD HORIZONTAL		
	CÓDIGO: AP-FR-005	VERSIÓN: 01	

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - DAÑO EMERGENTE			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	LA-ES05A-297-004512010034
Fecha informe	Bogotá D.C.		8/08/2019
Dirección Predio	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	Matrícula Inmobiliaria	50S-1012813
Propietario	MARIA CECILIA VELANDIA de CHAPARRO	Fecha visita	7/06/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	JULIO CESAR FORERO SALAZAR		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL-79513838		
VALOR DEL INMUEBLE			\$ 303.124.500

AVALÚO INDEMNIZACIÓN	
DAÑO EMERGENTE	
ITEM	Subtotal (\$)
Gastos de Notariado	\$ 821.258
Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$ 536.899
Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$ 1.000.000
Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$ 0
Gastos por Impuesto Predial	\$ 278.000
Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurías)	\$ 0
Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$ 0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$ 2.636.157
Son:	DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 8/08/2019

Elaborado por: JULIO CESAR FORERO SALAZAR


Arq. OSCAR CHAVARRÍA RODRIGUEZ
 Presidente Ejecutivo


CARLOS ENRIQUE NÚÑEZ MORENO
 Director
 RAA AVAL-79288552


JULIO CESAR FORERO SALAZAR
 RAA AVAL-79513838

	PROCESO 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	

ANEXO 1

Dirección	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	N° de Avalúo	LA-ES05A-297-004512010034
Avalúo Comercial		\$ 303.124.500	

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO

ITEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
ESCRITURACION			
Gastos Notariales (3x1000)			\$ 909.374
IVA Gastos Notariales (19%)			\$ 172.781
Copias (40 paginas)	40	\$ 3.700	\$ 148.000
IVA Copias (19%)			\$ 28.120
N° de Copias	3		\$ 528.360
Recaudo a terceros Art. 50 de la Resolución 858 de 2018			
Gastos Escrituración			\$ 1.642.515
Porcentaje a aplicar	50%		\$ 821.258
Total Gastos de Escrituración			\$ 821.258
TOTAL GASTOS NOTARIADO			\$ 821.258

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, Registro y Beneficiencia 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 - Enel Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión Residencial.	1	\$ 160.199	\$ 160.199
Energía - Enel Codensa	Retiro acometida y medidor - Conexión No Residencial	0	\$ 191.819	\$ 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. Desmante de medidor. ANDEN EN CONCRETO O TABLETA	1	\$ 151.830	\$ 151.830
	Suministro tapón macho de hg 6"	1	\$ 55.900	\$ 55.900
Gas Natural	Suspensión definitiva	1	\$ 168.970	\$ 168.970
TOTAL GASTOS DESCONEXION SERVICIOS PUBLICOS				\$ 536.899

Nota:

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2019
Acueducto: Resolución 0303 de 26/03/2018 - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifaria - EE 184381946-0

	PROCESO 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	

ANEXO 2

Dirección	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	Nº de Avalúo	LA-ES05A-297-004512010034
Avalúo Comercial		\$ 303.124.500	

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO

ITEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor unitario	SUBTOTAL
Traslado	Camión 616	1	\$1.000.000	\$ 1.000.000
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$ 1.000.000

Fuente: Investigación de mercado mudanzas - (Sociedad Colombiana de Avaluadores - Camara de la Propiedad Raiz)

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO

ITEM	Tipo de Bodega	Volumen (m ³)	Valor Unitario	SUBTOTAL
Bodegaje	0	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$ 0

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO

ITEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	SUBTOTAL
Impuesto Predial	\$ 1.112.000	\$ 3.046,58	91,25	\$ 278.000
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO				\$ 278.000

Fuente: Liquidación Secretaria de Hacienda Distrital

Nota: 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.

CÁLCULO POR TRAMITES (SDP y/o CURADURIA)

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

Fuente: Factura No.

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

ITEM	DESCRIPCION	RECONOCIMIENTO	VALOR	SUBTOTAL
Sanciones	0	0	\$0	\$0
Indemnizaciones	0	0	\$0	\$0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACION DE CONTRATOS				\$ 0

Fuente: Contrato / Resolución

	PROCESO 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	

ANEXO 3

Dirección	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	Nº de Avalúo	LA-ES05A-297-004512010034
Avalúo Comercial		\$ 303.124.500	

LUCRO CESANTE

CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)

INGRESOS			
DESCRIPCION	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Diario	No. Dias	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$ 0,00	182,5	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$ 0

Fuente: 0

CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

INGRESOS			
DESCRIPCION	Ingresos mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
SUBTOTAL INGRESOS			\$ 0
EGRESOS			
DESCRIPCION	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
0	\$ 0	6	\$ 0
SUBTOTAL EGRESOS			\$ 0
UTILIDAD MENSUAL			\$ 0
TOTAL PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$ 0

Fuente: 0

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

AVALÚO INDEMNIZACIÓN - RESUMEN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Proyecto	Metro de Bogotá S.A.	N° AVALÚO	LA-ES05A-297-004512010034
Fecha informe	Bogotá D.C.		8/08/2019
Dirección Predio	KR 73C BIS 39A 15 SUR		
Chip	AAA0044CMYX	Matrícula Inmobiliaria	50S-1012813
Propietario	MARIA CECILIA VELANDIA de CHAPARRO	Fecha visita	7/06/2019
Elaborado por:	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES		
Profesional avaluador:	JULIO CESAR FORERO SALAZAR		
R.A.A - AVAL	RAA AVAL-79513838		

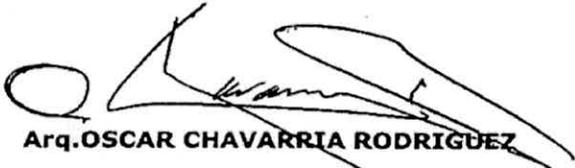
**RESUMEN AVALÚO COMERCIAL
LEY 1682 DE 2013**

ITEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$ 303.124.500
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCION)	\$ 303.124.500
LUCRO CESANTE	\$ 0
DAÑO EMERGENTE	\$ 2.636.157
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$ 2.636.157
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$ 305.760.657

Son: TRESCIENTOS CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE

Fecha: 8/08/2019

Elaborado por: JULIO CESAR FORERO SALAZAR


Arq. OSCAR CHAVARRIA RODRIGUEZ
 Presidente Ejecutivo


CARLOS ENRIQUE NÚÑEZ MORENO
 Director
 RAA AVAL-79288552

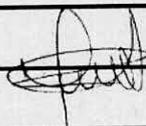

JULIO CESAR FORERO SALAZAR
 RAA AVAL-79513838
 RAA AVAL-79513838

295

		PROCESO: ADQUISICIÓN PREDIAL FORMATO PARA LISTA DE CHEQUEO NPH			
		CÓDIGO: AP-FR-010	VERSIÓN: 01		
FECHA DE REVISIÓN:	21/11/2019	ENTIDAD QUE REALIZA EL AVALÚO:	Sociedad Colombiana de Avalúadores		
ID PREDIO:	LA-ES05A-297-004512010034	CHIP:	AAA0044CMYX		
FECHA DE RADICACIÓN:	20/11/2019	NÚMERO DE INFORME DE AVALÚO:	2019-186		
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	KR 73C BIS 39A 15 SUR	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA:	50S-1012813		
SECCIONES	ITEMS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES	
1. INFORMACIÓN GENERAL	1.1. SOLICITANTE	x			
	1.2. RADICACIÓN	x			
	1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO	x			
	1.4. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	x			
	1.5. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	x			
	1.6. BASES DE LA VALUACIÓN	x			
	1.7. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	x			
	1.8. TIPO DE INMUEBLE	x			
	1.9. DIRECCIÓN	x			
	1.10. CHIP	x			
	1.11. CEDULA CATASTRAL	x			
	1.12. CÓDIGO BARRIO Y/O SECTOR CATASTRAL	x			
	1.13. DESTINO ECONOMICO	x			
	1.14. FECHA DE VISITA	x			
2. INFORMACIÓN JURIDICA	2.1. PROPIETARIO	x			
	2.2. ESCRITURA PUBLICA	x			
	2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA	x			
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR	x			
	3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE	x			
	3.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA	x			
	3.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONOMICA	x			
	3.5. VIAS DE ACCESO	x			
	3.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	x			
4. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA	4.1. USOS PRINCIPALES	x			
	4.2. USOS COMPLEMENTARIOS	x			
	4.3. USOS RESTRINGIDOS	x			
	4.4. ANALISIS NORMATIVO	x			
5. DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE	5.1. UBICACION	x			
	5.2. LINDEROS	x			
	5.3. TOPOGRAFIA	x			
	5.4. FORMA GEOMETRICA	x			
	5.5. FRENTE	x			
	5.6. FONDO	x			
	5.7. ÁREA DE TERRENO	x			
	5.8. SERVICIOS PÚBLICOS	x			
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE,	6.1. DESCRIPCIÓN	x			
	6.1.1 VETUSTEZ	x			
	6.1.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN	x			
	6.1.3 DEPENDENCIAS	x			
	6.1.4. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	x			
	6.1.5. CONDICIONES DE VENTILACIÓN	x			
	6.1.6. ACABADOS	x			
	6.2. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	x			
6.3 OTROS	x				
7. MÉTODO DE AVALÚO	Método de Comparación o de mercado y Método de costo de reposición				
8. CONSIDERACIONES GENERALES	El informe de avalúo comercial presentado, cumple con los parámetros técnicos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el decreto 1420 de 1998.				
9. INVESTIGACIÓN ECONOMICA	9.1. INVESTIGACIÓN INDIRECTA	x			
	9.1.1. ANÁLISIS DE OFERTAS	x			
	9.1.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO	x			
	9.1.3. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	x			
	9.1.4. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES	x			
	9.2. INVESTIGACIÓN INDIRECTA	x			
9.3. VALORES ADOPTADOS	x				
10. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN		x			
11. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO		x			
12. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN		x			
13. RESULTADO DEL AVALÚO		x			
14. DESCUENTO ANUNCIO DEL PROYECTO	SI	x	x		
	NO				

15. ANEXOS	FOTOGRAFIAS	x		
	ESTUDIO DE MERCADO	x		
	PLANO DE OFERTAS GEOREFERENCIADAS	x		
	MÉTODO TÉCNICA RESIDUAL O DESARROLLO POTENCIAL			
	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	X		
OBSERVACIONES ADICIONALES				
CUMPLE EL AVALÚO?	SI			El informe de avalúo comercial presentado, no cumple con los parámetros técnicos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el decreto 1420 de 1998.
	NO	x		
ELABORÓ:	Nombre: Laura Katalina Varón Ulloa	 Firma		
	Contrato: 114 de 2019			

	PROCESO: ADQUISICION PREDIAL		 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. MOVILIDAD Metro de Bogotá S.A.
	FORMATO PARA LISTA DE CHEQUEO INDEMNIZACION		
	CÓDIGO: AP-FR-009	VERSIÓN: 01	

FECHA DE REVISIÓN	21/11/2019	ENTIDAD QUE REALIZA EL AVALÚO	Sociedad Colombiana de Avaluadores	
ID PREDIO	LA-ES05A-297-004512010034	CHIP	AAA0044CMYX	
FECHA DE RADICACIÓN	20/11/2019	NUMERO DE INFORME DE AVALÚO	2019-186	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	KR 73C BIS 39A 15 SUR	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	50S-1012813	
SECCIONES	ITEMS	CUMPLE	NO CUMPLE	OBSERVACIONES
D EMERGENTE	Gastos de Notariado	X		
	Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	X		
	Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	X		
	Gastos de Publicidad			NA
	Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			NA
	Gastos por Impuesto Predial	X		
	Gastos por Valorización			NA
	Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurías)			NA
	Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	X		
LUCRO CESANTE	CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR RENTA	X		
	CÁLCULO PERDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS		X	NA
OBSERVACIONES				
VERIFICADO	SI			 Firma
	NO		X	
ELABORÓ:	Nombre: Laura Katalina Vaón Ulloa			
	Contrato: 114 de 2019			



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

ANEXO 1

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

LEY 9 DE 1989

(Enero 11)

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

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

(...)

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

...

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



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

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

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

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

Inciso 2o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

Inciso 3o. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

(...)

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

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

...

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

...

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



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

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

Artículo 60. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.
El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

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

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

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

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



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

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

....

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

...

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

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

...

CAPÍTULO VIII

Expropiación por vía administrativa

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



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

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

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

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

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

...

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

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

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



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

el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

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

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

Parágrafo 2º.- *El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.*

Artículo 68º.- *Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que*



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

trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

- 1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.*
- 2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.*
- 3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.*
- 4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.*
- 5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.*

Artículo 69º.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.



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

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

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





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

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

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

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



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

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. Declarado inexecutable mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un periodo probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
 - a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
 - b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el



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

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

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

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

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

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

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



Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

472	SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A. NIT 900.062.917-9 <small>Licencia de Correo: Licencia de Mensajería D.A.S. sp/Licencia de Transporte</small>		
	CORREO CERTIFICADO NACIONAL		
	Centro Operativo: PV.CHAPINERO	Fecha Admisión: 02/06/2020 11:59:37	RA263571398CO
	Orden de servicio:	Fecha Aprox. Entrega: 03/06/2020	
1111 000	Remitente		Causales Devoluciones:
	Nombre/ Razón Social: METRO DE BOGOTA SA Dirección: KR 7 71 52 OFC 892 NIT/C.I.T.I. Referencia: 5553333 Código Postal: Ciudad: BOGOTA D.C. Depto: BOGOTA D.C. Código Operativo: 1111000		
1111 000	Destinatario		1111 000
	Nombre/ Razón Social: GRA CECILIA VELANDIA DE CHAPINERO Dirección: KR 73 C BIS 39 A 15 SUR Tel: Ciudad: BOGOTA D.C. - BOGOTA D.C. Depto: BOGOTA D.C. Código Operativo: 1111000		
1111 000	Valores		1111 000
	Peso Físico(gra): 200 Dese Contener: Peso Volumétrico(gra): 0 Peso Facturado(gra): 200 Valor Declarado: \$0 Valor Flete: \$5.200 Costo de manejo: \$0 Valor Total: \$5.200 Observaciones del cliente:		
		Fecha de entrega: Distribuidor: C.C.: Gestión de entrega:	
		03 JUN 2020 C.C. 79.881.143	
11110001111000RA263571398CO			
<small>Principio Bogotá D.C. Colombia Bogotá 25 E.F. 55 A 55 Bogotá / www.472.com.co / Licencia de Correo: Licencia de Mensajería D.A.S. sp/Licencia de Transporte, No. Transporte, No. de cargo 00000 del 20 de mayo de 2014/9610, Nos. Permisos 00000 del 8 de septiembre del 2014. El usuario debe expresar constancia que ha leído y comprende el contenido del contrato que se encuentra publicado en la página web 472, así como sus datos personales para permitir la entrega del envío. Para obtener más detalles, consulte el sitio web 472.com.co. Para consultar la Política de Privacidad, consulte el sitio 472.com.co.</small>			

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.



Entregando lo mejor de
los colombianos



Certificación de entrega

Servicios Postales Nacionales S.A.

Certifica:

Que el envío descrito en la guía cumplida abajo relacionada, fue entregado efectivamente en la dirección señalada.

472	SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9 <small>Licencia de Correo: Licencia de Mensajería D.A.S. sp/Licencia de Transporte</small>																																
	CORREO CERTIFICADO NACIONAL																																
	Centro Operativo: PV.CHAPINERO	Fecha Admisión: 02/06/2020 11:59:37	RA263571398CO																														
	Orden de servicio:	Fecha Aprox. Entrega: 03/06/2020																															
1111 000	Remitente		1111 000																														
	Destinatario																																
	Nombre/ Razón Social: METRO DE BOGOTA SA	NET/CIT/L:	Causales Devoluciones: <table border="1"><tr><td><input type="checkbox"/> RE</td><td>Refusado</td><td><input type="checkbox"/> CI</td><td>CI</td><td>Cerrado</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> NE</td><td>No existe</td><td><input type="checkbox"/> NI</td><td>NI</td><td>No contactado</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> NR</td><td>No reside</td><td><input type="checkbox"/> FA</td><td>FA</td><td>Fallecido</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> NR</td><td>No reclamado</td><td><input type="checkbox"/> AC</td><td>AC</td><td>Aportado Clausurado</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> DR</td><td>Desconocido</td><td><input type="checkbox"/> FM</td><td>FM</td><td>Fuerza Mayor</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Dirección errada</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	<input type="checkbox"/> RE	Refusado	<input type="checkbox"/> CI	CI	Cerrado	<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> NI	NI	No contactado	<input type="checkbox"/> NR	No reside	<input type="checkbox"/> FA	FA	Fallecido	<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC	AC	Aportado Clausurado	<input type="checkbox"/> DR	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM	FM	Fuerza Mayor	<input type="checkbox"/>	Dirección errada			
<input type="checkbox"/> RE	Refusado	<input type="checkbox"/> CI		CI	Cerrado																												
<input type="checkbox"/> NE	No existe	<input type="checkbox"/> NI	NI	No contactado																													
<input type="checkbox"/> NR	No reside	<input type="checkbox"/> FA	FA	Fallecido																													
<input type="checkbox"/> NR	No reclamado	<input type="checkbox"/> AC	AC	Aportado Clausurado																													
<input type="checkbox"/> DR	Desconocido	<input type="checkbox"/> FM	FM	Fuerza Mayor																													
<input type="checkbox"/>	Dirección errada																																
	Dirección: KR 7 71 52 OFC 892	Código Postal:	Firma nombre y sello de quien recibe: <i>Rosa Maria Chaparro</i> C.C. 3182183683 Hora: 005																														
	Referencia:	Teléfono: 5553333		Fecha de entrega:																													
	Ciudad: BOGOTA D.C.	Depto: BOGOTA D.C.	Distribuidor:																														
		Código Operativo: 1111000	C.C.:																														
Valores	Nombre/ Razón Social: GRA CECILIA VELANDIA DE CHAPARRO	Código Operativo: 1111000	Gestión de entrega: <input type="checkbox"/> 1ep <input type="checkbox"/> 2da																														
	Dirección: KR 73 C BIS 39 A 15 SUR																																
	Tel:	Código Postal:	03 JUN 2020 C.C. 79.881.143																														
	Ciudad: BOGOTA D.C. - BOGOTA D.C.	Depto: BOGOTA D.C.																															
	Peso Físico(gra): 200	Dice Contener:	PV.CHAPINERO CENTRO A																														
	Peso Volumétrico(gra): 0	Observaciones del cliente:																															
	Peso Facturado(gra): 200																																
	Valor Declarado: 50																																
	Valor Flete: \$5.200																																
	Costo de manejo: 50																																
	Valor Total: \$5.200																																
																																	
11110001111000RA263571398CO																																	
<small>Principio Bogotá D.C. Colombia Bogotá 25 E.F. 55 A.55 Bogotá / www.472.com.co Línea Nacional 01 8000 820 / tel contacto (57) 4722881 No. Transporte, lic. de carga 00000 del 20 de mayo de 2014/9610. Los Pasajeros el precio 00000 de 8 septiembre del 2018 El usuario debe expresar constancia que ha leído y comprende el contrato que se encuentra publicado en la página web 472, así como sus datos personales para permitir la entrega del envío. Para obtener algún reclamo, comunicarse al 472 o en línea. Para consultar la Política de Tratamiento ver 472.</small>																																	

La información aquí contenida es auténtica e inmodificable.



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

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

LEY 1682 DE 2013

(Noviembre 22)

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

El Congreso de Colombia

DECRETA:

(...)

TÍTULO IV.

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

CAPÍTULO 1.

Gestión y adquisición predial.

(...)

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



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

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

(...)"

LEY 1882 DE 2018

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

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