

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN 110013103028-2005-00111-00

Franky Triana López < triana.franky@gmail.com >

Mar 9/03/2021 3:18 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (512 KB)

Recurso de Reposición y Apelación Indemnización Expropiación.pdf; PRUEBAS RECURSO R Y A INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN001.pdf;

AVALUO HECHO AL PREDIO EXPROPIADO Y OTROS V...

BUENAS TARDES, POR MEDIO DEL PRESENTE CORREO Y DENTRO DEL TÉRMINO LEGAL ME PERMITO ADJUNTAR RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO EL DE APELACIÓN, SOLICITO MUY COMEDIDAMENTE SE REALICE EL TRÁMITE PERTINENTE.

Franky Triana López
Abogado
Carrera 8 N° 11 - 39 oficina 312
Celular: 3114587646
Bogotá D. C.

Bogotá D.C., 09 de Marzo de 2021

Señor (a)

JUEZ CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E.S.D.

Referencia : EXPEDIENTE 110013103028-2005-00111-00

Proceso : EXPROPIACIÓN

Demandante: EXPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ
EAAB ESP.

Demandado : VENANCIO PARRA SALAMANCA

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO EL DE APELACIÓN.

FRANKY STIVEN TRIANA LÓPEZ., Mayor y vecino de la Ciudad de Bogotá D.C., Identificado con la Cedula de Ciudadanía número 1.023. 927.859 expedida en Bogotá D.C., y Tarjeta Profesional No. 296.485 del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Correo Electrónico Triana.franky@gmail.com obrando en mi condición de apoderado del señor VENANCIO PARRA SALAMANCA persona igualmente mayor identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 13.689.050 expedida en Suaita Santander, y vecino de la Ciudad de Bogotá D.C., demandado dentro del proceso de la referencia, respetuosamente manifiesto a usted que por medio del presente escrito, y dentro de la oportunidad legal, interpongo RECURSO DE REPOSICIÓN Y SUBSIDIARIO EL DE APELACIÓN Contra la Providencia de fecha Tres (3) de Marzo de dos mil veintiuno (2021) a través de la cual este despacho fijó una indemnización ilegal e irrisoria a cambio de la vivienda familiar de mi representado; desconociendo el ordenamiento jurídico nacional, el precedente judicial, las normas Internacionales, la Especial Protección Constitucional y el Patrimonio de Familia inembargable, para lo cual, presento impugnación en los siguientes términos:

PETICIÓN

1.- Solicito al despacho reponer la Providencia impugnada, ajustando el valor a lo ordenado por la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil mediante Sentencia STC17054-2019 de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) en concordancia con la Constitución Nacional artículo 13 y 58, el Precedente Judicial, y las normas Internacionales expuestas para este fin; aplicando la Especial Protección Constitucional que ostenta la familia expropiada.

2. Que de ser negada la reposición, solicito a la Honorable Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, REVOCAR la providencia de fecha Tres (3) de Marzo de dos mil veintiuno (2021) del Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, y en su lugar la alta Corporación ordene la TASACIÓN legal correcta de la indemnización conforme al ordenamiento jurídico, o en su defecto se REUBIQUE a la familia afectada en una vivienda de Interés Social a la que pertenecía la vivienda expropiada; sin perjuicio de los daños ocasionados al propietario por la expropiación.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

La H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, mediante Sentencia STC17054-2019 de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), para lo cual el alto Tribunal señaló:

“En efecto, si bien el referido experto del IGAC, en principio, adujo que la casa del promotor era urbana por su localización, la valoró como si se tratara de un predio rural y tomó como parámetros el precio de la hectárea del sector, para calcular los 72 metros cuadrados del área de terreno del lote donde se ubica la vivienda, sin explicar, de manera científica, las razones de ese proceder.

Adicionalmente, justipreció el bien al 24 de noviembre de 2005, en \$15.868.968, y dado que ya se habían pagado al gestor \$11.367.000, realizó una resta cuyo resultado fue \$4.501.968, el cual indexó desde esa fecha al 28 de febrero de 2019.

Para la Sala, ese proceder, aceptado por la sede judicial atacada, lesiona gravemente el derecho a una indemnización justa de quien resulta expropiado por el Estado, pues es inadmisibles que no se hubiese actualizado el valor debido del inmueble. Ciertamente, se tomó en cuenta un guarismo total del 2005 y se dedujo un valor otorgado en 2018 cuando el suplicante hizo la entrega anticipada de la heredad el 27 de julio de ese último año.

Evidentemente, por la duración del proceso, el paso del tiempo no podía echarse a un lado sin reparar en la depreciación de la moneda, es decir, los 15.868.968 a noviembre de 2005, por tanto, ese valor requería ser indexado al presente, luego, ahí sí, realizar las deducciones de rigor.

Ahora, como el querellante se vio privado de los frutos civiles –arriendos- de su predio desde el 31 de enero de 2008, debido a las obras ejecutadas por la EAAB E.S.P., tampoco es justo que no se hubiese efectuado alguna valoración o disertación sobre ese aspecto.

Las enunciadas anomalías, condujeron a un monto de indemnización írrito que, en la actualidad, no compensa la expropiación padecida”.

(...)

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

“PRIMERO: REVOCAR la sentencia impugnada para **CONCEDER** la protección rogada.

En consecuencia, se ordena al Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, que dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la notificación del presente fallo, deje sin efecto el auto 30 de mayo de 2019, así como las providencias que de éste se deriven, y adopte las medidas necesarias, haciendo uso de sus facultades oficiosas para obtener la aclaración del dictamen pericial rendido por el IGAC, en cuanto valor actualizado de la indemnización en favor del actor, con ocasión de la expropiación de su inmueble, conforme a las consideraciones aquí expuestas. Envíesele copia de esta providencia.

SEGUNDO: *Notifíquese lo resuelto, mediante telegrama, a todos los interesados y envíese oportunamente el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.*

(...).

En el caso que nos ocupa, **faltó1)**. Avaluar la vivienda Conforme al Artículo 61 de la Ley 388 de 1997., el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC en el que debe incluirse el valor del terreno y la construcción:

CALCULO DEL AVALÚO COMERCIAL ACTUALIZADO AL AÑO 2019			
Conforme al Artículo 61 de la Ley 388 de 1997., Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC Predio Ubicado en la Diagonal 73G Sur No. 78 – 34 Bosa Bogotá D.C.			
Ítem	Área m2	Valor Unitario M2	Subtotal
Área del Lote (Terreno)	72 m2	1.410.000	101.520.000
Área de la Construcción	72 m2	1.047.079	75.389.688
Total Valor Inmueble	Ciento setenta y seis millones novecientos nueve mil seiscientos ochenta y ocho pesos m/te.		<u>176.909.688</u>

2. Falto liquidar el Lucro Cesante mensual \$300.000, más el IPC anual, desde el 1° de febrero de 2008 y hasta la fecha de entrega de la Vivienda (27 de julio de 2018) Total 126 meses:

FECHA DEL ARRENDAMIENTO:	ARRIENDO BASE MENSUAL:	AUMENTO ARRIENDO I.P.C.		NUEVO VALOR ARRIENDO MENSUAL:	TOTAL ARRIENDO MESES:	
		IPC	INCREMENTO			
Del 1/2/08 a 31/5/08	\$ 300.000	-0-	-0-	\$ 300.000	4	\$ 1.200.000
Del 1/6/08 a 31/5/09	\$ 300.000	5,69%	\$ 17.70	\$ 317.070	12	\$ 3.804.840
Del 1/6/09 a 31/5/10	\$ 317.070	7,67%	\$ 24.319	\$ 341.389	12	\$ 4.096.668
Del 1/6/10 a 31/5/11	\$ 341.389	3,73%	\$ 12.733.	\$ 354.122	12	\$ 4.249.464
Del 1/6/11 a 31/5/12	\$ 354.122	2,44%	\$ 8.640	\$ 362.762	12	\$ 4.353.144
Del 1/6/12 a 31/5/13	\$ 362.762	1,94%	\$ 7.037.	\$ 369.799	12	\$ 4.437.588
Del 1/6/13 a 31/5/14	\$ 369.799	3,66%	\$ 13.534	\$ 383.333	12	\$ 4.599.996
Del 1/6/14 a 31/5/15	\$ 383.333	6,77%	\$ 25.951	\$ 409.284	12	\$ 4.911.408
Del 1/6/15 a 31/5/16	\$ 409.284	5,75%	\$ 23.533	\$ 432.817	12	\$ 5.193.804
Del 1/6/16 a 31/5/17	\$ 432.817	4,09%	\$ 17.702	\$ 450.519	12	\$ 5.406.228
Del 1/6/17 a 31/5/18	\$ 450.519	3,14%	\$ 14.146	\$ 464.665	12	\$ 5.575.980
Del 1/6/18 a 28/7/18	\$464.665	3.14%	\$14.146	\$464.665	2	\$ 929.330
TOTAL: Cuarenta y ocho millones setecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos cincuenta pesos moneda legal corriente.						\$ 48.758.450

Tanto la normatividad vigente, el Precedente Judicial y las normas Internacionales establecen que el lucro cesante se debe pagarse a futuro; es decir hasta la fecha en que se entregue el predio:

La Corte Constitucional en Sentencia C-750 de 2015 señala que:

“...en los casos en que se cuantifique la indemnización en la etapa de expropiación judicial y/o administrativa, el cálculo del resarcimiento debe tener en cuenta su función reparatoria y/o restitutoria dependiendo del caso, de modo que no excluya los daños futuros ciertos producto de la expropiación y originados con posterioridad a la oferta de compra del bien...”

El Artículo 1614 del Código Civil que establece:

“Daño emergente y lucro cesante. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento”.

Ha señalado el Consejo de Estado: Sentencia del 4 de diciembre de 2006. Exp.: 13.168.

“Este último [el lucro cesante] corresponde, entonces, a la ganancia frustrada, a todo bien económico que, si los acontecimientos hubieran seguido su curso normal, habría ingresado ya o lo haría en el futuro, al patrimonio de la víctima”.

El Artículo 16 de la ley 446 de 1998 establece:

“VALORACION DE DAÑOS. Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales”.

3. Faltó liquidar el Daño emergente Real:

DAÑO EMERGENTE REAL	Notariado y Registro escritura nuevo predio	3.125.000	3.125.000
	Desconexión Servicios Públicos	360.000	360.000
	Desmonte, embalaje y Traslado	2.300.000	2.300.000
	Arriendo Entrega Anticipada desde 27/07/18	500.000	14.800.000
	Arriendo provisional, mientras se consigue	500.000	3.000.000
	Honorarios Abogado Expropiación	17.690.968	17.690.968
Total Daño Emergente Real.	Cuarenta y un millones doscientos setenta y cinco mil novecientos sesenta y ocho.		<u>41.275.968</u>

4. Faltó agregar el componente de indemnización por desplazamiento.

5. Se deberá tener en cuenta la situación que ostenta la familia de Especial Protección Constitucional, en concordancia con medida cautelar de Patrimonio de Familia inembargable que pesa sobre el predio expropiado.

6. La vivienda expropiada constaba de 72M2 cuadrados de Terreno, al igual que 72M2 de Construcción; y con el valor que el juzgado ha fijado (\$ 33.319.722,88), el demandado y su familia NO alcanza a comprar ni siquiera una vivienda de interés prioritario, ya que esa clase de casas tienen un costo mucho mayor a la cuantía irrisoria que está ordenando el Juzgado.

Téngase en cuenta que se estimó en \$ 33.319.722,88 el monto total de la indemnización, cuando está claro que NO hubo avalúo legal alguno ni en la etapa de enajenación voluntaria; pues NO existe dicho avalúo en el expediente expropiatorio, tampoco le fue notificado al propietario del bien, solo existe una hoja tamaño carta a folio 18 que no es un avalúo legal. Tampoco ha habido avalúo legal en la etapa expropiatoria tal como se demuestra. Del mismo modo, se limitó a estimar indemnización únicamente en una parte de valores dejados de percibir por concepto de arrendamiento y por ende, parte del lucro cesante fue el único componente de la supuesta indemnización. Eso rompe la teoría de la reparación integral que se debe en casos de expropiación, puesto que una cosa es pagar el lucro cesante, y otra muy diferente es INDEMNIZAR a la familia expropiada por el hecho de abandonar su hogar desplazarse hacia una nueva vivienda. Son dos cosas muy diferentes.

7. El Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá a través de la providencia de fecha Tres (3) de Marzo de 2021 objeto de alzada, constituye una violación flagrante al derecho a una indemnización justa del expropiado, Vulnera los derechos fundamentales de la familia expropiada, violentando el ordenamiento jurídico nacional, el precedente judicial y las normas Internacionales expuestas para este fin, para lo cual me permito controvertir dicha providencia en los siguientes términos:

En cuanto a los antecedentes de la providencia recurrida

No se encuentra descifrado la debida elaboración del avalúo al predio ofertado en la etapa de enajenación voluntaria; Por cuanto NO existió dicho avalúo Legal.

En cuanto a la orden del Juzgado ordenada al Perito del IGAC anotada en la providencia apelada y en el auto 22 de enero de 2020 en cuanto a que:

(...),

(iii) *Proceda a realizar la indexación del valor cancelado por precio dado a la vivienda expropiada, esto es 15.868.968 m/cte desde el mes de noviembre de 2005 a la fecha, haciendo las respectivas deducciones.*

Es claro determinar que dicha solicitud carece de legalidad absoluta:

Por cuanto que la “indexación” de valores no es la fórmula legal apropiada para cuantificar la indemnización de una vivienda familiar expropiada.

Hace mención a unos valores (\$15.868.968,00), sin tener certeza de donde provienen dichas cuantías; cuando no ha habido Avalúo Legal alguno a la vivienda expropiada, como se observa en el expediente de expropiación donde dicha experticia integral como lo ordena la Ley no se observa;

Cuando lo que procedía era efectuar un dictamen pericial legal actualizado conforme lo ordena el segundo párrafo del artículo 61 de la ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC., y demás normas legales y Jurisprudenciales concordantes.

En Cuanto a las Consideraciones:

Es claro establecer que se está vulnerando el artículo 58 superior, y demás normas aplicables teniendo en cuenta que no se dio cumplimiento a dicho precepto constitucional, pero además se desatendió el precedente judicial de Corte Constitucional que en lo pertinente ordena:

“La Corte establece que la expropiación debe responder a tres principios esenciales “i) el principio de legalidad fundamento de todo Estado de Derecho, ii) la efectividad del derecho de defensa y del debido proceso del particular que va a ser expropiado y iii) el pago de una indemnización que no haga de la decisión de la Administración un acto confiscatorio, expresamente prohibido en el artículo 34 de la Constitución.” (Corte Constitucional de Colombia, 2001, Control de constitucionalidad, C-059). Esto en aras de proteger el derecho a la propiedad privada sin desconocer que esta figura es el instrumento con el que cuenta el Estado para garantizar la efectividad de los derechos, deberes y principios consagrados en la carta política”.

En cuanto al quinto inciso, y sobre el **Daño Emergente** en el que en lo pertinente afirma que:

“Para dicho fin, es menester tener en cuenta el valor que se fijó dentro de la etapa de enajenación voluntaria...”.

Téngase en cuenta que NO se observa en el expediente de expropiación que haya existido avalúo legal integral alguno a la vivienda, ni en la etapa de enajenación voluntaria, tampoco en la etapa expropiatoria, pues existe una nota del tamaño de una hoja carta (a folio 18) con algunos datos de la vivienda y unos valores sin sustento legal alguno; pero dicha nota NO es el avalúo legal que ordena el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y el Precedente Judicial de las altas Cortes. En dicha nota NO se observa metodología alguna, tampoco la reglamentación urbanística aplicada, ni la investigación de mercado y ofertas que se hayan efectuado a predios vecinos para calcular el valor comercial del inmueble, ni los métodos usados en lo que debe ser una experticia legal.

Pues, el despacho OMITIÓ, ordenar una experticia legal actualizada al presente en la que se incluyera el pago del Terreno, el Total de la Construcción (72m2), el daño emergente consolidado y el lucro cesante debido, aclaración solicitada por la Corte Suprema de Justicia.

En la legislación Colombiana se establece que a la expropiación debe precederle el pago de una indemnización por el valor de la propiedad (terreno y construcción) y es evidente que esto no se ha cumplido.

La funcionaria judicial avaló el proceder ilegal del perito del IGAC, mediante el cual para elaborar la experticia, desconoció la Reglamentación Urbanística real existente del predio al momento de la oferta; de **Suelo Urbano Residencial**, cambiándola por **Suelo Protegido**. Peor aún, le cambio la razón jurídica al inmueble de Predio **URBANO**, por Suelo **RURAL**; aplicando un avalúo írrito de bien rural al predio Urbano. **sin existir ley alguna que ordene dicho procedimiento.**

El perito evaluador, y la funcionaria judicial, olvidaron que; un terreno cuando es expropiado sale del comercio, por lo que no resulta aplicable tomar como referente la demanda del mercado actual del bien afectado; sino que se debe tener en cuenta *la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra*. Como lo ordena el Segundo Párrafo del artículo 62 de la Ley 388 de 1997 que ordena:

“El valor comercial del bien. 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 Corte Interamericana de Derechos Humanos en cuanto a este procedimiento ha estimado que:

“en casos de expropiación, para que la justa indemnización sea adecuada se debe tomar como referencia el valor comercial del bien objeto de la expropiación anterior a la declaratoria de utilidad pública de éste, y atendiendo lo justo equilibrio entre el interés general y el interés particular a que se ha hecho referencia en la presente sentencia”.

Entonces se desconoce, en que norma legal se basaron tanto el perito del IGAC, como la funcionaria judicial para efectuar el valor de la indemnización; cuando se observa que el predio está totalmente afectado; y evaluarlo en estas condiciones vulnera el derecho a una indemnización justa como lo ordena la norma internacional.

Sin embargo, el despacho desconociendo el procedimiento legal debido establece que:

“ A si, partiendo que el inmueble se encuentra totalmente afectado por la Ronda Hidráulica y zona de Manejo y Preservación Ambiental del Humadal Tibanica, el valor del área se asocia al valor del suelo rural aledaño con vocación agropecuaria localizado en los municipios cercanos, monto al que se suma los costos de urbanismo que este presenta”.

Se observa que estando el predio AFECTADO fue avaluado para efectos de liquidar la indemnización; como si se tratara de un bien que no estuviera afectado.

Esta actuación indebida del perito, como del despacho es completamente ilegal, pues no existe Ley alguna que ordene que se puede evaluar el predio ya afectado para liquidar la indemnización al expropiado.

Peor aún, que para llevar a cabo el avalúo se pueda cambiar la Reglamentación Urbanística verdadera que tiene un predio al momento de la oferta de Suelo Urbano Residencial, por Suelo Protegido. Peor aún, que se pueda cambiarle la razón jurídica del inmueble de Predio URBANO por Suelo RURAL, y asignarle precio de este último, para liquidar la indemnización al expropiado.

En cuanto al daño Emergente expuesto en el auto recurrido:

Se observa que el juzgado desvía inadecuadamente el procedimiento debido para liquidar la indemnización afirmando que:

“Se señala que para la fecha en que se realizó la oferta de compra del predio, se encontraba vigente el decreto 469 del 23 de diciembre de 2003 *“Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Distrito Capital”* contemplándose que este se *ubica dentro del corredor Ecológico Distrital del Humedal Tibanica*, de conformidad con los artículos 17,74,76,85,86 y 87 de la citada codificación”.

En cuanto a lo anterior me permito afirmar que:

El aludido decreto 469 del 23 de diciembre de 2003, era un decreto general y NO una Resolución de Afectación de la Propiedad Privada; no contenía la Identificación del Inmueble a afectar; el número de su folio de Matrícula Inmobiliaria y Cedula Catastral, para cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970, tampoco la ubicación exacta ni la dirección del posible predio a afectar, ni el nombre ni la identidad de su propietario.

La actuación para afectar un predio de propiedad privada además debe garantizar el debido proceso, notificando la resolución de afectación al propietario del bien, conforme a la parte primera del Código Contencioso Administrativo, hoy Ley 1437 de 2011. Procedimiento que nunca se cumplió antes de la oferta de compra.

Se reitera, que para que un predio de propiedad privada sea AFECTADO a bienes de uso público, o declarado zona de preservación ambiental, o como suelo protegido; La afectación debe estar contenida en una resolución o Acto Administrativo, que debe cumplir con requisitos mínimos; Uno de estos debe ser la Identificación del Inmueble a afectar por el número de su folio de Matrícula Inmobiliaria y Cedula Catastral, para cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 52 del Decreto 1250 de 1970 como lo señaló la Superintendencia de Notariado y Registro en comunicación No. 001445 pagina 3 de fecha 18 de febrero de 2002 sobre estos predios (anexos 4,5 y 6), la actuación de afectación debe garantizar el debido proceso, y deberá notificarse dicha resolución de afectación al propietario del bien, conforme a la parte primera del Código Contencioso Administrativo, hoy Ley 1437 de 2011;

Por tanto, NO es cierto que dicho decreto se haya tratado de una resolución de afectación del predio de mi representado.

En cuanto al supuesto avalúo comercial de la Sociedad Colombiana de Avaluadores, dicho avalúo como se observa en el expediente de “expropiación” nunca existió; pues como se dijo antes, lo que se observa es una nota en una hoja tamaño carta con los datos sin sustento legal alguno (a folio 18) que no es un avalúo legal. Pero que además dicha nota junto con el precio contenido en la oferta de compra por su ilegalidad fue OBJETADO dentro del tiempo legal por el propietario del bien como se observa en las pruebas anexas 1 al 3.

El juzgado en su actuación, vulneró además la **Especial Protección Constitucional** de que es titular el núcleo familiar de mi representado, y el **Patrimonio de Familia** que pesaba sobre Inmueble.

En cuanto a la indemnización por expropiación de la vivienda familiar la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750 de 2015 señaló:

“La Corte Constitucional sostiene que en algunas circunstancias excepcionales, el resarcimiento tendrá un propósito restitutivo o restaurador, y comprenderá la

reparación de todos los perjuicios causados con la expropiación, así como la restitución de un inmueble de similares condiciones al perdido. (Corte Constitucional de Colombia, 2015, Control de constitucionalidad, C-750). Estas circunstancias hacen referencia a los intereses de los afectados que tienen una especial protección constitucional, por ejemplo las madres cabeza de familia, los discapacitados, los niños o las personas de la tercera edad o se desea expropiar una vivienda sujeta a patrimonio de familia”.

La jurisprudencia Interamericana ha realizado pronunciamientos sobre población Vulnerable referente a la propiedad. De acuerdo a dicha jurisprudencia la Corte Interamericana de Derechos Humanos:

“ha estimado que se debe tener en consideración la condición socio-económica y de vulnerabilidad de las víctimas, y el hecho que los daños ocasionados a su propiedad pueden tener un efecto y magnitud mayores que los que hubiesen tenido para otras personas o grupos en otras condiciones. Los grupos de personas que viven en circunstancias adversas y con menos recursos, tales como las personas que viven en condiciones de pobreza, enfrentan un incremento en el grado de afectación a sus derechos precisamente por su situación de mayor vulnerabilidad” Por lo mismo, *“la destrucción de hogares con condiciones básicas de pobladores, constituye, además de una gran pérdida de carácter económico , una pérdida de sus condiciones básicas de existencia, lo cual hace que la violación al derecho a la propiedad cobre especial gravedad”.*

“la violación al artículo 21 se configuró por la desposesión de bienes por parte del Estado mediante mecanismos que no se atuvieron a los casos y los procedimientos legales que autorizan una expropiación, por la ausencia de una justa compensación. Y a consecuencia de aquello la Corte ordenó como medida reparatoria que el señor Ivcher “pueda realizar las gestiones necesarias para recuperar el uso y goce de sus derechos como accionista mayoritario (...)”.

“...Ahí la Corte señala que la medida estatal de rebajar sustancialmente el monto de la indemnización no se satisface la proporcionalidad “porque no contemplo ninguna posibilidad de aplicación que hiciera menos gravosa la disminución del monto indemnizatorio que le correspondía” a la víctima, dado que “[e]n las circunstancias específicas del caso concreto, el no pago completo de la suma dispuesta judicialmente en favor de una persona pobre en situación de vulnerabilidad exigía una justificación mucho mayor de la restricción del derecho a la propiedad y algún tipo de medida para impedir un efecto excesivamente desproporcionado, lo que no se comprobó en este caso” Es decir, si la ley de ponderación incluye los pasos de “definir el grado de la no satisfacción o de afectación de uno de los principios”, como “la importancia de la satisfacción del principio que juega en sentido contrario”, y finalmente, “definirse si la importancia de la satisfacción del principio contrario justifica la restricción o la no satisfacción del otro”, para la Corte resultaba que la grave afectación a la propiedad sufrida por la víctima (de extrema pobreza y con discapacidad severa), no era compensada en el interés general de hacer frente a la grave crisis económica por la que atravesaba el país”.

El Estado argentino debió tomar en consideración la situación especial por la que atravesaba la víctima y no aplicar una regla indiferenciada de ahorro del gasto público en el caso.

El H. Consejo de Estado mediante Fallo 03131 de 2018 Consejera Ponente: Dra. Rocío Araujo Oñate, Rad. **05001-2333-000-2017-02109-01**, sentencia del 1º de febrero de 2018 se ha referido a este grupo poblacional en los siguientes términos:

“La Corte Constitucional, en lo que respecta a la condición de sujetos de especial protección, la ha definido como la que ostentan aquellas personas que debido a

condiciones particulares, a saber, físicas, psicológicas o sociales, merecen un amparo reforzado en aras de lograr una igualdad real y efectiva. Por esto, ha establecido que entre los grupos de especial protección se encuentran los niños, los adolescentes, los ancianos, los disminuidos físicos, síquicos y sensoriales, las mujeres cabeza de familia, las personas desplazadas por la violencia, aquellas que se encuentran en extrema pobreza y *“todas aquellas personas que por su situación de debilidad manifiesta se ubican en una posición de desigualdad material con respecto al resto de la población; motivo por el cual considera que la pertenencia a estos grupos poblacionales tiene una incidencia directa en la intensidad de la evaluación del perjuicio, habida cuenta que las condiciones de debilidad manifiesta obligan a un tratamiento preferencial en términos de acceso a los mecanismos judiciales de protección de derechos, a fin de garantizar la igualdad material a través de discriminaciones afirmativas a favor de los grupos mencionado”*.

A través de la Providencia de fecha tres (3) de marzo de dos mil veintiuno el Juzgado de conocimiento de la “expropiación” ordeno como valor de la indemnización total a reconocer a favor de mi poderdante por la vivienda la irrisoria suma de \$ 33.319.722,88.

Valor que no compensa la expropiación padecida. Teniendo en cuenta que para el año 2019 la vivienda “expropiada” de acuerdo a la Ley tenía un valor de \$ 176.909.688 sin tener en cuenta el daño emergente real y el lucro cesante.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha señalado que:

“La privación de la propiedad sin el pago de una justa indemnización constituye una violación al derecho a la propiedad privada consagrado en el artículo 21.2 de la Convención”.

“..., no cumplieron con los requisitos mínimos del debido proceso legal. A este respecto, el Tribunal observó que cuando un procedimiento se lleva a cabo en violación de la ley, las consecuencias legales correspondientes también deben considerarse ilegales”.

Es de anotar que en el ordenamiento jurídico interno de Colombia los tratados, convenios y convenciones internacionales en materia de derechos humanos tienen carácter obligatorio, vinculante y jerarquía constitucional.

Es claro que: El derecho a la propiedad privada no es un derecho absoluto, pues en el artículo 21.2 de la Convención se establece que para la privación de los bienes de una persona sea compatible con el derecho a la propiedad debe fundarse en razones de utilidad pública o de interés social, sujetarse al pago de una justa indemnización, practicarse según los casos y las formas establecidas por la ley y efectuarse de conformidad con la Convención.

ANTECEDENTES DEL PROCESO DE EXPROPIACIÓN

1). El diez (10) de agosto de mil novecientos noventa (1990) la familia de mi representado compro el predio No. 12 de la Manzana 29 identificado con la nomenclatura actual Diagonal 73G SUR No. 78 – 34 Barrio Manzanares de Bosa Bogotá D.C., mediante Contrato de Venta y cesión de posesión No. 0038608 – AA –, Registrado en la Notaria veintinueve del círculo de Bogotá., y Posterior, Escritura Pública número 156 de la Notaría 33 del Círculo de Bogotá D.C. Registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá D.C. Vivienda de Interés Social y Patrimonio de Familia.

2). La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, en adelante (EAAB ESP)., mediante Oferta de compra No. 0750-294-1-092 del 23 de abril de 2004 (a folios

16 y 17), notificada el 28 de abril de 2004, le informó a mi procurado que el inmueble de su propiedad era requerido con motivo de la ampliación de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de la Tibanica, pero dicha empresa OMITIÓ avaluar legalmente el predio ofertado en la etapa de enajenación voluntaria, pues no le notificó avalúo legal alguno, violando el procedimiento ordenado en la Ley Colombiana y las normas Internacionales dispuestas para este fin.

3). El 14 de septiembre de 2004 la EAAB ESP emite la resolución No. 0707 mediante la cual ordena la expropiación de la vivienda familiar de mi representado y el 25 de febrero de 2005 a través de apoderado la EAAB ESP radicó la demanda de expropiación contra la Vivienda Familiar, (a folios 30 a 34), correspondiendo al Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, quien le asigno el número de proceso 11001310302820050011100, y el 12 de noviembre de 2010 ese Juzgado a través de la funcionaria judicial Hilda Ester Carrillo Ballesteros dictó Sentencia, cambiándole el legítimo propietario al inmueble a expropiar, decretando la expropiación en favor de la EAAB ESP (a folios 137 a 141), Para lo cual, la funcionaria judicial usó la nota ilegal aportada por la empresa expropiante (a folio 18), para desconocer el avalúo legal al predio, negar el pago por el Terreno y por la Construcción del inmueble a expropiar.

La funcionaria Judicial a sabiendas que dicha nota del tamaño de una hoja carta al que denominaron “informe técnico”, era un documento ilegal para ser usado en el proceso de expropiación; por cuanto, no se trataba de ningún avalúo legal y a pesar de ello lo utilizó en el Proceso expropiatorio; pues solo ordeno el pago de la indemnización de perjuicios, y desconoció el pago del Terreno y de la Construcción del predio; es decir aplicó indebidamente la extinción del dominio sobre el inmueble, constituyéndose dicho acto no en una expropiación, sino en un ACTO CONFISCATORIO; Procedimiento prohibido en el artículo 34 de la Constitución Nacional; confiscación indebida a la que igualmente se allano tiempo después el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, a través de la providencia del diez (10) de abril de 2018 a (folio 567 y 568).

Con el acto “expropiatorio” se quebrantó contundentemente el artículo 2 y 58 de la Constitución Nacional, igualmente entratándose de una familia Especialmente Protegida por la Constitución Nacional, se violentó el artículo 13 superior, y el Precedente Judicial de las altas Cortes, Se Violó el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que establece *“Siendo la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie podrá ser privado de ella sino en caso evidente de necesidad pública, debidamente justificada y **previa una justa indemnización.**”*

Así mismo, violentó el artículo 21 numeral 2° del Pacto de San José de Costa Rica, relativo a los derechos económicos y sociales, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 94 de la Constitución Política de 1991 hace parte del llamado “bloque de constitucionalidad” que señala *“ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”;*

Siendo una expropiación completamente ilegal; Objeto de nulidad absoluta,

4). La EAAB ESP para justificar el desalojo de la vivienda “expropiada” consigno a nombre del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, la suma de \$11.367.000 (a folio 58), para posteriormente asumir que esa consignación correspondía al pago total por la vivienda, incurriendo en violación a los artículos 2, 13, 29, 51 y 58 de la Constitución Nacional. Pues, dicha consignación no correspondía al pago por la vivienda; sino a una simple garantía, como lo establece las normas internacionales, y la H. Corte Constitucional en Sentencia C-153 de 1994 que al respecto señaló:

“La consignación que se ordena realizar en el artículo 457 del código de procedimiento civil no es el pago del precio debido por la transferencia del dominio del bien -como quiera que para entonces es una entrega de la tenencia-, sino una simple garantía que demuestra el compromiso del Estado de generar confianza en el futuro pago del precio, cuando el bien sea efectivamente tramitado, con base en el principio constitucional de la buena fe (art. 83).” (Sentencia C-153 de 1994).

5). En el marco del proceso de expropiación, dicha empresa en el mes de enero de 2008 taponó el ingreso y salida del inmueble a la vía pública con muros en concreto y malla eslabonada, incomunicando la vivienda con la Vía Pública y con el resto de viviendas de la Urbanización, ocasionando daños y perjuicios; entre otros, la terminación del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario de la unidad residencial encerrada, privando del arriendo a partir del mes de febrero de 2008 al propietario del bien.

6). En el mes de agosto de 2015 por disposición de los acuerdos emanados de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura el trámite del proceso expropiatorio del suscrito pasó a manos del Juzgado Civil del Circuito de descongestión, hoy Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C, Quien por Auto, del 22 de Marzo de 2017 (a folio 431) posesionó como Perito al señor OSCAR OMAR NAVARRO RODRIGUEZ y que en la parte resolutoria le fue ordenado:

“AUTO. 1. Se le pone de presente al perito aquí posesionado, que la experticia dispuesta en este proceso, deberá ser rendida en forma conjunta y concomitante con el auxiliar de la justicia de la lista elaborada por el Consejo Superior de la Judicatura, de lo cual se le enterará de forma oportuna para indicarse el término respectivo de rendición, que no será inferior a 10 días. DESICIÓN NOTIFICADA EN ESTRADOS”. Esta orden legal no se cumplió por el juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá. Vulnerando artículo 456 del C de P.C, artículo 21 de la ley 56 de 1981, artículo 20 del decreto 2265 de 1969, y Artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Y la Sentencia C-1074 de 2002 de la Corte Constitucional.

7). El Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, por Auto de fecha 19 de diciembre de 2017, (a folios 490 y 491), ordenó la entrega de la vivienda para el día 29 de junio de 2018, sin que se llevara a cabo un avalúo legal y consistente al inmueble expropiado, que garantizara el pago de una indemnización justa conforme lo establece la ley; desalojo que fue aplazado para el 27 de julio de 2018 como se observa en el acta de fecha 29 de junio de 2018 (a folio 633).

En el transcurso del plazo para el desalojo de la vivienda; entre el 29 de junio de 2018 al 27 de Julio de 2018 la abogada de la EAAB ESP. ANGIE CAROLINA MARTINEZ R. atentando contra la unidad familiar del expropiado lo llamó de su celular número 3112565640 para coaccionarlo diciéndole que tenía que tener desocupada la casa para el día 27 de julio de 2018, y que ya estaban citadas las entidades y autoridades para hacer efectiva la demolición de la vivienda; que a su señora madre por tener para esa fecha 83 años de edad la llevarían a un ancianato de la Secretaría de Integración Social, que a la menor (nieta) por tener 2 años de edad sería entregada al Instituto del Bienestar Familiar ICBF, que si habían mascotas le serían entregadas a una entidad de protección animal, y que las cosas de su propiedad; estufa, camas, ropa, muebles, etc. serían cargadas en una Volqueta de la EAAB ESP y llevadas a una bodega de esa empresa, y que mi representado quedaría por la calle a pedir posada donde alguien conocido. Que por tanto, **debía firmar un acta de entrega del inmueble** para que le dieran un anticipo para pagar arriendo y trasteo, obligándolo a dejar sus bienes para conservar la unidad familiar;

El 27 de Julio de 2018 fue OCUPADO MATERIALMENTE EL INMUEBLE por la EAAB ESP, Ese día fue demolida la vivienda, bajo la figura de la entrega anticipada.

Debiendo marcharse mi defendido con su núcleo familiar a pagar arriendo sin que le hubieran pagado el terreno y construcción, tampoco la indemnización por perjuicios a que tiene derecho por la expropiación sufrida.

8). El Perito evaluador del IGAC. OSCAR OMAR NAVARRO RODRIGUEZ solo hasta el 11 de marzo de 2019 (a folios 666 a 693), entregó al Juzgado el supuesto avalúo del bien, en el que al igual que los Juzgados de conocimiento de la expropiación deterioró gravemente el valor económico del inmueble; para lo cual le cambió irregularmente la Reglamentación Urbanística real y legal que tenía el inmueble al momento de la Oferta de **Suelo Urbano Residencial**, por **Suelo Protegido**, (a folio 673) violando la ley y las normas internacionales y anteponiendo de hecho; más no de derecho, un decreto de carácter general que no era una resolución de afectación como lo ordena el ordenamiento jurídico nacional.

9). La OFERTA de COMPRA del Inmueble le fue notificada a mi poderdante el **28 de abril de 2004**, (a folio: 756) y la EAAB ESP solo hasta el **02 de junio de 2004** afectó el predio con la inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, como se observa en la anotación Nro: 5 radicación 2004-39236 del certificado de Tradición y Libertad del predio (a folios: 54 y 55), No obstante lo anterior; el Señor perito evaluador parcializándose con la empresa ofertante, y para agrandar a sus pretensiones se INVENTÓ que la afectación al inmueble había ocurrido a la Oferta de compra, falsedad a la que estuvo de acuerdo el juzgado de conocimiento para de esta forma degradar el valor legal de la vivienda;

Además, uso los valores inventados en el año 2004 de la nota ilegal aportada por la EAAB ESP, para adicionarlos a su experticia en el año 2019 (a folios 670 y 682); cuando lo que procedía era un Avalúo Legal actualizado conforme a lo ordenado en el Segundo Párrafo del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Pero, dicho profesional, violando flagrantemente la Ley, y el derecho a una Indemnización Justa de quien resulta expropiado por el Estado; de un plumazo le cambio la Reglamentación Urbanística verdadera que tenía el predio al momento de la oferta de **Suelo Urbano Residencial**, por **Suelo Protegido**. Peor aún, le cambio igualmente la razón jurídica del inmueble de Predio **URBANO** por Suelo **RURAL, sin haber ley alguna que ordene dicho procedimiento.**, y se marchó a las poblaciones de Mosquera, Madrid y Facatativá Cundinamarca, a más de 50 kilómetros de distancia de donde se encontraba el predio expropiado, para colocarle precio de esos terrenos rurales al predio Urbano de mi propiedad (a folio 683) actuación ilegal avalada por la funcionaria judicial del Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, para dictar la providencia de fecha tres (3) de marzo de 2021.

10). Después de una conversión ilegal de valores (a folios 687 a 692), arribo a la conclusión que la Vivienda Ubicada en la Localidad de Bosa de propiedad de mi representado; Terreno completamente Plano, de una extensión de 72 metros cuadrados (72M2), Estrato dos (2), con una construcción total de 72 metros Cuadrados en Bloque y Ladrillo, Vigas, Pisos y Columnas en Concreto y hierro, Teja de Eternit, Puertas y Ventanas en Lamina y Madera. Con Escritura Pública a nombre de mi representado, Impuestos al día y Servicios Públicos; Según el mentado “profesional” llegó a la conclusión que solo tenía derecho a una indemnización de SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 7.976.482) por la vivienda, como se observa (a folio 692). Pero además, se negó a cuantificar el Lucro cesante debido, y el daño emergente real en su supuesto avalúo.

11). Teniendo en cuenta, la gravísima violación a los derechos fundamentales y humanos al núcleo familiar expropiado, la Procuraduría General de la Nación a través de la Procuradora 31 Judicial II para Asuntos Civiles de Bogotá, requirió a la Juez de conocimiento de la expropiación a través de la Comunicación 2017-843994

de fecha 24 de abril de 2019 (a folios 714 a 718), en lo pertinente le solicitó:

“En ese sentido solicito a su señoría revisar la determinación cuestionada y ajustarla a los parámetros legales en lo que al avalúo se refiere, atendiendo a la sentencia de instancia...”

Pero la funcionaria Judicial aceptando la Pericia ilegal presentada por el Perito del IGAC, se negó a acatar la solicitud de la Procuraduría General de la Nación., y Desconociendo la medida Cautelar del PATRIMONIO DE FAMILIA que pesa sobre el predio, y OMITIENDO consultar los intereses de la comunidad y del particular afectado, Violando el Preámbulo de la Carta Política, la vivienda digna, el precepto 58 Constitucional, las normas Internacionales expuestas para este fin, el Precedente Jurisprudencial, y la Especial Protección Constitucional del núcleo familiar expropiado. Mediante providencia de fechas 30 de Mayo de 2019 (a folios 732 a 734) negó el pago de la indemnización justa, para lo cual decretó un pago irrisorio de bien desechable de tan solo \$ 18.951.559 Incurriendo la funcionaria judicial además en Indebida Tasación de la Indemnización.

12). La H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, mediante Sentencia STC17054-2019 de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), consideró que el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C., Vulneró los derechos fundamentales al expropiado señor VENANCIO PARRA SALAMANCA.

Para lo cual, la Corte revocó la sentencia impugnada, y concedió la protección rogada por mi representado ordenando:

(...)

“PRIMERO: REVOCAR la sentencia impugnada para **CONCEDER** la protección rogada.

*En consecuencia, se ordena al Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, que dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la notificación del presente fallo, deje sin efecto el auto 30 de mayo de 2019, así como las providencias que de éste se deriven, y adopte las medidas necesarias, haciendo uso de sus facultades oficiosas para obtener la aclaración del dictamen pericial rendido por el IGAC, en cuanto valor actualizado de la indemnización en favor del actor, con ocasión de la expropiación de su inmueble, conforme a las consideraciones aquí expuestas. Envíesele copia de esta providencia.
(...).*

13). La H. Corte Suprema de Justicia concedió la Protección rogada por el suscrito y ordenó al juzgado de conocimiento de la expropiación:

- Aclarar el dictamen pericial rendido por el perito del IGAC.
- Actualizar el valor de la Indemnización del inmueble expropiado.
- Dar cumplimiento a las Convenciones y Tratados Internacionales adoptados por Colombia en cuanto a expropiación se trata.
- Garantizar los Derechos Humanos de la familia expropiada.

La **Aclaración del Dictamen Pericial**, tiene como objetivo que los peritos adicionen a la experticia frente a posibles omisiones en que hubieren incurrido en el estudio y análisis del objeto de prueba, o que resuelvan aspectos contradictorios u oscuros del mismo. El resultado de este trámite es la *recomposición del dictamen pericial por uno nuevo*, y este debe superar las falencias que la Corte indicó.

El **valor actualizado de la indemnización**; es la Acción y Efecto de Actualizar, Adaptar o Cambiar el Valor antiguo o Anticuado del bien, dándole las características

de lo que se considera moderno o actual. Actualizar es entonces convertir algo pasado en un acto presente, Introduciendo o aportando los precios más actuales o recientes reales; y que para el presente caso, debe tenerse como referencia el valor real actual de las Ofertas de Predios urbanos vecinos del mismo sector al predio expropiado que no fueron afectados por el proyecto ambiental.

14). No obstante lo ordenado por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia STC17054-2019 del 16 de diciembre de 2019, el Perito del IGAC, al igual que la funcionaria judicial se negaron a cumplir lo ordenado por la Corte RATIFICANDO su experticia ilegal inicial; manifestando en la página 3 del escrito de “actualización y aclaración” a folio 853 del expediente de expropiación lo siguiente:

“En consecuencia se RATIFICA el valor Unitario de Terreno adoptado para el Inmueble y por ende se RATIFICA también el avalúo total establecido para el mismo”,

Dejando intacto el avalúo ilegal inicial;

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha señalado que:

“La privación de la propiedad sin el pago de una justa indemnización constituye una violación al derecho a la propiedad privada consagrado en el artículo 21.2 de la Convención”.

“..., no cumplieron con los requisitos mínimos del debido proceso legal. A este respecto, el Tribunal observó que cuando un procedimiento se lleva a cabo en violación de la ley, las consecuencias legales correspondientes también deben considerarse ilegales”.

Es de anotar que en el ordenamiento jurídico interno de Colombia los tratados, convenios y convenciones internacionales en materia de derechos humanos tienen carácter obligatorio, vinculante y jerarquía constitucional.

Es claro que: El derecho a la propiedad privada no es un derecho absoluto, pues en el artículo 21.2 de la Convención se establece que para la privación de los bienes de una persona sea compatible con el derecho a la propiedad debe fundarse en razones de utilidad pública o de interés social, sujetarse al pago de una justa indemnización, practicarse según los casos y las formas establecidas por la ley y efectuarse de conformidad con la Convención.

De lo anterior, se desprende que el Juzgado de conocimiento no ha respetado el ordenamiento jurídico interno, tampoco ha respetado los requisitos previstos en la Convención Americana, vulnerando el principio de legalidad, por lo que el procedimiento expropiatorio ha resultado arbitrario.

PRUEBAS

Ruego tener como tales la actuación surtida en el proceso de expropiación.

De mi parte allego las siguientes:

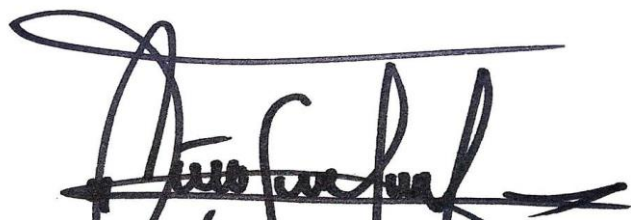
- a. Impugnación oferta y nota con valores ofertados. En archivo PDF.
- b. Avaluos tomados a predios vecinos, y al expropiado. archivo PDF.
- c. Oficio No. 001445 de la Superintendencia de Notariado y Registro. En archivo PDF

NOTIFICACIONES

Las recibiré en la: CARRERA 8 No. 11 – 39 Oficina 312. BOGOTÁ D.C. Teléfonos: 3341773 – 3420712 FAX: 2434914 Móvil: 315 3055583 Dirección Correo Electrónico: Triana.franky@gmail.com

Mi poderdante: VENANCIO PARRA SALAMANCA las recibirá en la CALLE 39 SUR No. 82 – 45 Bogotá D.C. Teléfono Celular: 320 8437313 – 314 3462203. Dirección Correo electrónico: jcomunalmbosa@gmail.com

Atentamente,



FRANKY STIVEN TRIANA LÓPEZ
C.C. 1.023.927.859 de Bogotá D.C.
T.P. No. 296.485 del C.S.J.
Dirección Correo Electrónico:
Triana.franky@gmail.com

Bogota D.C. Abril 28 de 2004.

Señor Gerente

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA.

ATTE. Oficina de Bienes y Raices

ING. Carlos Alberto Molina.

Ref: PROYECTO RECUPERACIÓN INTEGRAL. HUMEDAL "LA TIBANICA".

Nosotros, los abajo firmantes, domiciliados y residenciados en esta ciudad, en el Barrio Manzanares de Bosa, en la zona afectada por el Humedal La Tibanica, al Señor Gerente, con el respeto debido nos permitimos OBJETAR las ofertas de Compra de la EAAB entre otras las siguientes: 0750-294-1-087, 0750-294-1-052, 0750-294-1-069, 0750-294-1-055, 0750-294-1-092, 0750-294-1-043, 0750-294-1-066, 0750-294-1-040, 0750-294-1-033, 0750-294-1-032, 0750-294-1-023; nuestra aspiración jamás fue hacer un buen negocio para lucrarnos, sino que teniendo en cuenta la política de equidad y justicia de nuestro Alcalde Mayor LUCHO GARZON, no significa en ningún momento ir en detrimento de la EAAB, sino que se nos PAGUE EL JUSTO PRECIO POR NUESTRAS VIVIENDAS, no se nos debe condenar en volver a la intemperie y nuevamente empezar. Estas viviendas fueron construidas a costa de grandes esfuerzos primeramente suprimiendo de la canasta familiar artículos de primera necesidad para nuestra supervivencia y más aun la de nuestros hijos, trabajando de sol a sol para ganar a lo sumo un mínimo, para un núcleo familiar compuesto por 4-6-8 y hasta más personas y trabajar durante la noche contratando un oficial de construcción y un obrero conocedor de la materia y con nuestra esposas, prácticamente hasta el amanecer, utilizando buenos materiales y estables para evitar tragedias, por favor Señor Gerente venga al Barrio Manzanares y conozca nuestras casas, no son quintas, pero si fueron construidas con buenos materiales: hierro, cemento, ornamentación, planchas bien cimentadas, ladrillos, etc. Y buena obra de mano, buenas bases; las casas no son uniformes, las hay de una y dos plantas, otras en obra negra, otras en madera, etc, podremos acaso con estas ofertas del Acueducto adquirir casas similares??? Uno de los derechos fundamentales mas importantes del ciudadano es el Derecho a la Vivienda Digna; Por eso nos sacrificamos al máximo y obtuvimos con nuestros propios recursos, poniendo en peligro nuestras salud y la de nuestros hijos, viviendas humildes, pero dignas para volver a empezar, pero ya ni la salud ni la edad ni el desgaste físico nos permitirá repetir ese calvario.

Por favor Señor Gerente, le solicitamos repetir la diligencia de AVALUO con personal Idóneo, teniendo en cuenta el PRECIO ACTUAL DEL METRO CUADRADO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN. Nuestro interés es comprar o mejor nuestra ilusión es adquirir viviendas similares aunque las enajenadas

superen a éstas.

Agradeciendo la atención prestada a la presente nos suscribimos.

De Usted:

Rosalba Suárez
ROSALBA SUÁREZ
C.C. 20.562.878

Ana Mariela Rodríguez
ANA MARIELA RODRÍGUEZ
C.C. 20.410.042

Rafael Antonio Mora
RAFAEL ANTONIO MORA
C.C. 4 272.204

Amin Adad Sánchez
AMIN ADAD SANCHEZ
C.C. 74.300.042

David Ruiz Vallejo
DAVID RUIZ VALLEJO
C.C. 19.357.109

Victor Manuel Moreno
VÍCTOR MANUEL MORENO
C.C. 140.163

Mauricio Moreno
MAURICIO MORENO
C.C. 19.455.423

Beatriz Mora Araque
BEATRIZ MORA ARAQUE
C.C. 24.149.228

Venancio Parra S.
VENANCIO PARRA S.
C.C. 13.689.050

Anastasio Barahona
ANASTASIO BARAHONA
C.C. 80.273.463

Reina Odolinda Prada
REINA ODOLINDA PRADA
C.C. 39.774.110

Jose del C. Loque
JOSE DEL C. LOQUE
C.C. 5.700.269

NOTIFICACIONES : DIAGONAL 73 G SUR No. 78 D - 04 BARRIO MANZANARES, BOGA
BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO 597 16 73.



acueducto

AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

CORRESPONDENCIA DOCUMENTO DE ENTRADA

RADICACION
E-2004-040745
04/05/2004 11:35
a.m.
Radicación

Nombre del Remitante:	ROSALBA SUAREZ Y OTROS	Telefono:	5971673
Dirección de correspondencia:	DIAGONAL 73 G SUR 78 D - 04	Cuenta Contrato:	10
Asunto:	PROYECTO RECUPERACION INTEGRAL HUMEDAL LA TIBANICA		
Centro Gestor:	0750223	Area:	Dirección Bienes Raíces
Tipo de solicitud:	S: Solicitud	Tipo de Flujo:	Normal
Consecutivo Externo:		Documento referenciado:	
Contiene Anexos Fisicos:	☐ SI ☒ NO	Es una Tutela?	☐ SI ☒ NO

Radica: William M. Fonseca Villalobos



DEPENDENCIA.

NUMERO:

001445

SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

O.J. Oficio No. 222

Doctora
MARTHA YOLANDA NIETO LEMUS
Gerente General
Caja de Vivienda Popular
Bogotá D.C.

Asunto: Oficio No. TIT 053 de enero 29 de 2001
Radicación No. 00-712 de febrero 5 de 2002

Pregunta en el oficio de la referencia lo siguiente:

1. Se considera que el humedal, su ronda hidráulica y su zona de manejo y preservación ambiental son de bienes de uso público?
2. Se pueden otorgar escrituras de legalización de vivienda de interés social sobre dichos bienes? Y, en caso afirmativo, estas deben ser registradas por las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos?
3. Cómo pueden los Notarios y Registradores del Distrito, autorizar y/o registrar escrituras que impliquen cualquier tipo de segregación de o enajenación de estos bienes si, como en el presente caso, no aparece registrada ningún tipo de afectación en el folio de matrícula?

Sobre el particular preciso:

Esta Superintendencia mediante la instrucción número 01-25 de junio 8 de 2001 se pronunció sobre las características y su enajenabilidad de los humedales en cuanto su naturaleza, el tratamiento jurídico que le corresponde, las limitaciones frente a ellos en el tráfico comercial y, con esos temas, el ejercicio del control de legalidad que corresponde frente a actos de disposición de terrenos en los cuales se encuentren ubicados. Para ello transcribo a guisa de sus apartes que guardan relación con las inquietudes por usted expuestas en el presente oficio de consulta:

1. Los humedales forman parte del sistema hídrico; y su tendencia de prevención de inundaciones, de geoforma reguladora de niveles freáticos, sin perjuicio de su riqueza animal y vegetal, los torna en recursos naturales de primer orden, como quiera que se encuentran destinados al cumplimiento de una función reguladora del medio ambiente; obvio es, entonces, que sean considerados los bienes de uso público.

Sin embargo, es preciso advertir que lo son propiamente y merecen tratamiento como tales los de dominio de la República o con carácter fiscal. Los que existen en terrenos de propiedad privada se encuentran sujetos a la función social y ecológica inherentes a esta clase de dominio y a cada al interés público o social, en el evento de mediar conflicto. Aquí, la declaración de reserva ecológica o ambiental, es el instrumento que convierte el humedal en un bien de uso público, con las consecuencias que ello representa.



DEPENDENCIA:

5-

NUMERO:

001445

SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

18 FEB 2000

Hoja número 2
Dra. MARTHA OLANDA NIETO LEMUS
Gerente General
Caja de Vivienda Popular
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

La declaratoria de reserva ecológica o ambiental, está proyectada a restringir del uso a particulares un determinado recurso natural, fundamentalmente, cuando corresponda a propiedad privada, según términos del artículo 47 del Decreto Ley 2811 de 1974 o Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.

Por ser los humedales bienes de uso público, respecto de ellos se debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. Si sobre el humedal no existen derechos de dominio privado al momento de declararlo como tal, los derechos quedan limitados en razón de su inalienabilidad, imprescriptibilidad, e inembargabilidad ya mencionados, por ende tampoco puede mediar en este evento, justo título. La celebración de cualquier contrato de disposición comportará objeto ilícito y estará viciada de nulidad absoluta.
- b. Si el humedal se forma después, cuando ya existen derechos de dominio privado, la limitación es para el uso, el goce y la explotación.

2. En cuanto este punto tenemos que los humedales son bienes de uso público. Si son parte integrante de predios de propiedad privada pueden ser objeto de limitación por parte de la autoridad competente tendiente a su conservación, en ningún momento a su enajenación como lo pretenden con la legalización de vivienda de interés social y mucho menos ser objeto de venta.

Se encuentran constituidos jurídicamente como bienes de uso público, cuando conforman reservas naturales de agua, participando de la inalienabilidad e imprescriptibilidad que les otorga el artículo 63 de la Constitución Política. En el evento de ubicarse en predios de propiedad privada, deben preservarse por motivos de utilidad pública, en virtud del principio según el cual el interés privado debe ceder ante el interés público o social, constitucionalmente consagrados.

La figura de los derechos adquiridos es incompatible con el carácter de bienes de uso público de los humedales, salvo que una vertiente nazca y muera dentro de una misma propiedad.

Por lo demás, frente a los derechos privados, las entidades públicas disponen de mecanismos para restitución y defensa de los recursos naturales, tales como la negociación directa para efectos de su compra-venta, la expropiación y limitación de la propiedad privada.

3. Con fundamento en las razones anteriores frente a la autorización y registro de escrituras que impliquen cualquier tipo de disposición, afectación, limitación de dominio o enajenación de estos bienes, debe ejercerse por parte tanto de los Notarios como de los Registradores de Instrumentos Públicos un control de legalidad a que se encuentran obligados.



DEPENDENCIA:

--6--

NÚMERO:

001445

SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C.

18 FEB. 2002

Foja número 3
Dra. MARTHA OLANDA NIETO LEMUS
Gerente General
Caja de Vivienda Popular
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Sin embargo para que se de cumplimiento el control de legalidad *EL ACTO ADMINISTRATIVO MEDIANTE EL CUAL SE DECLARA COMO HUMEDAL UN TERRENO, DEBE CONTENER LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN EL ARTICULO 52 DEL DECRETO 1250 DE 1970*, para proceder a su inscripción en el registro de instrumentos públicos cuando el organismo competente así lo exija.

En el caso expuesto en este punto se observa de los certificados de tradición y libertad anexos que dicho acto administrativo no ha sido aún comunicado a la Oficina de Registro para que ésta tome nota y proceda a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40034483 de tal prohibición.

Al Notario y al Registrador mientras no se le presente la orden contenida en el acto administrativo de que determinado terreno es HUMEDAL, no puede abstenerse de seguir autorizando documentos y registrarlos si hay lugar a ello, por lo tanto corresponde a la Entidad que lleva el control de estos terrenos comunicar con prontitud dicha situación.

El presente concepto se expide en los términos del artículo 25 del C.C.A.

Cordial Saludo,

FERNANDO DANIEL HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
Jefe Oficina Jurídica

LMS
8 02.-02



Avalúos Profesionales
TOTAL

1
AVALUO HECHO AL PREDIO
EXPROPIADO A VENANCIO PARRA
EN ABRIL DE 2018.

Bogotá, D.C. 16 de Abril de 2018

Señor
VENANCIO PARRA SALAMANCA
Ciudad

Asunto: Entrega informe valuatorio

Apreciado(a) señor(a):

Por su amable solicitud, adjunto a la presente estamos enviando el avalúo comercial practicado al predio ubicado en la DG 73G SUR N° 78-34 barrio Manzanares ubicado en la localidad de Bosa

De acuerdo al resultado de análisis físicos y técnicos de la propiedad, en cuanto se refiere a su área, condiciones físicas y comerciabilidad, el valor total del inmueble es de: **\$80.782.096** (ochenta millones setecientos ochenta y dos mil noventa y seis pesos m/cte).

El valor del daño emergente como producto de la expropiación a la cual su predio fue sometido es de: **\$8.750.00** (ocho millones setecientos cincuenta mil pesos m/cte)

El Valor del Lucro Cesante es de: **\$113.628.000** (ciento trece millones seiscientos veintiocho mil pesos m/cte)

En el evento en que usted necesite ampliación o soporte de los conceptos emitidos en el texto del avalúo, con el mayor gusto atenderemos su requerimiento.

Cordialmente,

WILLIAM YESID VIVAS ALDANA
Avaluator Profesional
R.N.A/C-01-7042



CORPOLONJAS
CORPORACION NACIONAL
DE LONJAS Y REGISTROS



**Registro Nacional de
Avaluadores**



LONJANAP
LONJA NACIONAL DE
AVALUADORES
PROFESIONALES

MEMORIAS DE CÁLCULO PARA BIEN INMUEBLE

Área construida * m2	72
Valor m2 (hoy) **	\$ 1.475.072

	ÁREA 1	ÁREA 2	ÁREA 3
Edad (años)***	16	0	0
Avance de vida	23%	0%	0%
Estado de conservación	3	0	0
Factor de depreciación (Fitto y Corvini)	29,09%	0,00%	0,00%
Depreciación	\$ 429.098	\$ 0	\$ 0
Valor remanente	\$ 1.045.974	\$ 0	\$ 0
Área m2	72	0	0,00
Valor de la construcción	\$ 75.310.096	\$ 0	\$ 0

* Fuente: Certificado Catastral

** Fuente: CONSTRUDATA, Edición 186 Marzo - Mayo 2018, Valor M2 Unifamiliar VIS.

CÁLCULO DE VALOR

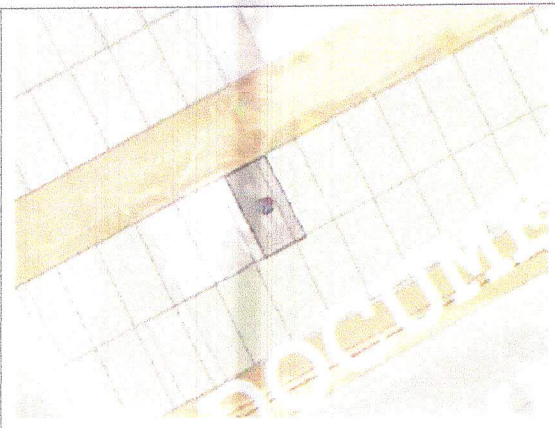
UNIDAD	ÁREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
ÁREA 1	72	\$ 1.045.974	\$ 75.310.096
ÁREA 2	0	\$ 0	\$ 0
ÁREA 3	0,00	\$ 0	\$ 0
LOTE	72	\$ 76.000	\$ 5.472.000
TOTAL			\$ 80.782.096

CALCULO DAÑO EMERGENTE

DAÑO O AFECTACION	OBSERVACIONES	FUENTE	VALOR
TRASTEIO	BUCARAMANGA	TRASTEOS ROJAS	\$1.800.000
VIATICOS Y TRANSPORTES	TRES PERSONAS	EXP. BOLIVARIANO	\$350.000
ARRIENDOS POR 6 MESES	1 MILLON POR MES	N/A	\$6.000.000
DESCONEXION DE SERV. PUB.	LUZ, AGUA, GAS		\$600.000
	TOTAL DAÑOS EMERGENTES		\$8.750.000

CALCULO LUCRO CESANTE

DAÑO O AFECTACION	OBSERVACIONES	FUENTE	VALOR
TERRENO (\$724,000)	72 M2	CATASTRO	52.128.000
RENTAS SIN PERCIBIR (\$500,000)	123 MESES	MERCADEO	61.500.000
	TOTAL DAÑOS EMERGENTES		113.628.000

INFORME TÉCNICO DEL AVALÚO	
CÓDIGO POSTAL:	110731
TIPO DE AVALÚO:	COMERCIAL
SOLICITANTE:	VENANCIO PARRA SALAMANCA
FECHA DE LA SOLICITUD:	ABRIL 13 DE 2018
FECHA DE LA VISITA:	ABRIL 14 DE 2018
FECHA DEL INFORME:	ABRIL 17 DE 2018
AVALUADOR COMISIONADO:	WILLIAM YESID VIVAS ALDANA
IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	
TIPO DE INMUEBLE:	CASA VIS
DESTINACIÓN ACTUAL:	RESIDENCIAL <i>Fuente: Catastro Distrital cartilla UPZ- 85</i>
ESTRATO:	2
DIRECCIÓN:	DIAGONAL 73G SUR N° 78 - 34
CIUDAD:	BOGOTÁ D.C.
	
TITULACIÓN	
PROPIETARIO:	VENANCIO PARRA SALAMANCA
ESCRITURA PUBLICA No:	156 DEL 23 DE ENERO DEL 2002
MATRICULA INMOBILIARIA:	505-40034493
CEDULA CATASTRAL:	205311290600100000
CHIP:	AAA0150MSLW
LIMITACIONES JURÍDICAS:	BIEN EXPROPIADO SEGÚN RESOLUCION 0707 DEL 14 DE SEP DE 2004 POR LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA -EAAB
LOCALIZACIÓN	
LOCALIDAD:	7 - BOSA
UPZ:	85 – BOSA CENTRAL
BARRIO CATASTRAL:	004597 – SAN BERNARDINO I
MANZANA CATASTRAL:	00459729
LOTE CATASTRAL	0045972906
	

CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	
DESCRIPCIÓN GENERAL:	BOSA CENTRAL, se ha definido como una Unidad de Planeamiento Zonal prioritaria de intervención del Subprograma de Mejoramiento Integral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 296 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) por estar conformada con asentamientos humanos de origen ilegal, con uso residencial predominante, de estratos 1 y 2, los cuales presentan serias deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público; por tanto, y en cumplimiento del Artículo 295 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), se orientarán acciones de complementación, ordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda.
DELIMITACIÓN:	La UPZ 85 Central, limita al norte con las UPZ 84 y 87 a partir del río Tunjuelo, al sur occidente con la avenida circunvalar del sur, el humedal la Tibanica, en parte por la avenida conocida como "las Torres" (por encontrarse allí torres eléctricas de alta tensión) que la separan del municipio de Soacha y la carrera 13 del barrio la Despensa (Soacha) que la separa de ese mismo municipio; por el occidente el río Tunjuelo la separa de la UPZ 48 perteneciente a la localidad de Kennedy, la Avenida Bosa (calle 59 sur) de la UPZ 49 Apogeo y la autopista del Sur de la zona industrial de Cazucá perteneciente al municipio de Soacha.
TRATAMIENTO DEL SUELO:	SUELO DE PROTECCION
TIPOS DE EDIFICACION:	La UPZ Central cuenta con los asentamientos urbanos de Manzanares, Primavera, Charles de Gaulle, La Esperanza de Tibanica, El Palmar, los Israelitas y la hacienda Cartagena, los cuales fueron barrios iniciados por "vendedores piratas", quienes les daban a los nuevos propietarios una promesa de venta como documento. Las viviendas de la UPZ Central se caracterizan por poseer una infraestructura física que no cumple con la norma. La gran mayoría de éstas fueron construidas por sus dueños, estas casas están hechas de material a base de cemento y ladrillo o bloque, se han construido de acuerdo a las necesidades y presupuesto de los propietarios, muchas de las fachadas y el interior de las mismas se encuentran aún inconclusos, debido a la forma como fueron construidas no presentan elementos armoniosos y acordes a la habitabilidad. En la mayoría de los casos las viviendas fueron construidas para facilitar el subarrendamiento, como una forma de ingreso familiar, lo que origina hacinamiento. Las construcciones se ubican dentro del estrato socioeconómico 1 y cuentan con los servicios de acueducto y alcantarillado, excepción de las manzanas 28, 29, 32 y 34 localizadas dentro del límite legal del Humedal de acuerdo a la información del PLAN DE MANEJO AMBIENTAL DEL PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL HUMEDAL TIBANICA.
VÍAS DE ACCESO:	En cuanto a las vías, actualmente la mayoría de los barrios cuentan con

	vías pavimentadas en mal estado. Los barrios Primavera, Esperanza de la Tibanica, Manzanares, el Palmar, Charles de Gaulle, las Urbanizaciones San Diego y la Esperanza tienen deficiencias en las redes de alcantarillados sanitarios y/o pluviales. La zona sur occidental de la UPZ presenta problemas de vallados de aguas contaminadas especialmente el vallado San José, que afecta los barrios Primavera, Getsemaní, San Diego, La Esperanza, El Jardín, San José, convirtiéndose en foco para la proliferación de plagas.
SERVICIO DE TRANSPORTE:	Las vías más congestionadas por el alto tráfico vehicular (buses, busetas y colectivos) son las Calles 60 y 60 A Sur, la transversal 83 y la vía principal del barrio Piamonte; son muy estrechas y generan contaminación por material particulado y otros contaminantes de la combustión interna de los vehículos y ruido por el trabajo de los motores. En el sector de Bosa Centro y Carbonell estos corredores viales están muy cerca de los establecimientos comerciales, lo que es un factor que deteriora la salud de las personas que laboran y habitan allí. Existen paraderos de buses en la <i>Fuente: Secretaria de Planeación http://www.sdp.gov.co</i>

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	
SECTOR NORMATIVO:	El predio sujeto a avalúo se encuentra ubicado en el sector de la UPZ 85 BOSA CENTRAL
TRATAMIENTO:	SUELO DE PROTECCION DECRETO 190 DE 2004 POT CONCEJO DE BOGOTA
IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	LOTE CATASTRAL 0045972906
CABIDA SUPERFICIARIA	72 MT2
LINDEROS	LOS INDICADOS EL ESCRITURA PUBLICA N° 156 DEL 23 DE ENERO DEL 2002
FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE	REGULAR
RELACIÓN FRENTE FONDO	FRENTE DE 6 METROS Y FONDO DE 21.70 METROS
FUENTE DE LOS DATOS ANTERIORES	INSPECCIÓN OCULAR ESCRITURA PÚBLICA DEL INMUEBLE CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD CERTIFICACION CATASTRAL
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	
DESTINO	DE PROTECCION SEGÚN USO ESPECIFICADO EN LA NORMA DEL SECTOR
METODOLOGÍA VALUATORIA	
Para el cálculo del valor del terreno se empleó el método de costo por reposición. Es el que establece el precio del bien objeto de avalúo, al suponer que es necesario reponerlo por uno de características y condiciones similares debidamente actualizado y deduciéndole la depreciación acumulada de acuerdo con la vetustez y estado de conservación.	

8
Folio.
575.

CALCULO AVALÚO COMERCIAL – DAÑO EMERGENTE – LUCRO CESANTE

SOLICITANTE: VENANCIO PARRA SALAMANCA

FECHA: ABRIL 17 DE 2018

ÍTEM	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M ²	SUBTOTAL
ÁREA LOTE	72	\$ 76.000*	\$ 5.472.000
CONSTRUCCION	72	\$1.045.973**	\$75.310.096
*construdata			<u>\$ 80.782.096</u>
** catastro distrital			
DAÑO EMERGENTE	• TRASTEIO • VIATICOS • DESCONEXION SERV. PUBLICOS • ARRIENDOS 6 MESES X \$1.000.000	\$1.800.000 \$350.000 \$600.000 \$6.000.000	<u>\$8.750.000</u>
LUCRO CESANTE TERRENO	• 72 M2	\$724.000 X 72 M2	\$52.128.000
LUCRO CESANTE AFECTACION RENTAS SIN PERCIBIR	• ARRIENDOS DESDE 01-02-2008 HASTA 01-05-2018	123 MESES X \$500.000	\$61.500.000
			<u>\$113.628.000</u>
VALOR PREDIO			<u>\$ 80.782.096</u>
VALOR DAÑO EMERGENTE			<u>\$8.750.000</u>
VALOR LUCRO CESANTE			<u>\$113.628.000</u>
GRAN TOTAL:			<u>\$203.160.096</u>

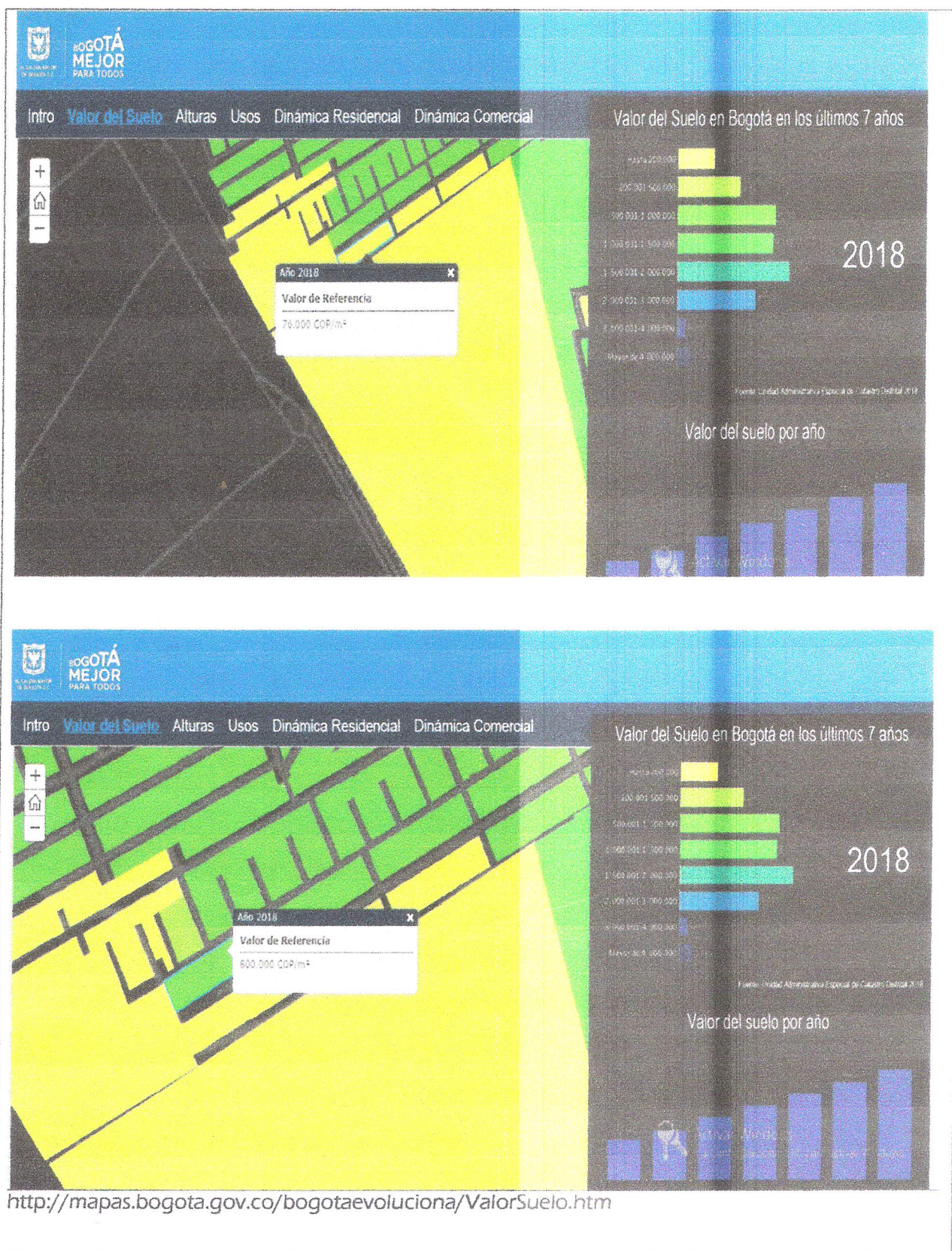
Son: **DOSCIENTOS TRES MILLONES CIENTO SESENTA MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE****NOTAS ACLARATORIAS**

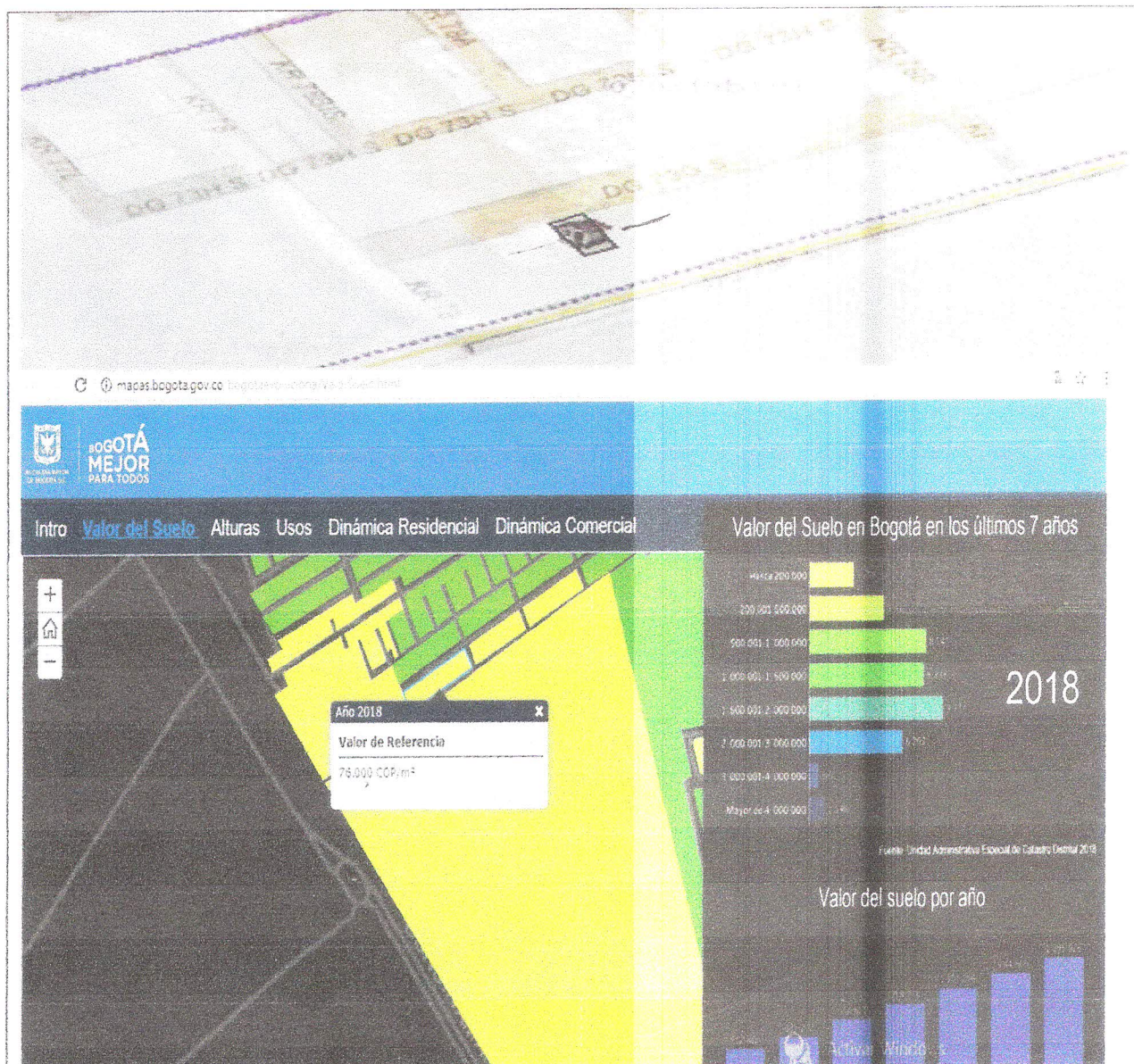
- 1- EL PREDIO SUJETO DEL ACTUAL AVALUO, A PESAR DE ENCONTRARSE EN ZONA DE PROTECCIÓN ACTUALMENTE, SE DEBE TENER EN CUENTA QUE DESDE EL MOMENTO DE SU LEGALIZACION CUMPLIO DEBIDAMENTE CON SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DEMAS PAGOS CONEXOS A LA TITULACION DEL BIEN INMUEBLE.
- 2- PARA LOS CALCULOS DE VALOR DEL METRO CUADRADO DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCION SE TOMARON COMO REFERENCIA LA PAGINA DE PLANEACION DISTRITAL, MAPAS BOGOTA Y CONSTRUDDATA RESPECTIVAMENTE.
- 3- PARA EL CALCULO DEL DAÑO EMERGENTE SE TOMARON LAS TARIFAS COMERCIALES AL DIA DE ELABORACION DEL PRESENTE INFORME
- 4- DE ACUERDO A LO QUE SE OBSERVA EN:
<http://mapas.bogota.gov.co/bogotaevoluciona/ValorSuelo.htm>
 EL LOTE SUJETO A EVALUAR SE ENCUENTRA DIVIDIDO EN DOS PARTES, YA QUE LA LINEA DE LA RONDA DEL RIO PASA POR LA MITAD DEL PREDIO. (VER IMAGEN DEBAJO)

DE LA NOTA). AUN ASI EL PRECIO DE REFERENCIA DEL MT2 ES DE \$76.000 PARA TODO EL LOTE.

- 5- Para el cálculo del Lucro cesante del terreno se tuvo en cuenta la afectación causada al mismo, pues el entorno inmediatamente adyacente el metro cuadrado se fija según Catastro en un valor comercial de \$ 800.000 (ochocientos mil pesos). La diferencia entre éste y el valor del metro cuadrado del predio sujeto del avalúo es de \$724.000
- 6- Para el cálculo del Lucro Cesante de las rentas dejadas de percibir, se tuvo en cuenta que para el 01 de febrero de 2008, se dio por terminado un contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, a término INDEFINIDO celebrado el 01 de julio de 2007, debido a la afectación, daños y perjuicios que ambas partes sufrieron por un encerramiento hecho por la EAAB, (ver contrato documentos y sentencia de la EAAB anexos).







VALOR METRO CUADRADO: FUENTE PLANEACION DISTRITAL

FIRMA DE AVALUADOR:

WILLIAM YESID VIVAS ALDANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION DG 73 G SUR 78 34

(DG 73G SUR 78 32)

TRATAMIENTO:		SUELO DE PROTECCION	MODALIDAD:	SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS	FICHA:	0
AREA DE ACTIVIDAD:		SUELO PROTEGIDO	ZONA:	SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS	LOCALIDAD:	BOSA
FECHA DECRETO:		No. DECRETO : 313-06/09/2005 (Gaceta 384/2005);M:				
		SECTOR:				
		L.ºZ:				
		BOSA CENTRAL				
		BOSA CENTRAL				
		BOSA CENTRAL				

Sector de Demanda: D

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



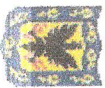
- Bienes de Interes Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 6
- Lotes de adicion
- Malla Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Barrios

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación esta realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe s

roborada con los Decretos Reglamentarios de los

Fecha

2014 16



USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION DG 73 G SUR 78 34

(DG 73G SUR 78 32)

USOS PERMITIDOS

EDIFICABILIDAD

Variable

Condiciones

Nota No.:	1	3 pisos con ancho de vía interior a 12 mts sin importar área del lote. 5 pisos: con ancho de vía superior a 12 mts. lotes de 120 m2. 3 pisos: con ancho de vía mayor a 12 mts y lotes menores a 120 mts2 En todos los casos sera 2 pisos
Nota No.:	2	LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL
Nota No.:	3	La altura maxima permitida es la del bien de interes cultural
Nota No.:	4	NO LINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL
Nota No.:	5	NOTA 1: Para el manejo del paramento de fachada se debe tener en cuenta que la tipologia edificatoria es continua y que no todos los predios presentan antejardín, por lo cual las nuevas intervenciones deberán dar continuidad a las fachadas planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.50 mts. sobre la línea de fachada y/o, dando continuidad a los antejardines existentes. En ningún caso se pueden generar cuitas contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el Artículo 14, del Decreto 159 de 2004. En caso en que existan deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada.
Nota No.:	6	NOTA 2: Aislamiento Posterior. Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle: Altura=1 a 3 pisos ->Posterior(metros)=3.00 mts. Altura=4 a 5 pisos ->Posterior(metros)=4.00 mts.
Nota No.:	7	El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto. En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión: Altura=1 a 3 pisos ->Lado mínimo (metros)=3.00 mts. Altura=4 a 5 pisos ->Lado mínimo (metros)=4.00 mts.
Nota No.:	8	Se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar cuitas. NOTA 3: El sótano debe aislarse mínimo 5.00 mts. del paramento de construcción del Bien de Interés Cultural. En el caso que se proyecte en un bien de interés cultural, se debe asegurar la estabilidad de la edificación.
Nota No.:	9	NOTA A: Exigencia de estacionamientos: Los Bienes de Interés Cultural se eximen de cumplir con la obligación de construir estacionamientos adicionales a los que posee la edificación original, de conformidad con lo establecido en el Artículo 316, numeral 3, del Decreto Distrital 190 de 2004. No obstante, para la aprobación de proyectos por parte del DAPD que impliquen cambio de uso, se tendrá en cuenta el impacto que éste pueda generar en el espacio público, caso en el cual exigirá el cumplimiento de la cuota de estacionamientos en un predio diferente o realizar el pago correspondiente al fondo de parqueaderos. Los demás predios del sector normativo No. 6, se rigen por lo establecido en los artículos 11 y 12 de este decreto.
Nota No.:	10	NOTA B: Para el manejo de fachadas. No se permite el uso de vitrios con texturas, colores o vitrio espejo, ni cortinas metálicas. Se prohíbe el uso de fachaleta y demás enchapes que no sean propios de la tipología del núcleo fundacional. El acabado debe ser ladrillo a la vista o pañete pintado, buscando responder al contexto general del conjunto urbano del núcleo fundacional de Bosa. No se permite la instalación de elementos adosados a las fachadas ni sobre las cubiertas, a excepción del sistema de señal de televisión, del sistema de gas y del sistema de ventilación de los calentadores de paso, los cuales deben buscar la mejor solución para su instalación, logrando integración con el conjunto urbano.
Nota No.:	11	NOTA C: Los avisos de publicidad visual exterior, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital N° 959 de 2000 y N° 506 de 2003 y los que los modifiquen y complementen. Para los Bienes de Interés Cultural, los avisos de Publicidad exterior no pueden ser localizados cubriendo los vanos, ventanas, puertas, ornamentaciones, molduras, o demás elementos decorativos de fachadas.
Nota No.:	12	NOTA D: El manejo de rampas y escaleras se rige de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 159 de 2004.



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

USOS PERMITIDOS PARA LA DIRECCION

DG 73 G SUR 78 34

(DG 73 G SUR 78 32)

Nota No.:	13	NOTA E: El semisclano no se permite.
Nota No.:	14	NOTA F: El voladizo no se permite. Los aspectos normativos no previstos ni regulados en la presente reglamentación, aplicables a los bienes de interés cultural y sus lindantes, en materia de colindancia y empates, se rigen por lo establecido en el Decreto 606 de Julio 26 de 2.001 y por los que lo modifiquen y/o complementen.
Nota No.:	15	No se exige
Nota No.:	16	PREDIOS CON VALOR URBANO
Nota No.:	17	Se permite

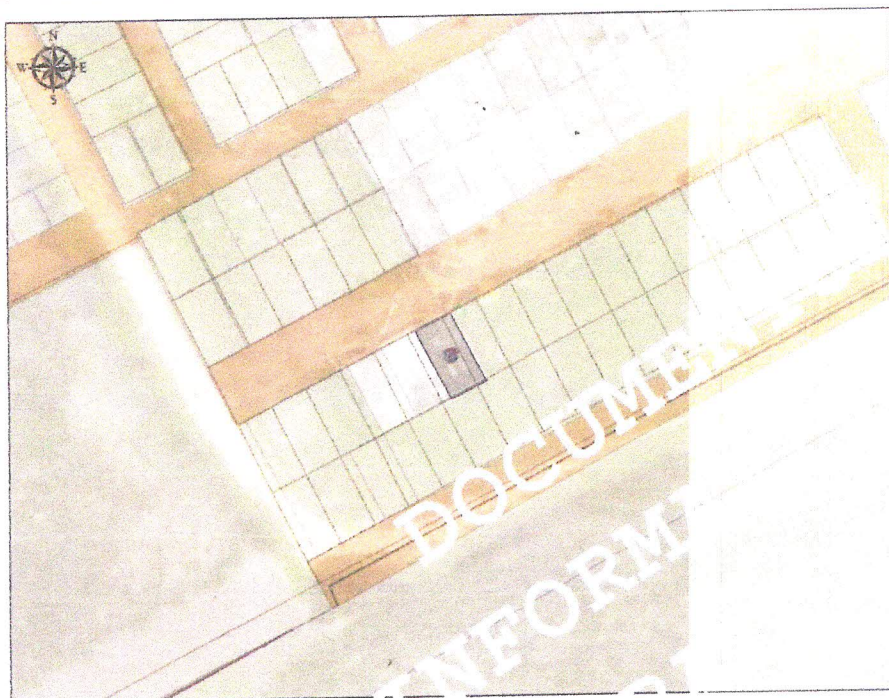


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DG 73 G SUR 78 34 (DG 73G SUR 78 32)

El reporte consolidado recopila la información relevante para el desarrollo urbanístico de la ciudad, de cada uno de los temas disponibles en el SINUPOT con el objetivo de dar cumplimiento a los requerimientos de información del sector público, privado y de la ciudadanía.

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO SELECCIONADO:



- Bienes de Interés Cultural
- Excepciones de Norma
- Subsectores Uso
- Subsectores Edificabilidad
- Sectores Normativos
- Acuerdo 8
- Lotes de adición
- Malta Vial
- Lotes
- Parques Metropolitanos
- Parques Zonales
- Manzanas
- Cuerpos de Agua
- Baños

Localización

Localidad 7-BOSA

Barrio Catastral 004597-SAN BERNARDINO I



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DG 73 G SUR 78 34 (DG 73G SUR 78 32)

Manzana Catastral 00459729
Lote Catastral 0045972906
UPZ 85-BOSA CENTRAL

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEDC a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital y IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo Código Sector: 0 Sector Demanda: D Decreto: 313-06/09/2005 (Gaceta 384/2005): Mod Res 705/2007 (Gaceta 477/2007): Mod Decreto 466-08/10/2010

Acuerdo 6 de 1990 El predio no se encuentra en esta zona.

Subsector Uso El predio no se encuentra en esta zona.

Excepciones de Norma El predio no se encuentra en esta zona.

Subsector Edificabilidad El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización Nombre: LOS MANZANARES (ANTES JMCF) 50311 Estado: 1 Decreto: 122 de 15-APR-99

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DG 73 G SUR 78 34 (DG 73G SUR 78 32)

Urbanístico Código: 070315B001 Tipo plano: 2

Topográfico El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa El predio no se encuentra en esta zona.

Amenaza Inundación Nivel Amenaza: Sin información

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional El predio no se encuentra en esta zona.

Área Forestal Distrital El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

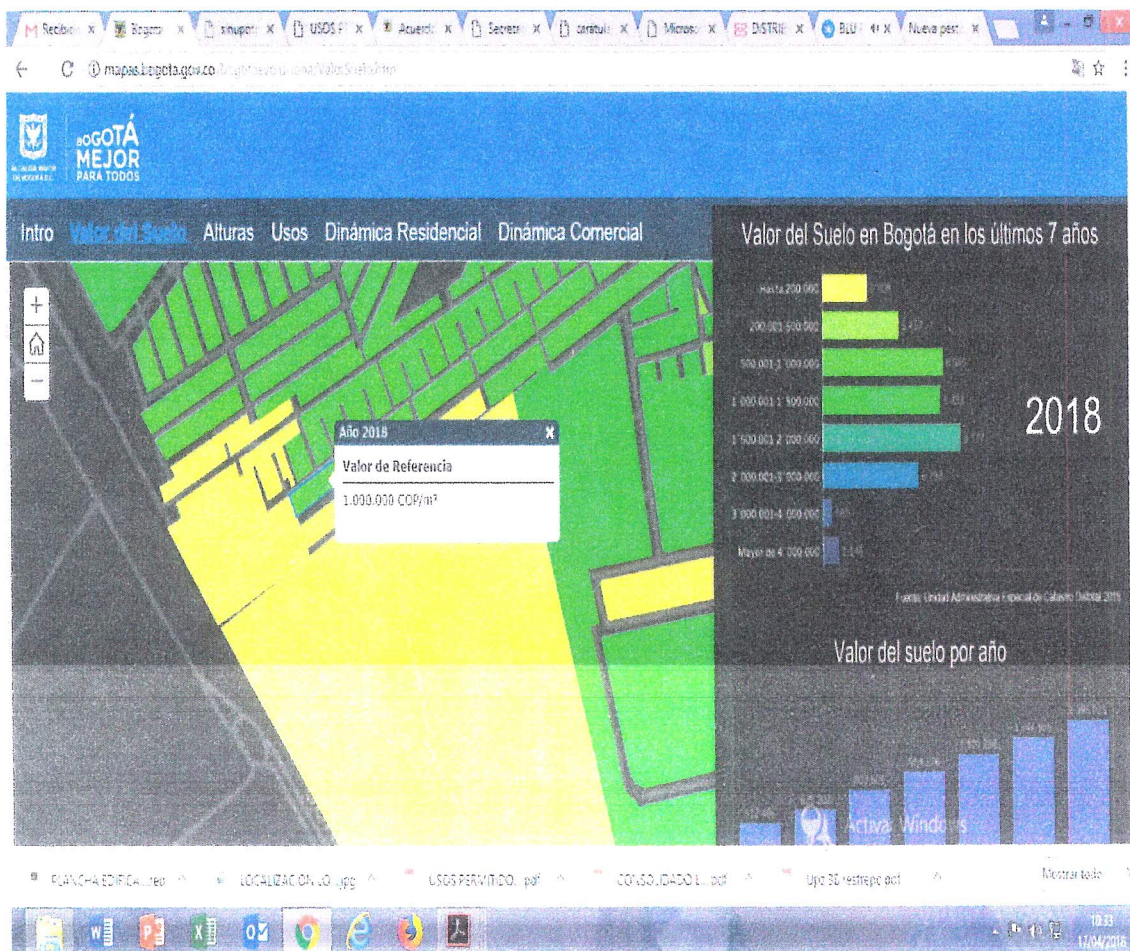
Estratificación

Atípicos El predio no se encuentra en esta zona.

Estrato 2 Acto Administrativo: DEC394 de 28-JUL-17

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

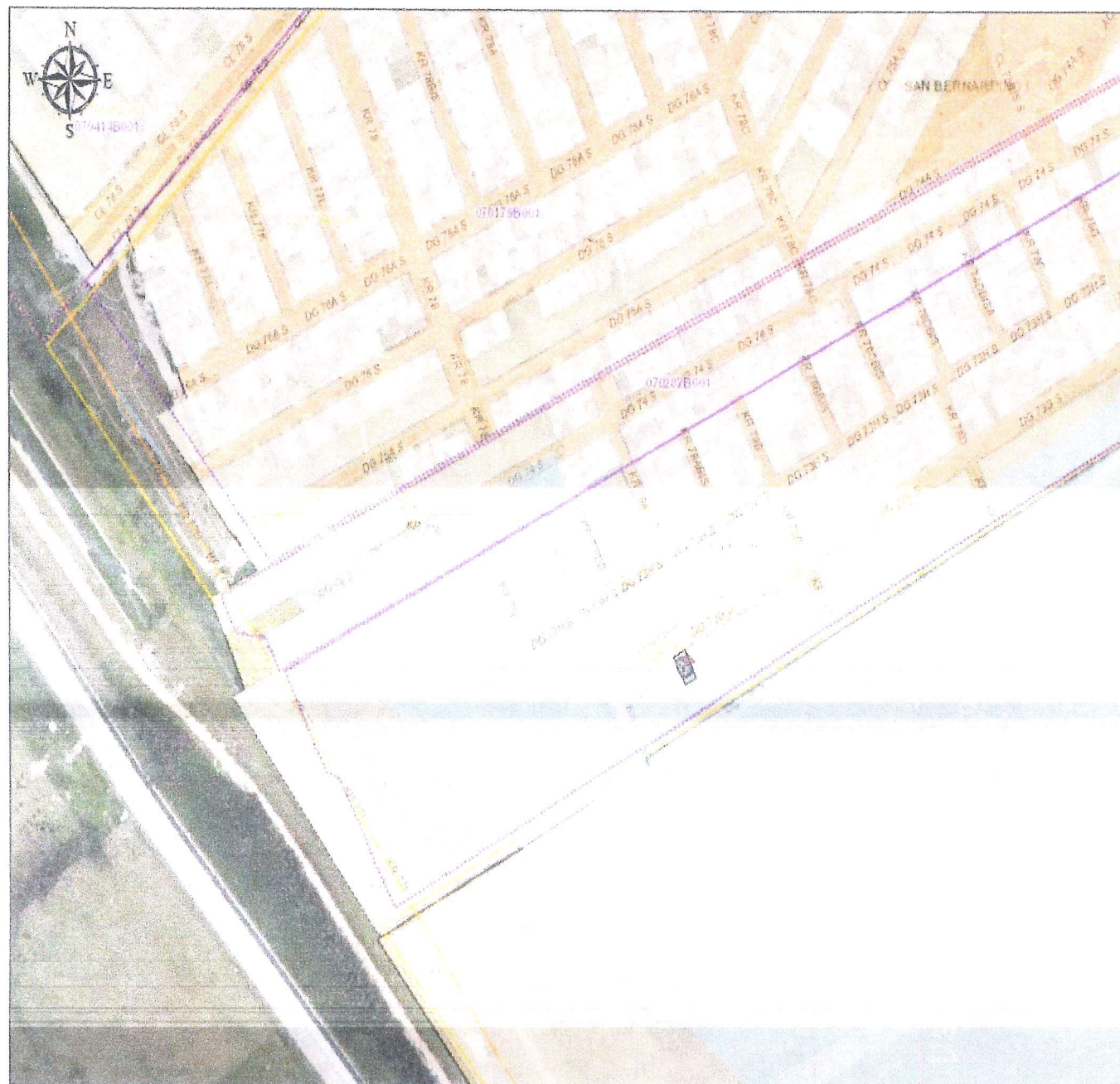
NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.



VALOR DE REFERENCIA METRO CUADRADO PREDIO ADYACENTE

FUENTE: SINUPOT - <http://sinupotp.sdp.gov.co>

PLANO DE LOCALIZACION DEL INMUEBLE





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

AVALUO
a. 3. Cuadras
Hecho 31 octubre de 2019.

2019 - 1572

RT No. 50040

DIRECCION INMUEBLE
CL 76 SUR 78C 21

BOGOTÁ, D.C

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel. 234 7600 - Info. Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.8

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO
1.2. RADICACIÓN: 2019 1090690
1.3. TIPO DE AVALUO: Adquisición Total
1.4. TIPO DE INMUEBLE: CASA
1.5. CHIP: AAA0150OARU
1.6. CEDULA CATASTRAL: 76AS T84 5
1.7. SECTOR CATASTRAL: 004597 - SAN BERNARDINO I
1.8. DESTINO ECONÓMICO: Residencial
1.9. FECHA VISITA: 26/10/2019

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

- 2.1. PROPIETARIO: No aplica
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°: No aplica
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050S40123159

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
AREAS	Registro topográfico No. 50040
AVALUO DE INDEMNIZACION	Expediente con Radicación 2019 - 1090690

2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

DATO	FUENTE
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita Técnica
LINDEROS	Registro topográfico No. 50040

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN

El sector del barrio San Bernardino I, se ubica al suroccidente del casco urbano de la ciudad de Bogotá D.C., en la Localidad de Bosa, y está delimitado de la siguiente manera:

- Por el norte: Con la CL 78 Sur , KR 79 , CL 75BIS Sur que lo separa del Barrio San Diego - Bosa (004513)
- Por el oriente: Con la KR 80J que lo separa del Barrio Gran Colombiano (004539).
- Por el occidente Con la KR 77H, que lo separa de la Quebrada Tibanica y del Municipio de Soacha.
- Por el sur: Con la DG 73F Sur, que lo separa del barrio Charles de Gaulle (004574) y el barrio Villa Anny I (004598).

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector presenta principalmente una actividad residencial desarrollada en unifamiliares construidos en alturas de uno a tres pisos, desarrollados bajo el sistema de auto construcción, la actividad comercial es puntual de tipo comercio vecinal.

Dentro del sector no se evidencian nuevos proyectos constructivos ni obras de renovación urbana que mejoren las condiciones urbanísticas actuales.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora se limita a la construcción de unifamiliares en algunos lotes sin desarrollar y a la ampliación o remodelación de los inmuebles existentes.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

El predio se encuentra catalogado dentro del estrato dos (2), según el Decreto 551 del 12 de septiembre de 2019, para los inmuebles residenciales.

4.5. VIAS DE ACCESO

3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

Al predio se accede a través de la KR 80J, DG 76A Sur y KR 78, las cuales son de carácter intermedia y local respectivamente, pavimentadas y en buen estado de conservación.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos domiciliarios básicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, así como servicios públicos domiciliarios complementarios de gas natural, alumbrado público y telecomunicaciones.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Ante la suspensión provisional del Decreto 364 de 2013, modificación excepcional del Decreto 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial -POT; por parte del Consejo de Estado, el Ministerio de Vivienda, emitió concepto donde considera que entra en vigencia de nuevo el Decreto 190 de 2004.

Normativa Urbanística	Decreto 313 del 06/09/2005, por el cual se reglamenta la UPZ 85 - Bosa Central. Modificado por la Resolución 0705 de 2007, el Decreto Distrital 466 de 2010 y el Decreto Distrital 810 de 2017.
Tratamiento Urbanístico	Mejoramiento Integral
Modalidad	de intervención reestructurante
Área Actividad	Residencial
Zona	Zona residencial con actividad económica en la vivienda
Sector Normativo	4
Subsector Uso	No aplica
Subsector Edificabilidad	No aplica
Altura Máxima	3
Tipología Construcción	Continua
Índice Ocupación	Sin información



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

Índice Construcción	Sin información
Antejardín	No Aplica
Aislamiento Lateral	No se exige

5.1. USOS PRINCIPALES

Equipamientos Colectivos - Educativo, Cultural, Salud, Bienestar Social, Culto, Deportivos y Recreativos. (U, Z y V).

Servicios Urbanos Básicos - Seguridad Ciudadana (Z), Defensa y Justicia (Z), Servicios de la Administración Pública (U y Z).

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda: Unifamiliar/Bifamiliar, Multifamiliar

Comercio Vecinal - Escala Vecinal B

Servicios Personales - Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos (V)

5.3. USOS RESTRINGIDOS

Servicios Personales - Servicios de parqueadero (U)

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Desarrollo Legalizado La Primavera por Resolución 444 de 31 de Diciembre de 1997, plano B317/4-08.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

El predio se localiza y posee frente sobre la CL 76 Sur, de ubicación medianero, se encuentra ubicado entre la KR 78C y la KR 78F, vías vehiculares, el predio presenta una construcción de

5



INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

en cuatro (4) pisos de altura.

6.2. LINDEROS: Los linderos del área objeto de avalúo son

- Norte: en 12,00 m, con el predio identificado con el RT N° 50041
- Sur: en 12,00 m, con el predio identificado con el RT N° 50037 y 50036.
- Oriente: en 6,00 m, con la CL 76 Sur
- Occidente: en 6,00 m, con el predio identificado con el RT N° 50038.

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta topografía plana

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

6,00 m, con la CL 76 Sur

6.6. FONDO

12,00 m, en promedio.

6.7. ÁREA TERRENO

ÍTEM	ÁREA (m2)
ÁREA RESERVA VIAL	72.00
SOBRANTE	0.00
ÁREA TOTAL	72.00

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los servicios de: acueducto, alcantarillado, energía, gas natural, teléfono.

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

Se trata de un predio que presenta una construcción en cuatro (4) pisos de altura, con frente sobre la CL 76 Sur, destinado al uso residencial.

La casa se distribuye, de la siguiente manera:

El primer piso presenta una (1) bodega y baño, con una edad aproximada de construcción de 22 años.

El segundo piso presenta un espacio en su totalidad el cual puede ser aprovechado como local o bodega de almacenamiento y baño, con una edad aproximada de construcción de 22 años.

El tercer piso presenta tres (3) habitaciones, cocina, baño, estudio y sala, con una edad aproximada de construcción de 10 años.

El cuarto piso presenta terraza cubierta y un apto de dos (2) habitaciones, con espacios para cocina y baño, con una edad aproximada de construcción de 10 años.

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
CIMENTACIÓN	Zapatas y viga corrida en concreto.
ALMACÉN	Concreto columnas y vigas.
CUBIERTA	placa de entrepiso y teja de fibrocemento.
FACHADA	Portones y ventanas metálicos y cubrimiento de muros en tableta.
MUROS	muros en pañete pintado.
DESCRIPCIÓN PISOS	Tableta de cerámica, porcelanato en general, retal de mármol en escaleras y madera laminada.
CIELO RASO	Placa de entrepiso con cubrimiento en PVC, y teja a la vista.
COCINA	De tamaño pequeña, con mobiliario (semi integral), muros y pisos enchapados en zonas húmedas, mesón en concreto enchapado en cerámica.
BAÑO	De tamaño pequeño, mobiliario sencillo, tres servicios (sanitarios y lavamanos), línea sencilla, pisos y muros en cerámica en zonas húmedas.
PUERTAS INTERNAS	De madera y algunas metálicas.
PUERTAS EXTERNAS	marcos y láminas metálicas con vidrios incoloros.
VENTANERÍA	marcos metálicos con vidrios incoloros.
ENTREPISO	Placa de concreto.
VETUSTEZ	El primer y segundo piso presenta una edad aproximada de 22 años,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

EQUIPAMIENTO COMUNAL	el tercer y cuarto piso una de 10 años. No Aplica
-------------------------	--

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	TOTAL
CONSTRUCCIÓN PISO 1	22	72.00	72.00
CONSTRUCCIÓN PISO 2	22	75.00	75.00
CONSTRUCCIÓN PISO 3	10	76.20	76.20
CONSTRUCCIÓN PISO 4	10	77.40	77.40

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

No aplica

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo; en particular al lote de terreno, se aplicó el método de comparación o de mercado según la Resolución 620 de 2008 IGAC "Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de 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".



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para la determinación del valor de la construcción se aplicó el método de Costo de Reposición según la Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 3o. 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..."

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

Para el análisis del valor de terreno se consideraron diez (10) ofertas de mercado, que se ubican dentro del sector de estudio. De ese universo de ofertas y una vez depuradas, se evidencia que estadísticamente el promedio de valor de terreno se encuentra con un valor de \$1.408.195,64, con una desviación estándar de \$74.128,00 y un coeficiente de variación igual a 5,26%. Al tenor de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, es pertinente tomar como valor más probable el promedio, ya que el coeficiente de variación se encuentra dentro del rango de -7,5% y 7,5%.

En el estudio del sector se logró observar que las características de las vías inmediatas y adyacentes son heterogéneas. Se encuentran vías tipificadas como pavimentadas y no pavimentadas. En cuanto a la distribución espacial no existe ningún patrón de agrupamiento de vías con la misma connotación de pavimentada o no pavimentada. Lo anterior conlleva a que en el sector existan manzanas que pueden presentar en un costado límite con vía pavimentada y en el otro con vía no pavimentada.

Dentro del contexto de la variable característica vía, las ofertas de mercado se distribuyen geográficamente de forma aleatoria, lo que implica que las ofertas se encontraran sobre vía pavimentada o no pavimentada. De la muestra total de diez (10) ofertas, seis (6) se sitúan sobre vía pavimentada y las otras cuatro (4) se localizan sobre vía no pavimentada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR NEGOCIADO	% NEG	ÁREA CONST m2	VALOR CONST m2	ÁREA TERR m2	VALOR TERR m2
KR 78C 77 12 SUR	\$350,000,000.00	\$325,000,000.00	7.14%	249.22	\$916,587.20	72.00	\$1,341,224.14
KR 79C 73H 14 SUR	\$230,000,000.00	\$210,000,000.00	8.70%	137	\$840,617.54	74.00	\$1,281,559.42
KR 78B 76A 21 SUR	\$130,000,000.00	\$115,000,000.00	11.54%	72.02	\$201,863.31	72.00	\$1,395,302.84
CL 75A SUR 78F 32	\$300,000,000.00	\$270,000,000.00	10.00%	205.2	\$838,185.53	72.00	\$1,361,171.24
KR 78C 77 15 SUR	\$475,000,000.00	\$450,000,000.00	5.26%	348	\$827,376.55	116.10	\$1,395,977.27
KR 78 76A 32 SUR	\$160,000,000.00	\$150,000,000.00	6.25%	100.8	\$954,043.29	36.00	\$1,495,345.45
KR 77J 76A 17 SUR	\$160,000,000.00	\$145,000,000.00	9.38%	72.29	\$604,698.01	72.28	\$1,401,305.77
DG 76A SUR 78B 07	\$450,000,000.00	\$400,000,000.00	11.11%	299.66	\$967,076.09	75.00	\$1,469,413.05
KR 79C 73B 38 SUR	\$280,000,000.00	\$265,000,000.00	5.36%	211.2	\$732,898.00	72.00	\$1,530,722.22
DG 73D SUR 79 08	\$280,000,000.00	\$250,000,000.00	10.71%	183	\$780,573.43	76.00	\$1,409,935.01

Ver anexo de Metodología de comparación de mercado donde se encuentra el detalle de las ofertas

PROMEDIO	\$1,408,195.64
DESVIACION ESTANDAR	\$74,128.00
COEFICIENTE DE VARIACION	5.26%
LIMITE SUPERIOR	\$1,482,323.64
LIMITE INFERIOR	\$1,334,067.65
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.71

Se procedió a desagregar en dos grupos las ofertas de venta, teniendo en cuenta el estado de la vía. Para el grupo de ofertas sobre vía pavimentada, se obtuvo un promedio de \$1.429.454,34, una desviación estándar de \$72.694,86 y un coeficiente de variación de 5,09%. Para el segundo grupo, es decir ofertas sobre vías no pavimentadas, se calculó un valor medio igual \$1.359.834,82 con una desviación estándar de \$55.095,81 y coeficiente de variación de 4,05%. Bajo lo anterior y en atención al ítem 5, del artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, es menester que en la identificación del inmueble se realice un análisis sobre las características de las vías contiguas y adyacentes. En relación con lo anterior y de forma concomitante a los resultados desagregados de los análisis estadísticos del mercado inmobiliario (Pavimentada, No Pavimentada), es probable inferir que el valor de terreno puede reflejar precios diferenciales, si el inmueble se encuentra sobre vía pavimentada o no pavimentada.

Con el objeto de validar la anterior inferencia, se realizó un segundo análisis estadístico para observar la tendencia de cada grupo de ofertas. En primer lugar, se calculó la asimetría (Coeficiente de Fisher) y en segundo lugar la curtosis; se utiliza el coeficiente de Fisher en cambio del del Pearson (Resolución 620 de 2008) porque no es unimodal la muestra. Para las



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

ofertas sobre vía pavimentadas, la asimetría tiene un sesgo positivo, lo que indica que los datos se distribuyen hacia la parte izquierda del valor medio (Coeficiente de asimetría de Fisher de 0,402), es decir valores más bajos que el promedio. En cuanto a la curtosis, la curva es catalogada como platicúrtica, lo que implica que existe una menor concentración de datos en torno al promedio, en comparación con una distribución normal. El coeficiente de asimetría para el segundo grupo (No pavimentadas) obtuvo un valor de -1,450; es decir un sesgo negativo, lo que permite inferir que los datos se encuentran concentrados a la derecha o valores superiores al promedio. En cuanto a la forma de la curva, la curtosis presentó un valor de 1,723, lo que tipifica la distribución como platicúrtica.

Se analizó el valor de las medianas y se halla que para el grupo de ofertas en vía Pavimentada tiene un valor de \$1.409.935,03, el cual se encuentra por debajo del promedio que es de \$1.429.454,34 para las ofertas en vías pavimentadas. Mientras que la mediana del grupo de ofertas en vía no pavimentada que corresponde a \$1.378.237,04, se encuentra por encima de su valor promedio (\$1.359.834,82).

Teniendo en cuenta los resultados hallados anteriormente, es necesario realizar una prueba estadística que permita verificar si la tendencia central del grupo de ofertas sobre vía pavimentada difiere significativamente de las ofertas sobre vía no pavimentada. Dado que el número de la muestra es menor que treinta ($n < 30$), es recomendable utilizar pruebas no paramétricas. Para este caso, se utilizó la prueba U de Mann-Whitney, la cual es equivalente a la prueba T-Student para muestras mayores a 30.

Se planteó como hipótesis nula: "No existen diferencias estadísticamente significativas entre las ofertas sobre vía pavimentada y sobre vía no pavimentada" y la hipótesis alternativa: "Sí existen diferencias estadísticamente significativas entre las ofertas sobre vía pavimentada y sobre vía no pavimentada". Los resultados para el estadístico de prueba U Mann-Whitney fue de 4,000 para U y el valor de p (Sig. asintótica. (bilateral)) igual a 0,088. Dichos valores permiten aceptar la hipótesis nula y se concluye que no existen diferencias estadísticamente significativas entre las ofertas sobre vía pavimentada y sobre vía no pavimentada a un nivel de significancia del 5%.

Se determina entonces que el valor adoptado para el terreno es de \$1.410.000,00 por metro cuadrado, producto del valor promedio de las diez (10) ofertas analizadas del mercado inmobiliario hallado en el sector.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de reposición (valor a nuevo), tomados para la edificación son valores por m², tomados de las tipologías constructivas de la UAECB para una construcción que presenta características constructivas similares o iguales, las cuales son las que más se asemejan a las características de la construcción del predio.

Luego se procedió a aplicar lo estipulado Resolución 620 de 2008 IGAC "ARTÍCULO 37. Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios(...) Depreciación. Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini(...)."

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Fitto & Corvini

TIPO CONSTRUCCIÓN	ÁREA CONST. (m ²)	EDAD (Años)	VIDA ÚTIL (Años)	EDAD % DE VIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN (\$/m ²)	VALOR REPOSICIÓN (\$/m ²)	VALOR ADOPTADO (\$/m ²)
CONSTRUCCIÓN PISO 1	72.00	22	100	22.00%	1.5	13.44%	\$144,076.80	\$1,072,000.00	\$928,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 2	75.00	22	100	22.00%	1	13.42%	\$135,676.20	\$1,011,000.00	\$875,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 3	76.20	10	100	10.00%	1	5.49%	\$55,503.90	\$1,011,000.00	\$955,000.00
CONSTRUCCIÓN PISO 4	77.40	10	100	10.00%	1.5	5.52%	\$55,807.20	\$1,011,000.00	\$955,000.00

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

12



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572

RT No 50040

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

La localización del sector en el suroccidente de la ciudad de Bogotá D.C., específicamente en la localidad de Bosa (07), sector de catastral San Bernardino I (desarrollo la Primavera Bosa), en donde predomina el uso residencial.

La disposición de predio medianero que presenta el bien objeto de estudio dentro de la manzana, las características específicas de la construcción, su estado de conservación y la destinación del inmueble.

La topografía del terreno plana, con pendiente menor al 3%, la disposición de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, teléfono, alumbrado público, y recolección de basuras con que cuenta el sector, la forma del lote, la ubicación dentro del contexto del barrio, la ubicación específica del predio, y el estrato socioeconómico dos (2) del sector.

El desarrollo normativo propio del predio reglamentado por la UPZ 85 - Bosa Central, definiéndolo en Tratamiento de Mejoramiento Integral, Área de Actividad Residencial.

El espacio público y el entorno general del sector, en donde se destacan los equipamientos dotacionales sociales, educativos y recreativos.

La información de las áreas de terreno y de construcción han sido tomadas de la respectiva Ficha Técnica Predial aportada por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para la realización del presente estudio, 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.

La información de áreas de los inmuebles que hacen parte de las ofertas de mercado analizado, han sido tomadas de la información aportada por el oferente al momento de contacto de encuesta

13



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

directa o llamada telefónica.

El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del globo de terreno objeto de estudio tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al mismo.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572 RT No 50040

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: CL 76 SUR 78C 21

CHIP: AAA01500ARU

ITEM	UNID.	CANT.	VL. UNITARIO	SUBTOTAL
TERRENO	M2	72.00	\$1,410,000	\$101,520,000
CONSTRUCCIÓN PISO 1	M2	72.00	\$928,000	\$66,816,000
CONSTRUCCIÓN PISO 2	M2	75.00	\$875,000	\$65,625,000
CONSTRUCCIÓN PISO 3	M2	76.20	\$955,000	\$72,771,000
CONSTRUCCIÓN PISO 4	M2	77.40	\$955,000	\$73,917,000
AVALÚO TOTAL				\$380,649,000

SON: TRESCIENTOS OCHENTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE
MIL PESOS M/CTE.

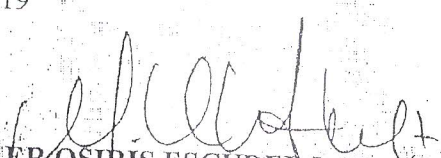
PLAN PARCIAL: SI ☐ NO ☒

PARCIAL DE PREDIO: SI ☐ NO ☒

VALOR TOTAL DEL PREDIO: \$380,649,000

FECHA: 31 de Octubre de 2019

Elaborado por:


MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
PROFESIONAL AVALUADOR

Revisó ANDERSON FABIAN RINCON ALMARIO

Anexos:

1. Anexo Fotográfico
2. Anexo Indemnización
3. Anexo Ofertas De Mercado
4. Anexo Presupuestos - Tipologías



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572

RT N° 50040

Estudio de Mercado

NO.	PROPIEDAD	UBICACION	VC PROPIEDAD	SERIAL	VC DEPORADO	AL. TERCERA (AL)	VL TERCERA (VL)	AL. CONST. (AL)	VL. CONST. (VL)	AL. CONST. (AL)	VL. CONST. (VL)	VAL. PLANTA	FOTOGRAFIA
10	CASA	CALLE 111 N° 31 ALA	\$240.000.000	336X	\$240.000.000	73,00	11.310.723,31	311,30	1732,894			3001659316	

Av. Cra 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A: Pisos 11 y 12 - Torre B: Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

05-01-FR-07
V.8

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50040 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Construcción cuatro pisos, con acabados, sistema portante estructura en concreto, muros con pañete estuco, cubierta en teja y placa.

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 6,441,972.01
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 21,573,446.07
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 61,093,878.48
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 32,371,349.51
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 4,824,510.57
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,625,264.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 22,765,914.67
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 11,932,236.32
9	CUBIERTA	\$ 19,117,393.50
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 38,125,439.76
11	ACCESORIOS, SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 11,040,444.50
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 9,224,786.20
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 3,511,189.13
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 473,932.05
15	PINTURAS Y ESTUÇO	\$ 7,998,301.30
16	CERRAJERÍA	\$ 1,059,221.00
17	EXTERIORES	\$ 3,258,408.58
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 28,625,035.30
19	PERSONAL	\$ 0.00
Total Presupuesto		\$ 288,062,823.04
M2 Costo directo		\$ 1,010,746.75
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 1,010,746.75
Valor Total M2 redondeado		\$ 1,011,000.00

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 234.7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
 PARA TODOS

25

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN
RT N° 50040 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA

Construcción tipo depósito, con acabados y cubierta en placa (entrepiso)

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 49,680,011.50
2	EXCAVACIÓN Y CIMIENTACIÓN	\$ 28,894,746.54
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 4,961,088.20
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 95,925,449.39
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 43,634,605.02
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 2,043,946.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 9,052,650.00
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 25,098,300.00
9	CUBIERTA	\$ 6,703,374.00
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 3,332,135.27
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 281,053.00
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 2,847,310.20
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 256,042.00
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 563,890.60
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 397,772.00
16	CERRAJERÍA	\$ 3,230,766.56
17	EXTERIORES	\$ 5,895,931.40
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 38,706,288.16
Total Presupuesto		\$ 321,505,359.85
M2 Costo directo		\$ 1,071,684.53
M2 Costo indirecto		\$ 0.00
Valor Total M2		\$ 1,071,684.53
Valor Total M2 redondeado		\$ 1,072,000.00

Av. Cra 30 No. 25 - 90
 Código postal: 111311
 Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
 Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
 PARA TODOS

24

ANEXO TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

RT N° 50040 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Vivienda en Tipo 3.5, con un Área construida promedio hasta 400 m2, con acabados típicos del tipo, de 4 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en concreto, muros con Pañete estuco, de 8 habitacion(es), cuenta con 5 baño(s), y 3 cocina(s), y la Cubierta en teja.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 8,861,516.54
2	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 22,626,261.02
3	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 71,062,361.30
4	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 41,927,804.31
5	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 6,765,454.12
6	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 4,906,469.00
7	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 20,480,137.66
8	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 12,027,410.32
9	CUBIERTA	\$ 22,336,098.10
10	PISOS Y ACABADOS	\$ 39,571,899.93
11	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 17,651,817.72
12	CARPINTERÍA MADERA	\$ 16,933,029.58
13	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 8,936,418.22
14	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 350,908.20
15	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 14,800,685.24
16	CERRAJERÍA	\$ 1,202,188.00
17	EXTERIORES	\$ 3,842,028.96
18	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 39,356,741.34
19	PERSONAL	\$ 77,271,675.37
Total Presupuesto		\$ 430,910,904.96
M2 Costo directo		\$ 1,294,026.74
M2 Costo indirecto		\$ 155,283.20
Valor Total M2		\$ 1,449,309.95
Valor Total M2 redondeado		\$ 1,449,000.00

Dirección	CL 76 SUR 78C 21		
CHIP	AAA0150OARU	Registro Topográfico	50040

AVALÚO INDEMNIZACIÓN

1. INFORMACIÓN GENERAL

Dirección	CL 76 SUR 78C 21	CHIP	AAA0150OARU
Registro Topográfico	50040	Código Sector	004597 46 36 000 00000
Tipo Inmueble	CASA	Matrícula Inmobiliaria	050S40123159

2. DAÑO EMERGENTE

ÍTEM	Subtotal (\$)
2.1 - Gastos de Notariado y Registro	\$12,425,244
2.2 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	\$351,675
2.3 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	\$773,346
2.4 - Gastos de Publicidad	\$0
2.5 - Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento	\$0
2.6 - Gastos por Impuesto Predial	\$0
2.7 - Gastos por Trámites (SDP y/o Curadurías)	\$0
2.8 - Gastos por Adecuación del inmueble de remplazo	\$0
2.9 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	\$0
2.10 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	\$0
AVALÚO DAÑO EMERGENTE	\$13,550,265

3. LUCRO CESANTE

ÍTEM	Subtotal (\$)
3.1 - Pérdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	\$10,784,441
3.2 - Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$0
AVALÚO LUCRO CESANTE	\$10,784,441

4. AVALÚO INDEMNIZACIÓN

4.1 - TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$24,334,706
SON: VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/CTE.	

OBSERVACIONES:

Nota: La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deja constancia que la fuente de la información corresponde a los documentos aportados por el (la) INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, por lo tanto, la UAEDD no se hace responsable por la veracidad y contenido de estos frente a la realidad.

FECHA: 31 de Octubre de 2019

Elaborado por:

Oswaldo Jiménez
OSWALDO JIMENEZ MESA
PROFESIONAL AVALUADOR

ANDERSON FABIAN RINCON ALMARIO

Vo. Bo. 

Profesional de Control de Calidad

Dirección	CL 76 SUR 78C 21		
CHIP	AAA0150OARU	Registro Topográfico	50040

ANEXO 1. GASTOS DE NOTARIADO, REGISTRO Y DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

CÁLCULO GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			
ESCRITURA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Retención de la Fuente (1%)	0%		\$0
Gastos Notariales (3x1000)	3%		\$1,141,947
IVA Gastos Notariales (19%)	19%		\$216,970
Copias (12 paginas)	12	\$3,600	\$43,200
IVA Copias (19%)	19%		\$8,208
Nó de Copias Escritura (Iva incluido)	3		\$154,224
Recaudo a Terceros			\$32,000
Gastos Escrituración			\$1,545,141
Porcentaje a aplicar	150%		\$2,317,712
Total Gastos de Escrituración			\$2,317,712
REGISTRO			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de registro	.75%		\$2,854,868
Sistematización y Conservación documental	2%		\$57,097
Porcentaje a aplicar	150%		\$4,367,947
Total Gastos Registro			\$4,367,947
BENEFICENCIA			
ÍTEM	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Gastos de beneficencia (1,0%)	1%		\$3,806,490
Porcentaje a aplicar 100%	150%		\$5,709,735
Costos Administrativos	150%	\$19,900	\$29,850
Total Gastos Beneficencia			\$5,739,585
TOTAL GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO			\$12,425,244

Fuente: Superintendencia de Notariado y Registro (Resolución 0088 de 2014): Ley 1607 del 2012.

Nota: No se incluye gastos de Retención en la Fuente conforme lo establecido en el Artículo 67, párrafo 2 de la Ley 388 de 1997. El calculo de gastos de Notariado, Registro y Beneficencia se hacen únicamente sobre al valor del bien objeto de enajenación - Resolución Igac 0898/2014.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retiro acometida y medidor conexión monofásica	1	\$153,095	\$153,095
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red, incluye excavación, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción de andén y levantamiento de escombros. Desmonte de medidor. Andén en concreto o tableta.	1	\$198,580	\$198,580
TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				\$351,675

Fuente: Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/kWh) reguladas por la CREG - Enero 2018.

Acueducto: Resolución 0303 de 23/03/2018 - EAAB
Gas Natural: Certificación tarifaria IDU - Mayo 2018.

Nota:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Oficina Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572
RT N° 50040 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Dirección	CL 76 SUR 78C 21.		
CHIP	AAA0150OARU	Registro Topográfico	50040

RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

LEY 1682 DE 2013

ÍTEM	SUBTOTAL
AVALÚO INMUEBLE	\$380,649,000
TOTAL AVALÚO (TERRENO + CONSTRUCCIÓN)	\$380,649,000
DAÑO EMERGENTE	\$13,550,265
LUCRO CESANTE	\$10,784,441
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN	\$24,334,706
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	\$404,983,706
SON: CUATROCIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES:	

FECHA: 31 de Octubre de 2019

CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA
SUBGERENTE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ANDERSON FABIAN RINCON ALMARIO

Vo. Bo. Profesional de Control de Calidad

NOTA: Los datos consignados en el presente Resumen provienen de los capítulos 9 y 11 del informe técnico presentado por el profesional evaluador correspondiente.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572
RT N° 50040 -- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Dirección	CL 76 SUR 78C 21		
CHIP	AAA01500ARU	Registro Topográfico	50040

ANEXO 2. GASTOS DE TRASLADO (DESMONTE, EMBALAJE), PUBLICIDAD, BODEGAJE, IMPUESTO PREDIAL Y TRAMITES SDP/CURADURÍA

CÁLCULO GASTOS DE DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				
ÍTEM	Tipo de Vehículo	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Traslado	Camión 616	1	\$773,346	\$773,346
TOTAL GASTOS DESMONTE, EMBALAJE Y TRASLADO				\$773,346

Fuente:

Nota:

CÁLCULO GASTOS DE PUBLICIDAD				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Publicidad Existente			\$0	\$0
Publicidad Nueva			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE PUBLICIDAD				\$0

Fuente:

CÁLCULO BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				
ÍTEM	Tipo de Bodega	Meses	Valor Unitario	Subtotal
Bodegaje			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE BODEGAJE Y ALMACENAMIENTO				\$0

Fuente:

CÁLCULO IMPUESTO PREDIAL DIARIO				
ÍTEM	Total	Valor Diario	Periodo a cargo (días)	Subtotal
Impuesto Predial	\$718,000	\$1,967.12	0	\$0
TOTAL GASTOS DE IMPUESTO PREDIAL				\$0

Fuente: Liquidación Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: De acuerdo con la Resolución 1044 de 2014, en su artículo 5, estipula que para el trimestre del 1 de octubre hasta el 31 de diciembre, se reconocerá el 0% del Impuesto Predial.

CÁLCULO POR TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Factura SDP		\$0
Factura Curaduría		\$0
TOTAL GASTOS DE TRÁMITES (SDP y/o CURADURÍA)		\$0

Factura No.:

Fuente:

Dirección	CL 76 SUR 78C 21		
CHIP	AAA0150OARU	Registro Topográfico	50040

ANEXO3. GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO, ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES Y POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REEMPLAZO				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuacion Inmuebles			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN INMUEBLE DE REMPLAZO				\$0

Cotización:

Fuente:

CÁLCULO GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				
ÍTEM	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Adecuación Areas			\$0	\$0
TOTAL GASTOS DE ADECUACIÓN ÁREAS REMANENTES				\$0

Fuente:

CÁLCULO POR PERJUICIOS DERIVADOS DE TERMINACIÓN DE CONTRATOS		
ÍTEM	Descripción	Subtotal
Sanciones		\$0
Indemnizaciones		\$0
TOTAL GASTOS DERIVADOS POR TERMINACIÓN DE CONTRATOS		\$0

Fuente:

Nota:

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL N° 2019 - 1572
RT N° 50040 – INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

Dirección	CL 76 SUR 78C 21		
CHIP	AAA01500ARU	Registro Topográfico	50040

ANEXO 4: LUCRO CESANTE

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA (Arrendamiento)			
Ingresos			
Descripción	Canon mensual de Arrendamiento (\$)	No. Meses	Subtotal
CIPRIANO TIQUE OSPINA	\$1,031,800	6	\$6,190,800
MIRIAM CONSUELO MONTEJO PULGA	\$825,440	6	\$4,952,640
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS A 6 MESES			\$11,143,440
Egresos			
Descripción	Valor diario	No. Días	Subtotal
IMPUESTO PREDIAL	\$1,967.12	182.5	\$358,999
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS A 6 MESES			\$358,999
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR RENTA			\$10,784,441

Fuente:

Nota:

CÁLCULO PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS			
Ingresos			
Descripción	Ingresos Mensuales (\$)	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL INGRESOS			\$0
Egresos			
Descripción	Valor Mensual	No. Meses	Subtotal
	\$0		\$0
	\$0		\$0
	\$0		\$0
SUBTOTAL EGRESOS			\$0
TOTAL PÉRDIDA DE UTILIDAD POR OTRAS ACTIVIDADES			\$0

Fuente:

Nota:

Tabla de Contenido

OBJETO DEL AVALÚO:	3
DEFINICIÓN:	4
I. DATOS GENERALES	4
II. MEMORIA DESCRIPTIVA	4
III. TITULACION	4
IV. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	5
4.1. SECTOR:	5
4.2. ESTRATO:	7
4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:	7
4.4. VIAS DE ACCESO:	7
4.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:	8
4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:	8
4.7. OBRAS DE URBANISMO:	8
4.8. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN	8
4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	8
V. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	8
5.1. UBICACIÓN:	9
5.2. TERRENO:	9
5.3. LINDEROS:	9
5.4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:	10
5.4. ÁREAS	10
5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:	10
5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:	10
5.7. MEJORAS DEL PREDIO	15
VI. ASPECTO ECONÓMICO	11
6.1. USO:	11
6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA:	11
VII. CONSIDERACIONES GENERALES	11
VIII. METODOLOGÍA VALUATORIA	11
8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	11
8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA	12
IX. RESULTADO DEL AVALÚO	13

AVALUO HECHO A MEJORAS
DE UN PREDIO VECINO A
UNA CUADRA.
13 Agosto 2019.

OBJETO DEL AVALÚO:

El presente estudio se realiza con el fin de establecer los factores físicos y económicos que indiquen el valor comercial de la Mejora o inmueble localizado en la Kr. 78FB N° 73F-02 SUR de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C, Barrio Catastral "004597 -SAN BERNARDINO I", Localidad "7 DE BOSA" UPZ "85- BOSA CENTRAL"

DEFINICIÓN:

Se entiende por valor comercial la cuantía monetaria más probable por el cual un inmueble se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actúan libremente y sin coacción, con el debido conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan directamente al bien.

I. DATOS GENERALES

SOLICITANTE:	GUILLERMO MAYUSA GOMEZ
PROPIETARIO:	GUILLERMO MAYUSA GOMEZ
FECHA DE VISITA:	08 de Agosto de 2019.
FECHA DE INFORME:	13 de Agosto de 2019.

II. MEMORIA DESCRIPTIVA

PAÍS:	Colombia
DEPARTAMENTO:	Cundinamarca
CIUDAD:	Bogotá D.C.
LOCALIDAD:	BOSA (7)
UPZ:	85-BOSA CENTRAL
BARRIO CATASTRAL:	SAN BERNARDINO I - 004597
NOMENCLATURA:	KR. 78B N° 73F-02 SUR
CLASE DE INMUEBLE:	Casa
DESTINACIÓN ACTUAL:	Inmueble destinado al uso RESIDENCIAL.
CLASE DE AVALÚO:	Comercial
VIGENCIA DEL AVALÚO:	Un año a partir de la fecha de la visita técnica de valuación (inspección ocular), si se conservan gradualmente las dinámicas económicas y condiciones generales del sector.

DE ACUERDO A LAS NORMAS TECNICAS SECTORIALES COLOMBIANA NTS M 01

NTS M 01

6.5 VISITA O INSPECCION

48
6.5.1 La visita debe ser efectuada por el valuador (de no ser así, se debe dejar la correspondiente revelación en el informe de valuación).

La visita o inspección tiene el propósito de registrar y verificar las características físicas y de utilización del bien, sus adecuaciones, así como el segmento del mercado al cual pertenece, dando como resultado las directrices que orientan la recolección de los datos y otros aspectos que influyen en el valor del bien objeto de valuación.

6.5.2 La valuación no debe prescindir de la visita o inspección del bien objeto de valuación. Sin embargo, y desde que así sea acordado entre las partes, cuando exista la imposibilidad de acceso al inmueble, se admiten alternativas a la visita o inspección como: la determinación de las características del inmueble, con base en inspección de inmuebles similares del vecindario, entre otras. Esta situación debe ser claramente revelada en el informe.

TITULACION

3.1. MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-00000000

3.2. CEDULA CATASTRAL: 2053112918001000000

3.3. CODIGO CHIP: AAA0150MSXR

3.4. TITULO DE PROPIEDAD: Escritura Pública de compraventa N° 980 del
11 de Mayo de 1981 de la Not. 15 de Bogotá.

3.5. PROPIETARIO: CHAVES JAIME CLEMENTE

PROPIETARIO DE LA MEJORA O CONSTRUCCION : GUILLERMO MAYUSA GOMEZ

3.6. GRAVÁMENES: Se desconoce ya que esta mejora no tiene
folio de matrícula inscrito.

III. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

3.1. SECTOR:

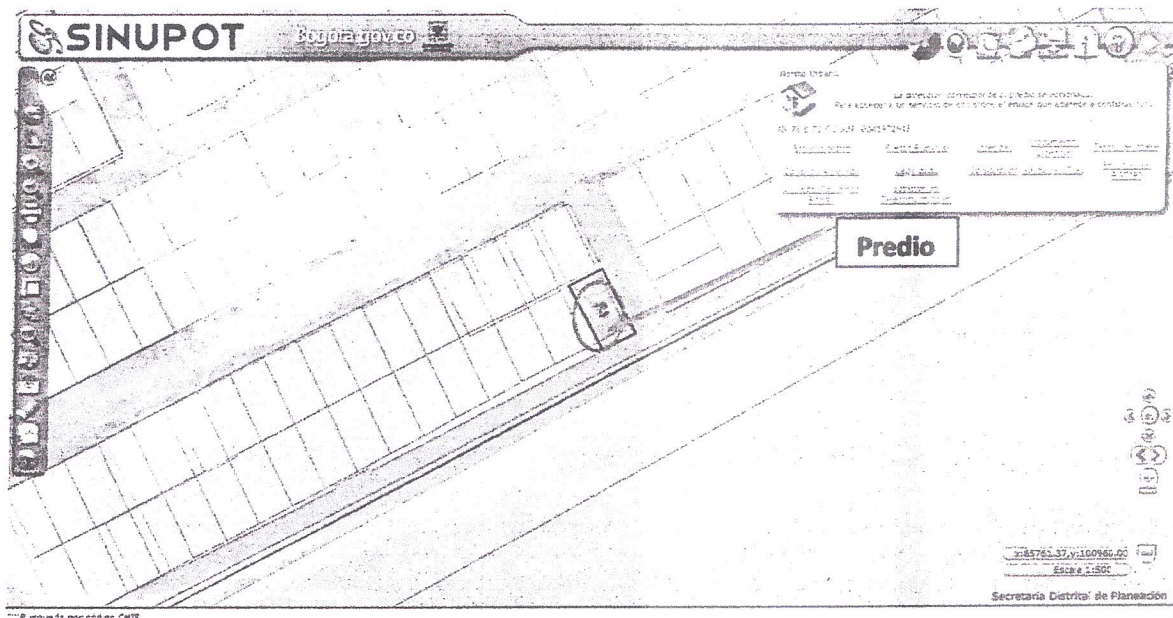
El sector específico donde se encuentra el predio objeto de avalúo corresponde al barrio catastral SAN BERNARDINO I - 004597, el cual se sitúa espacialmente dentro de la Localidad de BOSA, de la ciudad de Bogotá D.C., que pertenece de conformidad con la definición y precisión del planeamiento del suelo urbano a la UPZ 85- BOSA CENTRAL, Localidad de BOSA.

El entorno circundante se caracteriza por tener la particularidad de presentar casas en NPH que presentan desde un nivel hasta los 3 niveles con la característica de un criterio de hábitat propio a un Desarrollo Progresivo Consolidado.

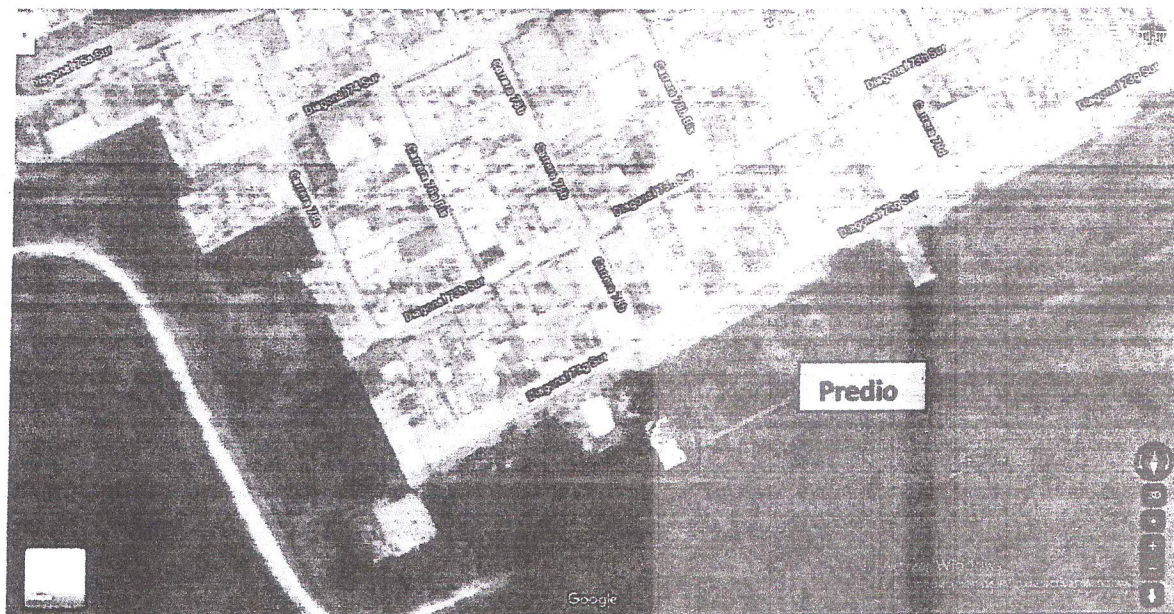
Sectores colindantes al barrio catastral SAN BERNARDINO I

- Norte San Diego Bosa
- Oriente Charles de Gaulle y Villa Anny
- Sur Humedal Tibanica
- Occidente Soacha

Predio



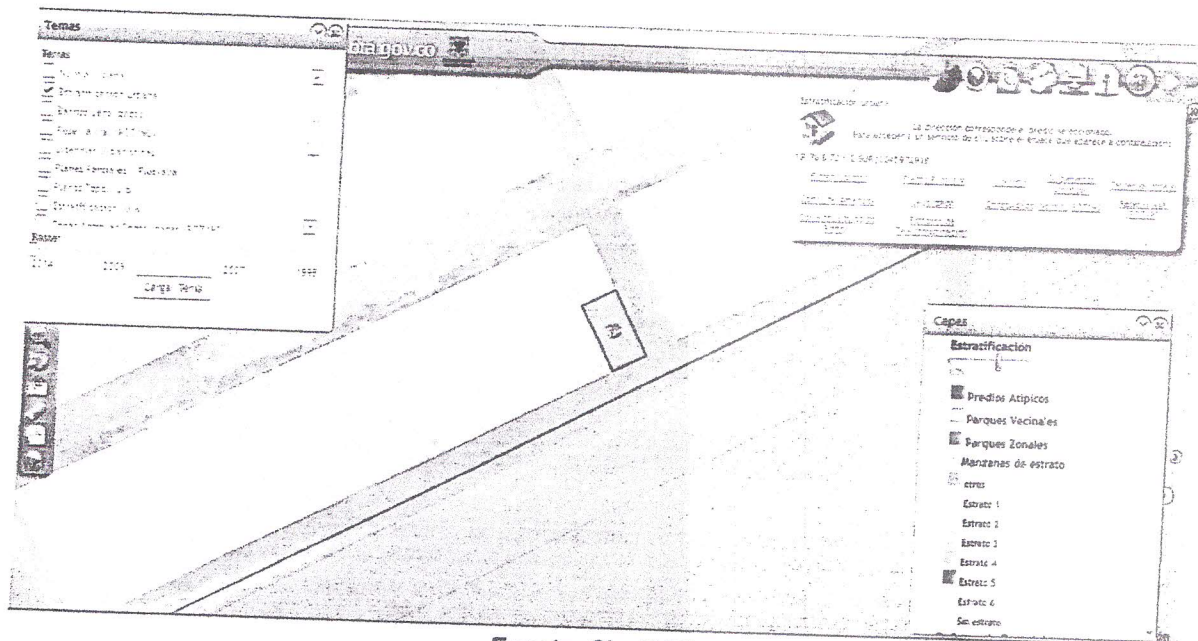
Ubicación espacial Sector Catastral San Bernardino I
Fuente: SinuPOT



Fuente: Google Earth pro

3.2. ESTRATO:

De conformidad con el Decreto 394 del 28 de julio de 2017, el predio se encuentra clasificado en estrato dos (2), correspondiente a una clase social baja y media-baja. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es residencial.



Fuente: SinuPOT

4.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

El sector se encuentra compuesto y estructurado funcionalmente por una zona de usos comerciales, institucionales, residenciales y dotaciones o de prestación de servicios.

Además de acuerdo con el recorrido visual en campo, es importante tener en cuenta que la gran mayoría de edificaciones en especial de dominio residenciales de tipo Unifamiliar bifamiliar y Multifamiliar en PH y NPH; donde se destaca en algunas de ellas comercio en los primeros pisos.

4.4. VIAS DE ACCESO:

La localidad tiene buenas vías de acceso en gran parte de su extensión. Entre ellas se destacan la Avenida 1° de mayo, Av. Ciudad de cali, y trasnversal 79D, calle 78 sur, Diagonal 73 g sur, Cuenta con rutas alimentadoras de Transmilenio y buses de servicio público como el SITP, taxis:

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad.

• VÍAS ZONALES, INTERMEDIAS Y LOCALES

La mayoría de las vías internas son tipo V-4, V-5 y V-6, que corresponden a tramos viales que conectan la retícula que conforman las mallas viales arteriales, con un estado de conservación bueno y con un nivel medio-alto tráfico de vehículos automotores y no motorizados.

4.5. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA:

En relación con el espacio público del sector, éste dispone de equipamiento comunal y mobiliario urbano, zonas con arborización, alumbrado público, vías internas en buen estado de conservación, iluminación y señalización.

El servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo a diversos puntos de la ciudad por medio del Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá, transporte urbano, entre otros; el cual tienen sus rutas por algunos de los ejes viales mencionados anteriormente en el ítem de vías de acceso.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS:

El sector dispone de todas las distribuciones de redes instaladas de servicios públicos básicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y complementarios telefonía pública conmutada y televisión.

4.7. OBRAS DE URBANISMO:

El proceso de urbanización en este sector catastral ha estado influenciado por los patrones y las normas de uso y edificabilidad establecidas por las disposiciones de las fichas normativas de la Unidad de Planeamiento Zonal N° 85- Bosa Central , lo que ha permitido un desarrollo en óptimas condiciones urbanísticas y un dinámico proceso de transformación del espacio construido.

4.8 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

El sector presenta buenas perspectivas de valoración debido a los altos niveles de urbanismo y edificación que ha presentado la ciudad en los últimos años y específicamente este sector con la edificación en altura, es decir, edificios de torres en Propiedad Horizontal.

4.9. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

En este apartado se denota el compendio de parámetros y características de uso y edificabilidad definidos por las disposiciones de los decretos de ley y la normatividad urbanística del sector en el cual se emplaza el bien inmueble objeto de valuación.

Ficha normativa de Usos y Edificabilidad

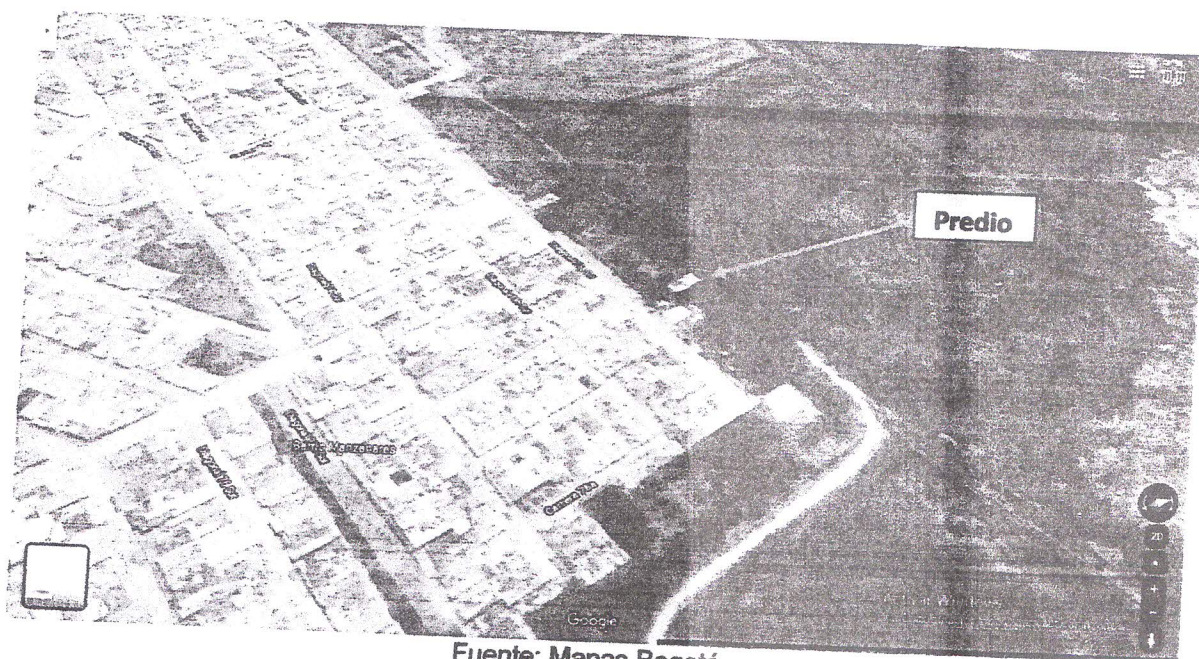
Se incorporará como anexo: fuente Sinupot.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

5.1. UBICACIÓN:

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la KR 78B N° 73f-02, con frente sobre la DG 73G SUR., Barrio Catastral Bosa San Bernardino -004597 que se encuentra dentro de la UPZ 85-BOSA CENTRAL de la Ciudad de Bogotá.

Fuente: SINUPOT



Fuente: Mapas Bogotá

5.2. TERRENO:

Ubicación en la manzana:	Medianero
Topografía:	Plana
Forma Geométrica:	Polígono Regular
Área: Construida encontrada	72.0 m ²

5.3. LINDEROS:

De conformidad con la información de linderos aportada por el solicitante se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, descritos así:

- POR EL NORESTE:** En longitud de doce metros (12.00 mts), con la Tv. 79A (TV. 79 A)
- POR EL SUROESTE:** En longitud de doce metros (12.00 mts) con el lote número treinta y tres (33) de la misma manzana.
- POR EL SURESTE:** En longitud de seis metros (6.00 mts), con la DG setenta y tres F Sur (DG 73 F Sur)
- POR EL NOROESTE:** En longitud de doce metros (12.00 mts), con el lote numero uno (1) de la misma manzana.

5.4. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Es una construcción en regular estado de conservación, fachada en bloque a la vista, rodeado de pasto por todos sus costados, visto como una casa lote, interiormente sus paredes se encuentran pañetadas y pintadas, piso de sala comedor en cerámica con mineral rojo, piso de baño enchapado con paredes pañetadas y pintadas, piso de cocina y hall de alcobas enchapado, piso de las alcobas uno en cemento, piso de otra alcoba en cerámica y otra en tapete, techos cubierto con teja de sing cielo raso en madera de sala comedor y alcobas.

Vetustez del predio 35 años Aproximadamente

DEPENDENCIAS

Sala comedor, un baño, cocina, tres alcobas patio de ropas y lavadero, cuarto pequeño (uso bodega).

5.4. ÁREAS según certificación catastral

Item	Área (m ²)
Lote	72.0 M2
Construcción según certificado catastral	65.50 M2
Área construida encontrada	72.0

5.5. SERVICIOS PÚBLICOS:

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos básicos domiciliarios y servicios complementarios tales como Alcantarillado, Acueducto, Energía Eléctrica.

5.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

De conformidad con el Decreto 394 del 28 de Julio de 2017 se le asigno estrato dos (2) al predio objeto de avalúo lo cual coincide con los documentos suministrados.

Fuente: SINUPOT

5.7. MEJORAS DEL PREDIO

MEJORAS NECESARIAS: Aquellas invertidas en la cosa para su adecuada conservación, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso.

54

VI. ASPECTO ECONÓMICO

- 6.1. USO: VIVIENDA
6.2. UTILIZACIÓN ECONÓMICA: VIVIENDA

VII. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- Los datos fueron tomados de los documentos suministrados por el solicitante, los cuales corresponden a las copias del expediente que reposan en el juzgado cuarenta y siete civil del circuito copias de recibo publico de luz.
- La actividad edificadora en el sector.
- La ubicación del inmueble.
- Las condiciones de valorización del sector.
- Las vías de acceso al sector y el predio, así como el servicio de transporte.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no existe responsabilidad de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

METODOLOGÍA VALUATORIA

8.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias. Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

55

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

8.2 METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:

Consiste en analizar de manera estadística toda la información obtenida de oferta de venta de inmuebles similares, dentro de la zona de influencia o de zonas homogéneas. Esta información se obtiene de datos directos tomados durante la visita, de periódicos, de publicaciones especializadas, de bases de datos propias, de bases de datos del sector bancario y financiero, etc.

ENFOQUE DEL COSTO:

Esta técnica valuatoria fue aplicada para determinar el valor de la construcción, la cual considera la posibilidad de que se podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcione una utilidad equivalente como sustituto de la compra de cierto bien.

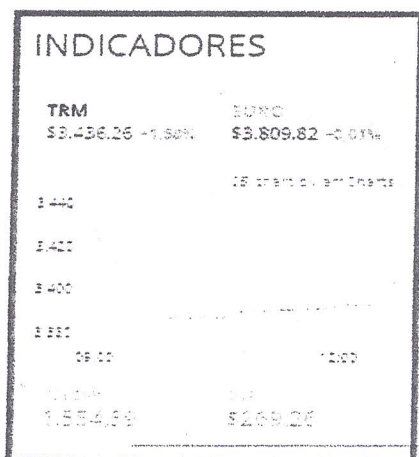
Se debe tener en cuenta que se emplea el Costo de Reposición Depreciado (CRD) el cual es la cuantía monetaria actual de reproducir el inmueble sustrayendo de este valor el monto económico perteneciente a la obsolescencia y conservación de acuerdo a la tabla de Fitto y Corvini establecida en la Resolución 620 del año 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para poder calcular el CRD se tiene que emplear el Costo de Reposición a Nuevo (CRN) que consiste en una ponderación de los diferentes componentes que constituyen la construcción tales como la Cimentación, Desagües, Estructura, Mampostería, Instalaciones

56

hidráulicas y sanitarias, Instalaciones Eléctricas, Cubierta, Pañetes, Pisos, Enchapes, Acabados, entre otros. Esto mediante publicaciones especializadas.

8.3 INDICADORES ECONÓMICOS:



Los indicadores económicos para el día 13 de Agosto de 2019 que corresponde a la fecha de la valuación son los siguientes: Fuente: www.eltiempo.com.

VIII. RESULTADO DEL AVALÚO

KR 78B N° 73F-02
UPZ:85-BOSA CENTRAL
Localidad: 7- BOSA
Sector: SAN BERNARDINO I

Bogotá D.C. Agosto 13 de 2019

Memoria de calculo metodología de mercado o comparación de predios en el sector del predio o mejora en avaluo.

GDSL	Inmuebles en venta en el mismo sector de la mejora objeto de avaluo				
	NOMBRE DEL SOLICITANTE: GUILLERMO MAYUSA GOMEZ				
MEMORIA DE CALCULO					
1 CUADRO ESTADISTICO					
Nombres del encuestado a fuente indirecta con datos telefonicos			VALOR ADOPTADO PARA METRO CUADRADO TERRENO Y CONSTRUCCION		
NOMBRE DEL ENCUESTADO	TELEFONOS O COD WEB	Vr. Venta y/o Negociado	Vr. Metro cuadrado	Area	Direccion O FUENTE
https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/casa/se-vende-casa-en-manzanares-bosa/7463250?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3003483465	\$ 170.000.000	1.180.556	144.00	TTXUZ
https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/casa/ca-sa-mejor-precio-bosa-manzanares/6396223?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3108515188	\$ 98.000.000		108.00	TTXUZ
https://co.tbuz.com/inmuebles/venta/casa/ve-ndo-casa-en-bosa-manzanares/6494942?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	3132433326	\$ 155.000.000	1.148.148	135.00	TTXUZ
aviso en venta sector del predio objeto de avaluo	3112724762	\$ 125.000.000	1.275.510	98.00	MANZANARES BOSA
aviso en venta sector del predio objeto de avaluo	3112724762	\$ 250.000.000	1.157.407	216.00	MANZANARES BOSA
Medida Aritmetica: $X = \sum x/N$			1.190.405		
Desviación Estandar: $S = \text{Raiz Cuadrada } (\sum (x-X)^2/N)$			50.533		
Coefficiente de Variación: $V = (S/X) \cdot 100$			4,25		
VALOR ADOPTADO PARA TERRENO Y CONSTRUCCIONES			\$ 1.190.405		
LIMITE SUPERIOR			\$ 1.240.938		
LIMITE INFERIOR			\$ 1.139.872		
1.1 VALOR DEL TERRENO MÁS CONTRUCCIONES		VALOR ADOPTADO M2		\$ 1.190.000	
COEFICIENTE COPROPIEDAD	Construcciones En catastro	AREA ENCONTRADA	Metros Cuadrados	por del Metro Cuadr	Valor TOTAL
SIN	65,50		72,00	\$ 1.190.000	\$ 85.680.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES				SUBTO	\$ 85.680.000
VALOR ADOPTADO PARA ESTE AVALUO ES DE				TOTAL	\$ 85.680.000
ELABORO: GERMAN ALBERTO GARCIA / PROFESIÓN: AVALUADOR PROFESIONAL / REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: 4110					
RAA AVAL 80238732					

En esta memoria de cálculo se analizó y se procesaron datos de inmuebles de características similares al predio objeto de avalúo, en los sectores y barrios colindantes a este. Es importante analizar los valores externos a los predios que posiblemente se van a comprar para así establecer un valor ajustado y más probable en una negociación externa a intereses del estado., el cual nos arrojó un valor probable por metro cuadrado de un millón ciento noventa mil pesos mcte. (1'191.000)

PRECIO DE INMUEBLES X M2 NUEVOS EN BOSA

NOMBRE DEL SOLICITANTE: GUILLERMO MAYUSA GOMEZ

MEMORIA DE CALCULO

I CUADRO ESTADISTICO

Nombres del encuestado o fuente indirecta con datos telefonicos			VALOR ADOPTADO PARA METRO CUADRADO TERRENO Y CONSTRUCCIONES		
NOMBRE DEL ENCUESTADO	TELEFONOS O COD WEB	Vr. Venta y/o Negociado	Vr. Metro cuadrado	Area	Direccion O FUENTE
es:sa@aciero.com.co	ACIERTO INMOBILIARIO	\$ 118.500.000	2.494.737	47.50	REVISTA ESTRENAR VIVIENDA
https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/bosa_porvenir-det-4769022.aspx	3005290870	\$ 130.000.000	2.300.885	56.50	fincaraiz.com.co
https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-venta/bogota/kennedy-det-4829434.aspx	3167013458	\$ 126.000.000	2.250.000	56.00	fincaraiz.com.co
HUITACA RESIDENCIAL - BOSA	3058191380	\$ 119.088.000	2.444.837	48.71	REVISTA ESTRENAR VIVIENDA// huitaca residencial
Medida Aritmetica: $X = \sum x/N$			2.372.615		
Desviación Estandar: $S = \text{Raíz Cuadrada } (\sum (x-X)^2/N)$			100.386		
Coeficiente de Variación: $V = (S/X)*100$			4,23		
VALOR ADOPTADO PARA TERRENO Y CONSTRUCCIONES			\$ 2.372.615		
LIMITE SUPERIOR			\$ 2.473.001		
LIMITE INFERIOR			\$ 2.272.229		
1.1 VALOR DEL TERRENO MÁS CONTRUCCIONES			VALOR ADOPTADO M2	\$ 2.272.500	
COEFICIENTE COPROPIEDAD	Construcciones En catastro	AREA ENCONTRADA	Metros Cuadrados	Valor del Metro Cuadrado nuevo	Valor TOTAL nuevo
SIN	65,50		72,00	\$ 2.272.500	\$ 163.620.000
VALOR TOTAL DEL TERRENO Y CONSTRUCCIONES				SUBTOTAL	\$ 163.620.000
VALOR ADOPTADO PARA ESTE AVALUO ES DE				TOTAL	\$ 163.620.000
ELABORO: GERMAN ALBERTO GARCIA / PROFESIÓN: AVALUADOR PROFESIONAL / REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES: 4110					
RAA AVAL 80238732					

En esta otra memoria de calculo se adopto el valor a nuevo el cual nos arrojo un valor por metro cuadrado de dos millones doscientos setenta y dos mil quinientos pesos mcte. (2.272.500), valor que se deprecio de acuerdo al estado actual del inmueble y su estado de conservación, el cual nos arrojo el siguiente resultado.

DEPRECIACIÓN												
DESCRIPCION	UNID	CANTO	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO	VALOR TOTAL
Casa Principal	m2	72,0	35	70	50,00%	3,5	58,15%	\$ 2.272.500	\$ 1.321.550	\$ 950.950	\$ 951.000	\$ 68.472.000
Total												\$ 68.472.000

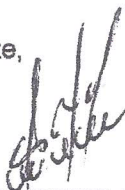
Conclusión: Una vez analizado todos los aspectos que rodean este inmueble o mejora se llego a determinar que el valor de esta mejora es por valor de novecientos cincuenta y un mil pesos mcte por metro cuadrado M2 de (\$951.000) para un total de:

SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS MCTE. (\$68.472.000)

59.
Hago constar que se visitó personalmente la propiedad arriba descrita y que el valor corresponde al mejor criterio imparcial.

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presentan variaciones representativas de las condiciones de mercado inmobiliario comparable.

Cordialmente,



GERMAN ALBERTO GARCIA
Perito Avaluador RNA 4110
RAA AVAL-80238732

ANEXOS
ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO
OFERTAS
REGISTRO FOTOGRÁFICO
DOCUMENTOS CATASTRALES
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS
CERTIFICADO RAA