AÑO 52
NÚMERO 6716
2020 · ENERO · 16

REGISTRO DISTRITAL

RESOLUCIONES

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - SECRETARÍA GENERAL

Resolución Número 024
(Enero 15 de 2020)

"Por la cual se hace un nombramiento"

LA SECRETARIA GENERAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
En uso de las facultades legales, en especial las conferidas en el Decreto 101 de 2004 y el Decreto Nacional 1083 de 2015 modificado y adicionado por el Decreto 648 de 2017, y

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º-: Nombrar a la doctora GLENDA LARISA MARTÍNEZ OSORIO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.266.086, en el cargo de Jefe Oficina Código 006 Grado 08 de la Oficina Consejería de Comunicaciones de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C.

ARTÍCULO 2º-: De conformidad con el artículo 2.2.5.1.6 del Decreto Nacional 1083 de 2015 modificado y adicionado por el Decreto 648 de 2017, la doctora GLENDA LARISA MARTÍNEZ OSORIO, tendrá diez (10) días contados a partir de la notificación de este acto administrativo, para manifestar si acepta el nombramiento y diez (10) días para tomar posesión del cargo, los cuales se contarán a partir de la aceptación.

ARTÍCULO 3º-: Notificar a la doctora GLENDA LARISA MARTÍNEZ OSORIO, el contenido de la presente Resolución a través de la Subdirección de Servicios Administrativos de la Dirección Administrativa y Financiera, de la Subsecretaría Corporativa de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 4º-: Comunicar el contenido de la presente Resolución a la Dirección de Talento Humano de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., a través de la Subdirección de Servicios Administrativos de la misma Entidad, para los trámites legales correspondientes.

ARTÍCULO 5º-: El presente nombramiento cuenta con el saldo de apropiación suficiente para respaldar las obligaciones por concepto de servicios personales y aportes patronales durante la vigencia fiscal en curso, de acuerdo con la certificación expedida por el Subdirector Financiero de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 816 de 2019.

ARTÍCULO 6º-: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los quince (15) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

MARGARITA BARRAQUER SOURDIS
Secretaria General

SECRETARÍA DE HACIENDA

Resolución Número SDH-000018
(Enero 15 de 2020)

"Por la cual deroga un nombramiento en periodo de prueba y se hace un nombramiento en período de prueba"

El SECRETARIO DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTÁ D.C.
en uso de las facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 909 de 2004, el Decreto 1227 de 2005 y el Decreto 1083 de 2015, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el literal c) del artículo 11 de la Ley 909 de 2004 y el artículo 2.2.6.3 del Decreto

1083 de 2015, le corresponde a la Comisión Nacional del Servicio Civil elaborar y suscribir las convocatorias a concurso, para el desempeño de empleos públicos de carrera administrativa.

Que en cumplimiento de las normas precitadas, la Comisión Nacional del Servicio Civil publicó el Acuerdo 542 de 2015, mediante el cual se convocó a concurso abierto de méritos para proveer definitivamente los empleos vacantes de la planta de personal pertenecientes al Sistema General de Carrera Administrativa de la Secretaría Distrital de Hacienda, Convocatoria No. 328 de 2015 – SHD.

Que en observancia de los principios constitucionales de eficacia, celeridad y economía previstos en el artículo 209 de la Carta Magna y en el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011 y, cumplidas todas las etapas del proceso de selección para la provisión por mérito de los empleos que conforman la Convocatoria No. 328 de 2015, con base en los resultados totales del concurso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 del Acuerdo 542 de 02 de julio de 2015, le corresponde a la CNSC conformar en estricto orden de mérito las listas de elegibles de los empleos convocados.

Que la Comisión Nacional del Servicio Civil expidió la Resolución No. CNSC – 20192130017315 del 18-03-2019, *"Por la cual se conforma y adopta la lista de elegibles para proveer una (1) vacante del empleo de carrera identificado con código OPEC No. 213075, denominado Profesional Universitario Código 219 Grado 11, del Sistema General de Carrera Administrativa de la Secretaría Distrital de Hacienda, Convocatoria No. 328 de 2015."*

Que en relación con la Convocatoria 328 de 2015, el Consejo de Estado profirió fallo el día 10 de octubre de 2019 dentro de la Acción de Nulidad Simple, Expediente N°.11001-03-25-000-2016-00988-00 (4469-2016) que acumulaba 51 demandas de nulidad. Con la expedición de la mencionada sentencia se resuelve de fondo y de manera definitiva el objeto del proceso y esta Secretaría debe continuar con las acciones tendientes a cumplir con el trámite de la mencionada convocatoria.

Que la Comisión Nacional del Servicio Civil remitió la lista de elegibles correspondiente al empleo OPEC No. *213075*, para verificación por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda del cumplimiento de requisitos. Dentro de la lista de elegibles aparece el nombre del señor ERICK ELKIN VELANDIA ORJUELA en el puesto primero para el cargo de Profesional Universitario código 219 grado 11.

Que la Comisión Nacional del Servicio Civil mediante oficio radicado N°. 20192130651621, de fecha 30 de octubre de 2019, informó a la Secretaría Distrital de Hacienda que las listas de elegibles correspondientes a los Grupos III y IV, en su mayoría, ya se encuentran en firme.

Que mediante Resolución No. SDH- 000497 de 15 de noviembre de 2019, se nombró en periodo de prueba a ERICK ELKIN VELANDIA ORJUELA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.832.507 en el cargo de Profesional Universitario código 219 grado 11, asignado a la Subdirección de Gestión de la Información Presupuestal dentro de la planta globalizada de la Secretaría Distrital de Hacienda, quien ocupó el segundo (2) puesto de la lista de elegibles.

Que mediante oficio radicado Nr.2019EE208514 del 26 de noviembre de 2019, comunicado el 28 de noviembre de 2019, se informó al señor ERICK ELKIN VELANDIA ORJUELA, el nombramiento en periodo en prueba al cual se refiera la Resolución No. SDH-000497 del 15 de noviembre de 2019.

Que el numeral 1° del artículo 2.2.5.1.12. del Decreto 648 de 2017, establece que: *"La autoridad nominadora deberá derogar el nombramiento cuando: (…) 1. La persona designada no manifiesta la aceptación del nombramiento, no acepta, o no toma posesión del empleo dentro de los plazos señalados en la Constitución, la ley o el presente Título. (…)"*

Que el señor VELANDIA ORJUELA, manifestó la no aceptación del cargo dentro del término establecido.

Que el artículo 2.2.20.2.23 del Decreto 1083 de 2015. dispone:

"Utilización de la lista de elegibles. Efectuado uno o varios nombramientos con las personas que figuren en la lista de elegibles, los puestos de la lista se suplirán con los nombres de quienes sigan en orden descendente para su utilización, de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del artículo 17 del Decreto-ley 790 de 2005. (…)

Que en consecuencia, se hace necesario derogar el nombramiento en periodo de prueba efectuado mediante Resolución No. SDH- 000497 de 15 de noviembre de 2019, al señor ERICK ELKIN VELANDIA ORJUELA y se procede a efectuar el nombramiento en periodo de prueba del señor BREYNER ANDRET SALINAS SALINAS, quien ocupó el tercer (3) puesto de la lista de elegibles.

Que la Subdirección del Talento Humano verificó el cumplimiento de los requisitos señalados en la Resolución No. SDH-000101 del 15 de abril de 2015, "Por la cual se establece el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la Planta de Cargos de la Secretaría Distrital de Hacienda", para el empleo, Profesional Universitario código 219 grado 11, ubicado en la Subdirección de Gestión de la Información Presupuestal.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Derogar la Resolución No. SDH-000497 de 15 de noviembre de 2019, por medio de la cual se nombró en periodo de prueba a ERICK ELKIN VELANDIA ORJUELA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.832.507 en el cargo de Profesional Universitario Código 219 grado 11, ubicado en la Subdirección de Gestión de la Información Presupuestal de la planta globalizada de la Secretaría Distrital de Hacienda, de conformidad con lo expuesto en los considerandos de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2º. Nombrar en período de prueba a BREYNER ANDRET SALINAS SALINAS, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.325.979 para desempeñar el cargo de Profesional Universitario Código 219 grado 11, ubicado en la Subdirección de Gestión de la Información Presupuestal de la planta globalizada de la Secretaría Distrital de Hacienda, de acuerdo con la parte considerativa de la presente resolución, con una asignación básica mensual de $3.050.711.

ARTÍCULO 3º. El período de prueba a que se refiere el artículo anterior tendrá una duración de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de posesión, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.6.25 del Decreto 1083 de 2015, al final del cual le será evaluado el desempeño por el jefe inmediato; de ser satisfactoria la calificación será inscrita en el Registro Público de Carrera Administrativa; de no ser satisfactoria, el nombramiento será declarado insubsistente por resolución motivada.

ARTÍCULO 4°. El señor BREYNER ANDRET SALINAS SALINAS, de conformidad con los artículos 2.2.5.1.6 y 2.2.5.1.7 del Decreto 1083 de 2015, tendrá diez (10) días hábiles, a partir de la comunicación del nombramiento que realice la Subdirección del Talento Humano, para manifestar si acepta y diez (10) días hábiles para posesionarse, los cuales se contarán a partir de la fecha de la aceptación.

ARTÍCULO 5°. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los quince (15) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020.

JUAN MAURICIO RAMÍREZ CORTÉS
Secretario Distrital de Hacienda

INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO - IDIGER

Resolución Número 661
(Noviembre 29 de 2019)

"Por medio de la cual se anuncia un proyecto de obra de mitigación de riesgos denominado "Paseo Alameda-Illimaní" y se declaran motivos de utilidad pública e interés social del polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar-UPZ 67 "Lucero".

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO - IDIGER
En ejercicio de sus facultades legales en especial las conferidas por el artículo 58 y 61 de Ley 388 de 1997, artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 42 del Decreto 190 de 2004, el numeral 8 del artículo 3 del Decreto Distrital 174 de 2013 y el artículo 7 del Acuerdo No. 1 de 2014 expedido por el Consejo Directivo del IDIGER, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política contempla que *"(...) por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (...)".*

Que los artículos 8º, 79, 80, y 334 de la Carta Política proclaman el derecho a gozar de un ambiente sano, el deber de proteger el medio ambiente y el deber de garantizar su existencia, desarrollo y preservación.

Que de acuerdo con lo determinado por el artículo 1° de la Ley 99 de 1993 "*La prevención de desastres será materia de interés colectivo y las medidas tomadas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia serán de obligatorio cumplimiento"* hace parte de los principios generales de la política ambiental colombiana.

Que el numeral 3º del artículo 1º de la Ley 388 de 1997 señala como objetivo del ordenamiento territorial *"(…)3. la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes (…)* y el numeral 4° del artículo 3° *idem* señala como parte de los fines de la función pública del ordenamiento del territorio (...) *4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales".*

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 declara como motivo de utilidad pública o interés social para efectos de decretar la expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros para los siguientes fines:

> *"b) (…) la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;*
>
> *c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;*
>
> *m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes".* (Subrayado fuera del texto).

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 establece cuáles son las entidades competentes para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles con motivos de utilidad pública.

Que el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 determina que al precio de adquisición " (…) *se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización; según sea del caso".*

Que el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997 regula el procedimiento de la expropiación administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política.

Que el artículo 2° de la Ley 1523 de 2012 señala que la gestión del riesgo entendido como un proceso social orientado al conocimiento y la reducción del riesgo y al manejo de desastres es una responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes del territorio colombiano.

Que el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que *"Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo."*

Que el artículo 2.2.5.4.3 del mencionado Decreto Nacional indica el contenido del acto administrativo mediante el cual se adelante el anuncio de un proyecto así: *"1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba; 2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia; 3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio. (…)"*

Que el artículo 52 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala que *"Para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo* 1 *del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades distritales realizarán el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos, dando prioridad al anuncio de planes de ordenamiento zonal.*

Una vez realizados los anuncios de los proyectos, las entidades distritales podrán exigir que se descuente del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación (…)".

Que el artículo 301 del Decreto Distrital 190 de 2004 contempla el programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable como parte de la estrategia para evitar la generación de nuevos riesgos y la mitigación de riesgos existentes, definido como aquel que "*consiste en el conjunto de acciones y actividades necesarias para lograr el traslado de las familias de estratos 1 y 2 que se encuentran asentadas en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable por deslizamiento o inundación , las zonas objeto de intervención por obra pública o la que se requiera para cualquier intervención de reordenamiento territorial*".

Que el artículo 456 del Decreto Distrital 190 de 2004, consagra: *"El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo del artículo 58 de la ley 388 de 1.997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare".*

Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente

los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

Que el artículo 1° del Decreto Distrital 061 de 2005, señala que se delega por parte del Alcalde Mayor a las Secretarías de Despacho, Departamentos Administrativos y Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos la competencia para determinar los motivos de utilidad pública e interés social para efectos de declarar la expropiación del derecho de propiedad y demás derechos reales, de acuerdo con los fines previstos en la Ley, según lo dispuesto en las normas vigentes.

Que el Acuerdo 645 de 2016 prevé, asociado al pilar de igualdad de calidad de vida, en el artículo 12 el programa denominado "*Familias protegidas y adaptadas al cambio climático"* cuyo objetivo es "*disminuir el riesgo de pérdidas de vidas humanas, ambientales y económicas, asociadas a eventos de origen natural o social, reduciendo el nivel de vulnerabilidad de las familias a través de intervenciones integrales que permitan garantizar su bienestar"*

Que asociado al cumplimiento de este programa el artículo 155 del citado Acuerdo 645 de 2016 relaciona la meta de **"***Reasentar 4.286 familias localizadas en zonas de riesgo no mitigable".*

Que a su turno el artículo 33 del Decreto Distrital 172 de 2014 señala que *"(…) todos los organismos y entidades de la Administración Distrital central y descentralizada incluirán en sus presupuestos apropiaciones especiales para la gestión de riesgos y cambio climático, en armonía con lo dispuesto en el Plan Distrital para la Gestión de Riesgos, Plan de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y la Estrategia Distrital de Respuesta. (…)"* (subrayado fuera del texto).

Que mediante Decreto Distrital 837 de 2018 se adoptó el Plan Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático para el periodo 2018-2030, el cual incluye dentro de sus programas aquellos relacionados con el reasentamiento de familias en riesgo y gestión predial, así como la ejecución de obras de mitigación de riesgos, definiéndolos en los siguientes términos:

> *"(…) 3.2.2. Reasentamiento de familias en riesgo y gestión predial.*
>
> *Este programa comprende la reducción del riesgo mediante el reasentamiento de familias en condición de riesgo alto no mitigable y recuperación de los predios desocupados posterior a ese proceso y prevenir su reocupación, en la medida que el análisis de riesgos vaya arrojando de manera continua recomendaciones de reasentamiento.*
>
> *Cuenta con las siguientes líneas estratégicas de acción:*
>
> *(…)*
>
> *Gestión predial de las zonas donde se aplique el reasentamiento que incluye la adquisición, adecuación, recuperación, administración, vigilancia y apropiación ciudadana.*
>
> *Desarrollo de instrumentos financieros y legales para facilitar el reasentamiento de las familias en riesgo alto.*
>
> *(…)*
>
> *3.2.3. Obras de mitigación del riesgo.*
>
> *Este programa comprende el diseño y construcción de obras de contención, estabilización, drenaje, reforzamiento, demolición, movimiento de tierras, adecuaciones hidráulicas y restauraciones ecológicas con el fin de reducir las condiciones de amenaza y/o vulnerabilidad en los diferentes escenarios de riesgo que pueda ser objeto de intervención. Cuenta con las siguientes líneas estratégicas de acción:*
>
> *Definición de áreas y diseños de obras de mitigación del riesgo.*
>
> *Construcción de obras de mitigación del riesgo en zonas determinadas acordes con las condiciones del entorno.*
>
> *Impulso a la aplicación de tecnologías innovadoras y sostenibles, así como procesos de renaturalización y/o bioingeniería.*
>
> *Mantenimiento y conservación de las intervenciones a través de procesos de gestión pública, privada, social y comunitaria. (…)"*

Que en materia de competencias, el artículo 3° del Decreto Distrital 173 de 2014 señala que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER- tiene a su cargo las siguientes funciones:

> *8.2. Ejecutar las acciones de reducción de riesgos y adaptación al cambio climático que le sean asignadas en el Plan Distrital de Desarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Distrital de Gestión de Riesgos, el Plan Distrital de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y demás que le establezcan el Concejo de Bogotá, D.C, el/la Alcalde/sa Mayor, el Consejo Distrital para Gestión de Riesgos y Cambio Climático, y la ley.*
>
> *8.7. Coordinar y ejecutar las acciones para la recuperación integral de las áreas declaradas como suelos de protección por riesgo, e integrarlas a una función ecosistémica y de espacio público útil para el entorno.*

8.8. Coadyuvar en la realización de los trámites para la adquisición predial de las áreas objeto de reasentamiento de familias.

Que de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 7° del Acuerdo No. 1 de 2014 expedido por el Consejo Directivo del IDIGER, es función del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER- *"Adquirir por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y/o judicial de inmuebles en zonas de alto riesgo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y complementarias".* (Subrayado fuera del texto).

Que mediante Concepto Técnico CT-8405 de 21 de noviembre de 2018 y sus adendas CT-8556 y CT-8626 de 2019, expedidos por el IDIGER, se analizó el polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar, concluyendo que esta zona se encuentra categorizada en amenaza alta no urbanizable por movimientos en masa y que las viviendas allí localizadas se encuentran en riesgo alto no mitigable, como a continuación se transcribe:

"(…) En el sector evaluado se han venido realizando intervenciones en el terreno para la implantación de viviendas sin licencia de construcción y desde el año 2012 se han identificado varios procesos de remoción en masa que han comprometido la estabilidad y habitabilidad de veintinueve (29) de ellas cuyos habitantes fueron recomendados al programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable (...)

(…) Por las características de las intervenciones físicas realizadas en el sector es probable que en el corto plazo o ante una temporada invernal, se pueden presentar movimientos en masa en la ladera que comprometan la estabilidad y habitabilidad de otras viviendas (...)

(…) Geomorfológicamente esta ladera es un escarpe estructural de falla y presenta pendientes altas a muy altas, algunas llegando a superar los 45º de inclinación. El uso y cobertura del suelo está representado por áreas ocupadas ilegalmente y con construcciones sin adecuadas características de cimentación y estructura; áreas abiertas con coberturas de pasto, accesos peatonales en tierra y grava y una zona de explotación minera inactiva (…)

(…) Las viviendas carecen de un sistema alcantarillado adecuado para la recolección de las aguas lluvias y residuales provenientes de las mismas, las cuales en algunos casos son canalizadas parcialmente mediante tuberías de gres o PVC instaladas por la misma comunidad o vertidas en su gran mayoría directamente sobre la ladera (…)

(…) Una parte de dichas aguas se infiltra en el terreno y aflora en los cortes realizados para la construcción de las viviendas y los senderos; otra parte de las aguas residuales discurren libremente por los senderos peatonales hasta descargar en la parte baja de la ladera sin ningún control.

Adicionalmente, no existen redes ni pozos de captación o alguna estructura adecuada para la entrega de las aguas residuales y lluvias provenientes de las casas, situación que contribuye a su infiltración incontrolada en el terreno, lo cual sumado a la intervención antrópica han degradado las características físicas de resistencia de los materiales que conforman la ladera, en especial los niveles arcillosos y los materiales de relleno en la parte superior de la secuencia estratigráfica, altamente susceptibles a la generación de movimientos en masa, en especial por la existencia de la pendiente estructural del material rocoso subyacente

(…) La amenaza está determinada por la susceptibilidad de los materiales del sector y la influencia de los detonantes que actúan allí. El proceso de inestabilidad del talud es el producto de las condiciones locales geomorfológicas, hidrológicas y geológicas, que pueden ser afectadas por los procesos geodinámicas, vegetación, uso del suelo, frecuencia e intensidad de las precipitaciones y por la sismicidad de la zona (…)

(…) Bajo una visión prospectiva, este sector es muy susceptible a la generación de movimientos en masa tipo flujos y deslizamientos, que de acuerdo con las condiciones evidencias durante las visitas de campo, serían de carácter superficial y local; sin embargo, teniendo en cuenta la intervención antrópica y la infiltración de aguas servidas provenientes de más de 200 viviendas emplazadas en el sector, pueden dar lugar a movimientos en masa de mayor magnitud debido a su carácter retrogresión (...)

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

(…)

"En el sector evaluado, conforme por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar, se han identificado movimientos en masa que comprometieron la estabilidad y habitabilidad de varias viviendas localizadas en la parte alta y media de la ladera.

(…)

Dados los antecedentes y las características físicas del sector y los análisis del presente concepto técnico el polígono evaluado se categorizó en amenaza alta no urbanizable por movimientos en masa (Ver anexo 1 Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa) por lo cual no se debe permitir la construcción de nuevas viviendas en el mismo.

Por otra parte, se determinó que las viviendas construidas dentro del sector evaluado, se categorizaron, con vulnerabilidad alta (Ver Anexo 2) y riesgo alto no mitigable (Ver Anexo 3); por lo tanto, el IDIGER recomienda tener en cuenta las restricciones y recomendaciones indicadas a continuación (Ver Anexo 3. Mapa de Riesgo por Movimientos en Masa):

Se recomienda a la Caja de Vivienda Popular – CVP incluir en el programa de reasentamientos de familiar localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable, en el marco de la normatividad Distrital vigente, las unidades familiares residentes en los predios relacionados en la Tabla 4.

Se recomienda a la Secretaría Distrital Planeación incorporar el polígono evaluado como suelo de protección por riesgo, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 13 del Decreto 255 de 2013.

A los habitantes de las 8 viviendas recomendadas a reasentamiento por parte del IDIGER con anterioridad al presente concepto técnico, mantener la evacuación definitiva para proteger sus vidas ante posibles movimientos en masa.

La Alcaldía Local de Ciudad Bolívar, verificar que se acate la recomendación de evacuación definitiva de las viviendas que previamente se recomendaron el programa de reasentamiento de familias con anterioridad al presente concepto técnico (…)".

Que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 determina que el suelo de protección "*está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse"* (subrayado fuera del texto).

Que el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004 prevé que hacen parte del suelo de protección del Distrito "*Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable las cuales se encuentran identificadas en el plano Nº 6, denominado "suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación", el cual hace parte del presente Plan".*

Que en las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación por medio de las cuales se actualizaron los planos No. 6 *"Suelo de Protección por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación"* y No.3 *"Amenaza por remoción en masa"* respectivamente, del Decreto Distrital 190 de 2004, incluyendo como suelo de protección por riesgo de remoción en masa el área identificada como de amenaza alta no urbanizable y riesgo alto no mitigable por el Concepto Técnico CT-8405 y sus adendas CT-8556 y CT-8626 de 2019.

Que en cumplimiento de la función determinada en el numeral 8.7 del artículo 3° del Decreto Distrital 173 de 2014 a cargo del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER-, relacionada con la ejecución de las acciones para la recuperación integral de las áreas declaradas como suelos de protección por riesgo, e integrarlas a una función ecosistémica y de espacio público útil para el entorno, se celebró el Convenio Interadministrativo IDIGER 484, Secretaría Distrital de Hábitat 686 de 28 de noviembre de 2019, entre la Secretaría Distrital de Hábitat, la Caja de Vivienda Popular y el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER y el Fondo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- FONDIGER, cuyo objeto es: *"Aunar esfuerzos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros entre la Secretaría Distrital de Hábitat, la Caja de Vivienda Popular y el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER y el Fondo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- FONDIGER, para ejecutar acciones de análisis de riesgos, reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, dentro del polígono de riesgo definido en el concepto técnico 8405 y sus adendas para el Sector de Mirador el Paraíso A, Mirador el Paraíso B y el Mirador 3, en la localidad de Ciudad Bolívar, UPZ 67 "Lucero".*

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia señala que "*Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley",* el cual se encuentra desarrollado por el artículo 6 de la Ley 489 de 2011 que establece:

"ARTÍCULO 6o. PRINCIPIO DE COORDINACIÓN. En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus

respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.

En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

PARÁGRAFO. A través de los comités sectoriales de desarrollo administrativo de que trata el artículo 19 de esta ley y en cumplimiento del inciso 2o. del artículo 209 de la C.P., se procurará de manera prioritaria dar desarrollo a este principio de la coordinación entre las autoridades administrativas y entre los organismos del respectivo sector".

Que al respecto la Corte Constitucional ha determinado en sentencias T-068 de 1998 y C-826 de 2013 que "*La legitimidad del Estado Social de Derecho radica, por un lado en el acceso y ejecución del poder en forma democrática, y por otro lado en su capacidad para resolver las dificultades sociales desde la perspectiva de la justicia social y el derecho, lo cual indudablemente depende de la capacidad del Estado para cumplir, de manera efectiva, con sus fines de servicio a la sociedad. De ahí pues, que los mandatos contenidos en los artículos 2º y 209 de la Constitución imponen a las autoridades la obligación de atender las necesidades, hacer efectivos los derechos de los administrados y asegurar el cumplimiento de las obligaciones sociales".*

Que por lo anterior, con la finalidad de mejorar la estabilidad geotécnica que mitigue la condición de amenaza, vulnerabilidad y riesgo ante procesos de remoción en masa y mejorar las condiciones urbanísticas del sector que permitan la incorporación de estas áreas declaradas como suelos del protección al espacio público, para permitir que sean apropiadas por parte de la comunidad, se hace necesario la construcción de obras de mitigación de riesgo en el polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar, identificada en Plano "ÁREA PROYECTO – REASENTAMIENTO PARAÍSO – MIRADOR LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR" (escala 1:2.000) que se anexa a la presente con la cual se afecta a los predios identificados a continuación:

ID	FOLIO	CHIP	PROPIETARIO	ÁREA ADQUISICIÓN M²
1	050S-349742	AA0147ANMR	ROQUE PEREZ MERCHAN	476,33
2	050S-207170	AAA0147ANEP	LIBARDO CASTILLO Y OTROS	1081,71
3	050S-186774	AAA0147ANDE	NEIRA MEDINA Y CIA LTDA	955,87
4	050S-612750	AAA0147ANOM	MARCO TULIO LÓPEZ Y ORLANDO ALEMAN RODRIGUEZ	1600,07
5	050S-40077003	AAA0147ANNX	PEREZ SERVANTES JEIMY IVON	108,00
6	050S-40084477	AAA0147ANLF	PEREZ DE RINCON MARIA ELENA	108,00
7	050S-860496		JOSEFINA ROJAS CACERES	982,41
8	050S-40025006		JOSEFINA ROJAS CACERES	144,75
9	050S-40135882	AAA0168YDCX	SILVA Y BAÉZ	567,69
			TOTAL m²	**6024,83**

Que la anterior identificación se realiza sin perjuicio de la posterior identificación y adquisición de predios ubicados en los "*desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3, en la localidad de Ciudad Bolívar, UPZ 67 "Lucero", barrio Mirador*", en el marco de los motivos de utilidad y en los términos de los literales, b) c) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que con la obra a ejecutarse no se modifican las restricciones urbanísticas, ni las condiciones de riesgo del polígono objeto de intervención, pero sí se da cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el concepto técnico CT-8405 de 2018 y sus adendas CT-8556 y CT-8626 de 2019, en aras de salvaguardar la vida, la integridad y los bienes de las familias que ocupan dichos predios, y así garantizar la implementación de las medidas necesarias que permitan conjurar el riesgo público y evitar que la zonas sea ocupada nuevamente.

Que en virtud de las anteriores consideraciones se hace necesario anunciar la puesta en marcha de la obra de mitigación de riesgo del polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar, con el fin de descontar del avalúo comercial de adquisición al momento de adquirir los inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación administrativa, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, en los términos del Decreto 1077 de 2015.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 y el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la presente resolución fue publicada el 21 de noviembre de 2019, en la página web de la entidad a efectos de que la ciudadanía presentara las observaciones al presente proyecto, desfijándose el 28 de noviembre de 2019, sin que se hubiere recibido alguna .

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º.- Anuncio del Proyecto. El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, anuncia a los interesados y a la ciudadanía en general, la puesta en marcha del Proyecto de utilidad pública e interés social denominado *"Paseo Alameda-Illimaní"* y la construcción de las obras de mitigación de riesgos del polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar, UPZ 67 "Lucero".

PARÁGRAFO. El presente anuncio generará los efectos descritos en el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

ARTÍCULO 2º: Delimitación del área objeto del Anuncio del Proyecto. Conforme a lo estipulado en el numeral 2° del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el Plano "IMPLEMENTACIÓN URBANISTICA Y ARQUITECTONICA" (escala 1:5000) (**Anexo N° 1**), con la localización del área correspondiente al proyecto.

ARTÍCULO 3º Descripción del proyecto. De acuerdo con las funciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, relacionadas a ejecutar las acciones de reducción de riesgos y adaptación al cambio climático y coordinar y ejecutar las acciones para la recuperación integral de las áreas declaradas como suelos de protección por riesgo, e integrarlas a una función ecosistémica y de espacio público útil para el entorno, se desarrollarán obras de mitigación de riesgos por remoción en masa y de manera integral se intervendrá el territorio para integrarlo al espacio público efectivo del sector, en desarrollo del Convenio Interadministrativo IDIGER 484, Secretaría Distrital de Hábitat 686 de 28 de noviembre de 2019, **(Anexo N° 2),** celebrado entre la Secretaría Distrital de Hábitat, la Caja de Vivienda Popular, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- IDIGER y el Fondo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático- FONDIGER**.**

PARÁGRAFO: El proyecto está previsto como mecanismo para precaver riesgos físicos a la vida e integridad de las personas, así como para prevenir nuevas ocupaciones de acuerdo con lo determinado mediante Concepto Técnico CT-8405 del 21 de noviembre de 2018 expedido por la Subdirección de Análisis de Riesgos y efectos del Cambio Climático del IDIGER, y sus adendas CT-8556 y CT-8626 de 2019. **(Anexo N° 3)**

ARTÍCULO 4º.- Motivos de Utilidad Pública e Interés Social. Se declara la existencia de motivos de utilidad pública e interés social de acuerdo a lo establecido en los literales b), c) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, en las áreas de terreno señaladas en el Plano *"ÁREA PROYECTO – REASENTAMIENTO PARAÍSO – MIRADOR LOCALIDAD: CIUDAD BOLIVAR",* (**Anexo N° 4)**, que forma parte del presente decreto, lo que permitirá su adquisición por enajenación voluntaria o expropiación administrativa del derecho de propiedad.

ARTÍCULO 5º.- Avalúos de Referencia. Para efectos de determinar el valor comercial de los terrenos o inmuebles antes del anuncio del proyecto y de la iniciación de las actuaciones tendientes a su implementación, se elaboraron los avalúos de referencia, de conformidad con las normas pertinentes. (**Anexo N° 5**)

ARTÍCULO 6º.- Publicidad. Publíquese el presente acto administrativo de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, por remisión del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

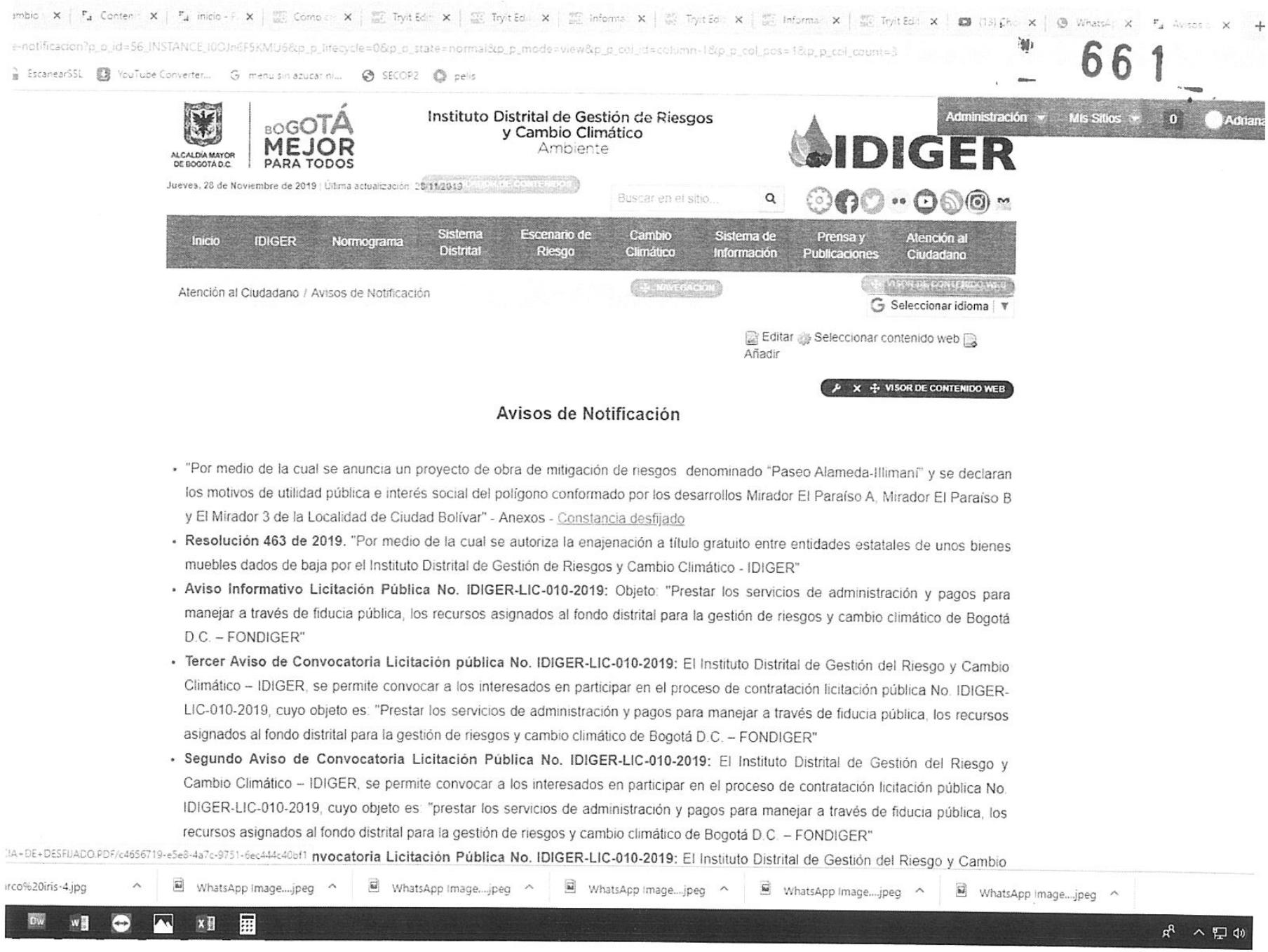
ARTÍCULO 7°. Comunicaciones. Comuníquese la presente resolución a la Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital del Hábitat, la Caja de la Vivienda Popular y a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), para los fines correspondientes.

ARTÍCULO 8º.- Recursos. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 y el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

RICHARD ALBERTO VARGAS HERNÁNDEZ
Director General



Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático
Ambiente

IDIGER

Administración | Mis Sitios | 0 | Adriana

Jueves, 28 de Noviembre de 2019 | Última actualización: 28/11/2019

Buscar en el sitio...

Inicio | IDIGER | Normograma | Sistema Distrital | Escenario de Riesgo | Cambio Climático | Sistema de Información | Prensa y Publicaciones | Atención al Ciudadano

Atención al Ciudadano / Avisos de Notificación

Seleccionar idioma

Editar | Seleccionar contenido web | Añadir

VISOR DE CONTENIDO WEB

Avisos de Notificación

- "Por medio de la cual se anuncia un proyecto de obra de mitigación de riesgos denominado "Paseo Alameda-Illimani" y se declaran los motivos de utilidad pública e interés social del polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar" - Anexos - Constancia desfijado
- **Resolución 463 de 2019.** "Por medio de la cual se autoriza la enajenación a título gratuito entre entidades estatales de unos bienes muebles dados de baja por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER"
- **Aviso Informativo Licitación Pública No. IDIGER-LIC-010-2019:** Objeto: "Prestar los servicios de administración y pagos para manejar a través de fiducia pública, los recursos asignados al fondo distrital para la gestión de riesgos y cambio climático de Bogotá D.C. – FONDIGER"
- **Tercer Aviso de Convocatoria Licitación pública No. IDIGER-LIC-010-2019:** El Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER, se permite convocar a los interesados en participar en el proceso de contratación licitación pública No. IDIGER-LIC-010-2019, cuyo objeto es: "Prestar los servicios de administración y pagos para manejar a través de fiducia pública, los recursos asignados al fondo distrital para la gestión de riesgos y cambio climático de Bogotá D.C. – FONDIGER"
- **Segundo Aviso de Convocatoria Licitación Pública No. IDIGER-LIC-010-2019:** El Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER, se permite convocar a los interesados en participar en el proceso de contratación licitación pública No. IDIGER-LIC-010-2019, cuyo objeto es: "prestar los servicios de administración y pagos para manejar a través de fiducia pública, los recursos asignados al fondo distrital para la gestión de riesgos y cambio climático de Bogotá D.C. – FONDIGER"

...IA+DE+DESFIJADO.PDF/c4656719-e5e8-4a7c-9751-6ec444c40bf1 **nvocatoria Licitación Pública No. IDIGER-LIC-010-2019:** El Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio

...irco%20iris-4.jpg | WhatsApp Image....jpeg | WhatsApp Image....jpeg | WhatsApp Image....jpeg | WhatsApp Image....jpeg | WhatsApp Image....jpeg

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
AMBIENTE
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático

661

CONSTANCIA DE DESFIJADO

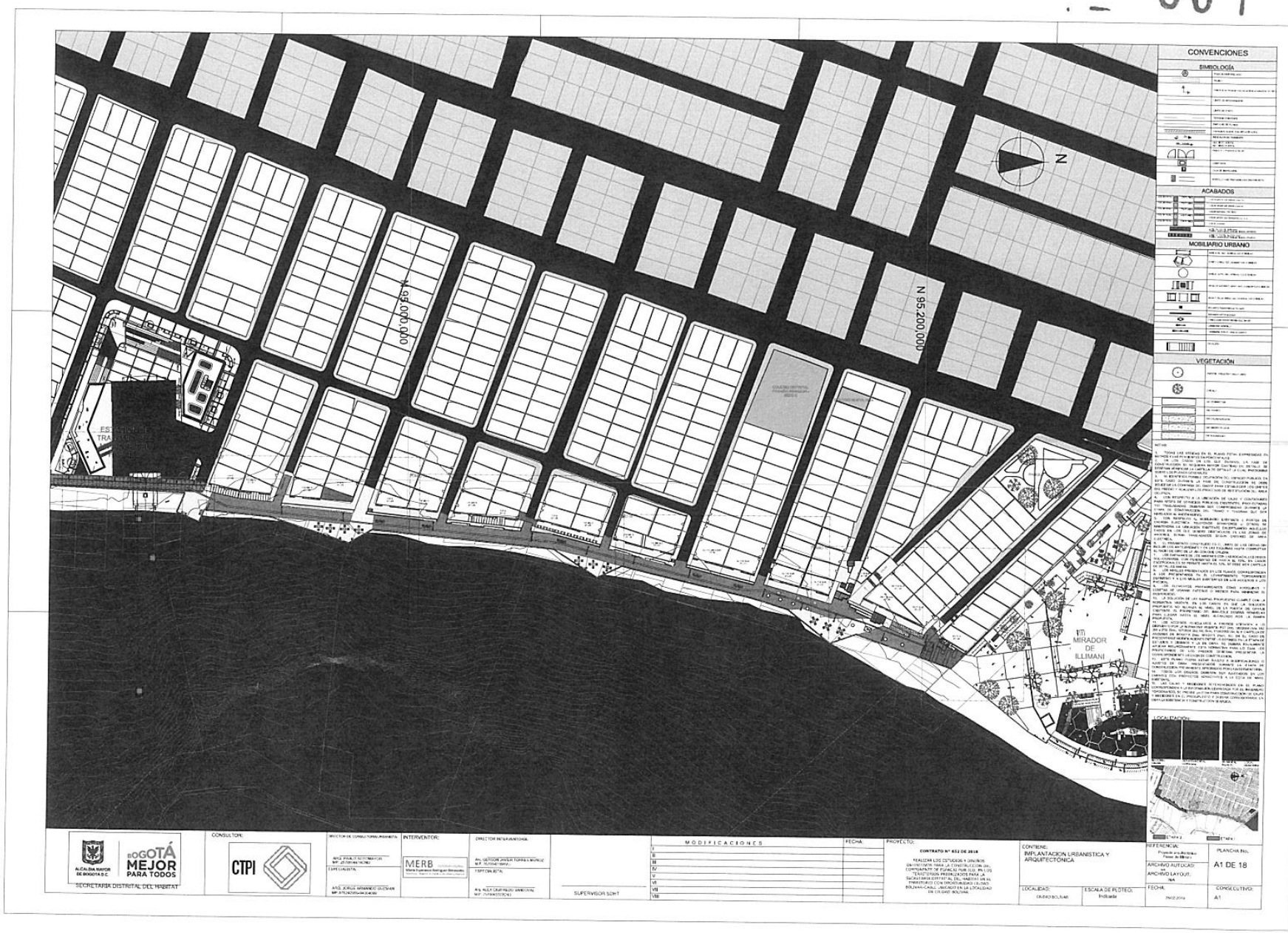
La Jefe de la Oficina Jurídica del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, deja constancia que el anuncio del Proyecto mediante la Resolución ***"Por el cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de unos predios que hacen parte de los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3, ubicados en la localidad de Ciudad Bolívar, UPZ 67 "Lucero", barrio Mirador",*** fue publicada en la página web de la entidad el 21 de noviembre de 2019, por cinco (5) días hábiles de conformidad con lo ordenado en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, por remisión del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Igualmente dejo constancia de su desfijación de la página web del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, localizada en la Diagonal 47 No. 77 A – 09 Interior 07 Oficina Tic´s de la ciudad de Bogotá D.C hoy 28 NOV 2019 siendo las 5:00 p.m.

ALBA DE LA CRUZ BERRIO BAQUERO0
JEFE OFICINA ASESORA JURÍDICA

Proyectó: Natalie Manrique / Contratista
Revisó: Luz Adriana Piragauta/Profesional Universitario

661


CONVENCIONES
SIMBOLOGÍA
ACABADOS
MOBILIARIO URBANO
VEGETACIÓN
N 95.200.000
E 95.000.000
MIRADOR DE ILLIMANI
LOCALIZACIÓN
ETAPA 1
ETAPA 2
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
CONSULTOR:
CTPI
INTERVENTOR:
MERB
DIRECTOR INTERVENTORÍA:
SUPERVISOR SDHT
MODIFICACIONES
FECHA
PROYECTO:
CONTRATO Nº 652 DE 2018
REALIZAR LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEMENTE DE ESPACIO PUBLICO, PV LOS "ESCENARIOS PROYECTADOS PARA LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT EN EL DISTRITO CON OPORTUNIDAD DE TODO BOLÍVAR-CAOS, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR.
CONTIENE:
IMPLANTACION URBANISTICA Y ARQUITECTONICA
LOCALIDAD:
CIUDAD BOLÍVAR
ESCALA DE PLOTEO:
Indicada
FECHA:
REFERENCIA:
ARCHIVO AUTOCAD:
ARCHIVO LAYOUT:
N/A
PLANCHA No.
A1 DE 18
CONSECUTIVO:
A1

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	484
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP	
	FECHA:		

Entre los suscritos, **GIOVANNI SALGADO RUBIANO**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 79.779.195 de Bogotá, en su calidad de Subsecretario de Gestión Corporativa y CID de la Secretaría Distrital del Hábitat, nombrado mediante Resolución No. 202 del 23 de mayo de 2018, debidamente posesionado según consta en Acta de posesión del 25 de mayo de 2018, facultado para celebrar convenios a nombre de esta Entidad mediante Resolución No. 525 de 2016, aclarada por la Resolución N° 1439 de 2016, expedidas por la Secretaría Distrital del Hábitat, quien actúa en nombre de **BOGOTÁ, D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT (SDHT)**, entidad del Sector Central del Distrito Capital creada por el Acuerdo No. 257 de 2006 del Concejo de Bogotá, D.C., con NIT. 899.999.061-9, por otra parte, **RICHARD ALBERTO VARGAS HERNÁNDEZ** mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 91.012.102 de Barbosa (Santander), obrando en su condición de Director General del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – **IDIGER** y Representante y ordenador de gasto del Fondo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - **FONDIGER**, en virtud del Decreto No. 030 del 14 de enero de 2016 y Acta de Posesión 041 del 14 de enero de 2016. Con NIT. 800.154.275-1 por otra parte, **ISIS PAOLA DIAZ MUÑIZ** mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 64.589.884 de Sincelejo, en su calidad de Directora de Reasentamientos de la **CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR (CVP)**, nombrada mediante Resolución No. 1110 del 28 de febrero de 2019, debidamente posesionada mediante Acta del 1 de marzo de 2019 y facultada para celebrar convenios conforme a la Resolución No. 4400 del 26 de agosto 2016.

Así las cosas y de conformidad con lo establecido en la constitución política de Colombia, la Ley 489 de 1998, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos reglamentarios, hemos convenido suscribir el presente Convenio Interadministrativo previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1.	Que de acuerdo con el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, son fines esenciales del Estado, entre otros: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.
2.	Que el artículo 113 de la Constitución Política establece "*Además de los órganos que las integran existen otros, autónomos e independientes, para el cumplimiento de las demás funciones del Estado. Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.*"
3.	Que de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad e igualmente que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.
4.	Que de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección para los convenios interadministrativos, es decir aquellos celebrados entre entidades estatales, es la contratación directa.
5.	Que el artículo 6° de la Ley 489 de 1998, señala el principio de coordinación y colaboración entre las autoridades administrativas, con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.
6.	El artículo 95 de la Ley 489 de 1998, dispone que: "*Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos o la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro.*"
7.	Que el artículo 149 del Decreto Ley 1421 de 1993, preceptúa que "*El Distrito, sus localidades y las entidades descentralizadas podrán celebrar contratos, convenios y acuerdos previstos en el derecho público y en el derecho privado que resulten necesarios para el cumplimiento de sus funciones, la*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP
	FECHA:	

	prestación de los servicios y la construcción de las obras a su cargo. En tales contratos, convenios o acuerdos se deberán pactar las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren convenientes y necesarias para asegurar su ejecución, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley y el orden público".
8.	Que el Acuerdo Distrital No. 257 de 2006 del Concejo de Bogotá "*Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones*", establece entre otros, los siguientes principios de la función administrativa distrital: *"(...) Artículo 7°. Efectividad. Las autoridades administrativas del Distrito Capital serán responsables del cumplimiento de las políticas y los objetivos propuestos en los Planes de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas distrital y de la respectiva localidad, en el Plan de Ordenamiento Territorial y en la misión y objetivos de los organismos y entidades, procurando la mayor efectividad e impacto para garantizar el ejercicio efectivo, progresivo y sostenible de los derechos humanos, individuales y colectivos, de sus habitantes. (...) Artículo 10. Coordinación. La Administración Distrital actuará a través de su organización administrativa de manera armónica para la realización de sus fines y para hacer eficiente e integral la gestión pública distrital, mediante la articulación de programas, proyectos y acciones administrativas, a nivel interinstitucional, sectorial, intersectorial y transectorial. (...) Artículo 11. Cuando sobre una materia se asignen a los diferentes organismos y entidades competencias que deban desarrollar en unión o relación directa con otras, deberán ejercerlas de manera conjunta y su actuación se ajustará al límite fijado en la norma correspondiente, sin desconocer las atribuciones de cada una (...)*".
9.	Que mediante el Acuerdo 257 de 2006 del Concejo de Bogotá, se creó la Secretaria Distrital del Hábitat – SDHT como "*un organismo del Sector Central con autonomía administrativa y financiera y tiene por objeto formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural en orden a aumentar la productividad del suelo urbano, garantizar el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales, facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y articular los objetivos sociales económicos de ordenamiento territorial y de protección ambiental*".
10.	Que el artículo 3 del Decreto Distrital 121 de 2018 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de LA SECRETARÍA Distrital del Hábitat*", dispone que LA SECRETARÍA Distrital de Hábitat tiene como funciones "*b. Formular las políticas y planes de promoción y gestión de proyectos de renovación urbana, el mejoramiento integral de los asentamientos, los reasentamientos humanos en condiciones dignas, el mejoramiento de vivienda, la producción de vivienda nueva de interés social y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social.*", "*d. Gestionar y ejecutar directamente o a través de las entidades adscritas y vinculadas las operaciones estructurantes definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial - POT y demás actuaciones urbanísticas que competan al Sector Hábitat.*" y "*h. Coordinar las intervenciones de las entidades adscritas y vinculadas en los planes de mejoramiento integral, de asentamientos, producción de vivienda de interés social y de renovación urbana.*".
11.	Que en el artículo 17 se disponen las funciones de la Subdirección de Barrios de LA SECRETARÍA, así *"a. Caracterizar las unidades territoriales objeto de aplicación del programa de mejoramiento integral de barrios y establecer las prioridades de acción que permitan corregir, encauzar o reordenar las condiciones físicas y ambientales de los asentamientos.", "b. Priorizar las zonas de intervención de los planes y proyectos de mejoramiento integral, de conformidad con el Plan de Desarrollo Económico Social y de Obras Públicas."* y *"c. Implementar esquemas de coordinación para la ejecución física de las intervenciones integrales y para la articulación administrativa, financiera y presupuestal que permitan dicha ejecución.".*
12.	Que el artículo 295 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala "*El subprograma de Mejoramiento Integral tiene por objeto orientar las acciones de complementación, reordenamiento o adecuación requeridas tanto en el espacio urbano como en las unidades de vivienda que conforman los asentamientos de origen ilegal*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP	484
	FECHA:		

	ubicados en la periferia de la ciudad. Lo anterior para corregir las deficiencias físicas, ambientales y legales generadas por su origen fuera de las normas urbanas y permitir que sus habitantes accedan a la calidad de vida urbana definida para el conjunto de la ciudad".
13.	Que el Acuerdo Distrital 645 de 2016 por el cual se adoptó el Plan de Desarrollo, Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016-2020 "*Bogotá Mejor para Todos*", en el Pilar 2 "*Democracia Urbana*", en el artículo 23 señala el programa de intervenciones integrales del Hábitat, cuyo objetivo es *"(...) mejorar la accesibilidad de todos los ciudadanos a un hábitat y vivienda digno, a través de intervenciones integrales para el desarrollo, recuperación, mejoramiento, transformación embellecimiento y apropiación en la ciudad y sus bordes. Con el propósito de integrar funcionalmente las piezas de la ciudad en las escalas, local, zonal, urbana y regional y beneficiar a la población mediante una oferta equilibrada de bienes y servicios públicos, en el marco del programa se pretende generar estructuras urbanas que optimicen el espacio público, los equipamientos, la infraestructura de transporte y servicios públicos en la ciudad y en el ámbito metropolitano*".
14.	Que la Subdirección de Barrios de LA SECRETARÍA, cuenta con el proyecto de inversión 1153 " *Intervenciones Integrales de Mejoramiento*", cuya meta Plan de Desarrollo es "*Gestionar diez (10) intervenciones integrales de mejoramiento en los territorios priorizados*", consistente en: i) la formulación intervenciones y validación del plan de acción ante la mesa de trabajo para el mejoramiento integral, ii) la generación de acciones en el territorio a través de los componentes de mejoramiento integral ejecutadas ya sea por la Secretaría Distrital del Hábitat o las entidades que intervienen en la mesa, y iii) la conformación y radicación de los expedientes de legalización urbanística o regularización de desarrollos legalizados ante la Secretaría Distrital de Planeación para el respectivo trámite.
15.	Que las acciones anteriormente mencionadas se desarrollan en los componentes de mejoramiento integral, así: 1. *La formulación*, corresponde al proceso priorización y estructuración que involucra a las entidades distritales y comunidades de los territorios priorizados para la generación de un plan de acción con programa y proyectos para el mejor escenario de desarrollo urbano de estas zonas de origen informal. Dicho plan debe ser validado por la Mesa de Mejoramiento. 2. *La generación de acciones en el territorio*, que se desarrolla a través de mejoramiento de entorno (embellecimiento de fachadas, vías, espacio público y equipamientos) adecuación de redes de servicios, y mejoramiento de vivienda, además de la coordinación interinstitucional en los procesos de titulación, reasentamientos, construcción de conexiones viales, equipamientos y espacio público, y 3. *El apoyo en los procesos de legalización urbanística y regularización de desarrollos legalizados* con la conformación de los expedientes técnicos requeridos por Secretaría Distrital del Planeación para la expedición de la respectiva norma urbanística.
16.	Que en desarrollo de la formulación de las intervenciones en cada una de las áreas de Mejoramiento Integral de la ciudad, se adelantó la caracterización de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ) de Mejoramiento Integral en el marco de la estrategia "*Territorios con Oportunidad*" - TCO-, priorizándose los territorios y recursos financieros para ejecutar acciones en el Territorios con Oportunidad "*Ciudad Bolívar Cable*" por presentar el segundo puntaje de déficits urbanísticos más altos sobre la media de la ciudad y cumplir con los parámetros para generar una Intervención Integral de Mejoramiento. Las acciones que se generen proponen la consolidación de piezas urbanas completas, aunadas a los componentes de la estructura ecológica principal, funcional, de servicios, socioeconómica y espacial, que permitirá la superación de una condición de segregación socio-residencial y la sostenibilidad en el largo plazo del mejoramiento integral.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	**CLASE:**	**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**
	NÚMERO:	**686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP**
	FECHA:	

17.	Que como se indicó, de conformidad con el Plan de Desarrollo "Bogotá Mejor para Todos"- Acuerdo 645 de 2016, así como en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (POT) Decreto Distrital 190 de 2004 y Acuerdo Distrital 697 del 2017, es necesario que se realicen procesos de participación ciudadana que promuevan la apropiación del territorio y la gestión colectiva, apuntando al mejoramiento de la calidad de vida de la vivienda, el embellecimiento y la consolidación del entorno. Es preciso señalar que el objetivo del anterior marco normativo es mejorar la accesibilidad de todos los ciudadanos a unas condiciones de hábitat y vivienda digna, a través de intervenciones que aporten al desarrollo comunitario, recuperación, mejoramiento transformación, embellecimiento y apropiación en la ciudad y sus bordes, con el propósito de integrar funcionalmente las piezas de la ciudad en las escalas local, zonal, urbana y regional, y con esto beneficiar a la población mediante una oferta equilibrada de bienes y servicios públicos. De tal manera que se generen estructuras urbanas que optimicen el espacio público, los equipamientos, la infraestructura de transporte y servicios públicos en la ciudad y el ámbito metropolitano, así como la apropiación de los habitantes de Bogotá.
18.	Que la Caja de la Vivienda Popular es un Establecimiento Público descentralizado del orden Distrital, adscrito a la Secretaria Distrital del Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa.
19.	Que el objeto de la Caja de la Vivienda Popular, según lo señalado en el artículo 2° del Acuerdo No. 003 de 2008 expedido por el Consejo Directivo, es contribuir al desarrollo de la política del Hábitat, a través del mejoramiento de barrios, reasentamiento de hogares, titulación de predios y mejoramiento de vivienda, mediante la participación ciudadana y un talento humano efectivo, con el propósito de elevar la calidad de vida de las comunidades más vulnerables y la construcción de una mejor ciudad integrada a la región.
20.	Que, dentro de las funciones de la citada entidad distrital, entre otras, está la de reasentar a las familias que se encuentren en Alto Riesgo no mitigable en concordancia con la política de hábitat del Distrito y la priorización de beneficiarios establecida por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias - FOPAE, hoy Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático — IDIGER -.
21.	Que, las obligaciones que se derivan en materia de reubicación de asentamientos humanos para las autoridades estales y entre ellas las distritales deben cumplirse en consideración a la preservación de los derechos de las personas y más aún, en el caso del programa de reasentamiento, cuya finalidad primordial **es la protección de la vida del núcleo familiar que habita el predio identificado como en alto riesgo no mitigable.**
22.	Que en consecuencia, el artículo 1° del Decreto Distrital 255 de 2013 prescribe: *"(...) **Objeto.** Establecer el procedimiento para la ejecución del programa de reasentamiento de familias que se encuentran en condiciones de alto riesgo en el Distrito Capital."*
23.	Que a su vez, el artículo 2° señala: *"(...) **Del reasentamiento como estrategia de gestión de riesgos.** Para efectos del presente Decreto, el reasentamiento corresponde al proceso de intervención de viviendas en condiciones de alto riesgo en estratos 1 y 2 en el Distrito Capital o su equivalente jurídico, **con el fin de proteger la vida de las familias que las habitan.** El reasentamiento podrá realizarse mediante alguna de las siguientes modalidades: a) Relocalización transitoria, b) Reubicación, c) Reparación o reconstrucción de la vivienda."* **(Negrillas insertadas).**
24.	Que el Concejo de Bogotá D.C., mediante la expedición del Acuerdo 546 de 2013, transformó el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias –SDPAE, en el Sistema Distrital de Gestión de Riesgos

	y Cambio Climático - SDGR-CC, a su vez transformó el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE en el Instituto Distrital para Gestión de Riesgo y Cambio Climático –IDIGER y creó el Fondo Distrital para la Gestión de Riesgos y Cambio Climático de Bogotá, D.C, - FONDIGER.
25.	Que además de las funciones establecidas en Acuerdo 546 de 2013, El Decreto Distrital 173 DE 2014 establece en su artículo 3 dentro de las funciones del IDIGER las siguientes: *(...) 2.6. Emitir los conceptos técnicos de riesgo que le corresponda o que le sean requeridos al interior del Sistema, así como los previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, los decretos reglamentarios y las demás disposiciones o planes que así lo requieran o establezcan.2.7.Elaborar los diagnósticos técnicos de riesgo derivados de situaciones de emergencia, calamidad o desastre, de oficio o a petición de parte, para condiciones de riesgo que estén en el marco del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos. Lo anterior sin perjuicio de las competencias y responsabilidades de identificación de riesgos de las demás entidades distritales.(...)8.4. Ejecutar las obras de mitigación de riesgos por fenómenos de remoción en masa, en forma complementaria con las entidades del Distrito Capital responsables de la protección de la infraestructura, y en forma subsidiaria con las Alcaldías Locales cuando las áreas de afectación involucren viviendas. 8.5. Coordinar y ejecutar las obras de mitigación de riesgos por inundación y adaptación al cambio climático en forma complementaria con las entidades y organismos del Distrito Capital, y con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR. (...) 8.7. Coordinar y ejecutar las acciones para la recuperación integral de las áreas declaradas como suelos de protección por riesgo, e integrarlas a una función ecosistémica y de espacio público útil para el entorno. 8.8. Coadyuvar en la realización de los trámites para la adquisición predial de las áreas objeto de reasentamiento de familias. 8.9. Coordinar y ejecutar las acciones que contribuyan a la reducción de riesgos de inundaciones por empozamiento de aguas lluvias y adaptación al cambio climático, dentro del desarrollo de sistemas urbanos de drenajes sostenibles. 8.10. Apoyar la ejecución de los Planes Locales de Gestión de Riesgos y Cambio Climático.*
26.	Que a su vez el Acuerdo 001 de 2014 *"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LOS ESTATUTOS DEL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO –IDIGER"* indica: *"ARTÍCULO 7°.- FUNCIONES- Son funciones del INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO –IDIGER-, además de las establecidas en el Acuerdo 546 de 2013 y el Decreto 173 de 2014, las siguientes:* *1. Adquirir por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y/o judicial inmuebles en zonas de alto riesgo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y complementarias (...)".*
27.	Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 y parágrafo del Acuerdo 546 de 2013, El FONDIGER tiene como objetivo general: *"(...)* ***obtener, recaudar, administrar, invertir, gestionar y distribuir los recursos necesarios para la operación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, bajo esquemas interinstitucionales de cofinanciación, concurrencia y subsidiariedad, para el desarrollo de los procesos de gestión de riesgos y cambio climático, conforme al artículo 13 del Acuerdo 546 de 2013.(...) PARÁGRAFO. Los recursos del FONDIGER se orientarán con base en las directrices que establezca el Consejo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático de conformidad con el Plan Distrital para la Gestión de Riesgos - PDGR y los lineamientos distritales para la adaptación al cambio climático". (Negrilla fuera del texto original)***

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP
	FECHA:	

28.	Que a su vez el artículo 16 de la norma citada, indica que dentro de los recursos que conforman al FONDIGER están (...) d) los aportes que puedan efectuar a este Fondo, las entidades y empresas de carácter internacional, nacional, departamental, **distrital** o particular y las personas naturales." ***(Negrilla fuera del texto original)***.
29.	Que el Acuerdo Distrital 174 de 2014 en el artículo 9, dispone la forma en que hará la trasferencia de los recursos que conforman el FONDO indicando ***"las entidades y empresas de carácter internacional, nacional, departamental, distrital o privado y las personas naturales podrán realizar sus aportes directamente al FONDIGER, los cuales se incluirán en el presupuesto del FONDO mediante acto administrativo de la Junta Directiva." (Negrilla fuera del texto original)***
30.	Que el Plan Distrital de Gestión de Riesgos y del Cambio Climático 2018-2030 de aquí en adelante El PDGR.CC, es el instrumento de planificación del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, que orienta su actividad y genera sinergia con los demás procesos del ordenamiento ambiental, territorial y de desarrollo en el Distrito Capital. El PDGR- CC orienta la formulación de los componentes y los programas de gestión de riesgos y de cambio climático en cada plan de desarrollo, así como la priorización de las inversiones del Fondo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (FONDIGER) y de las instituciones que conforman el SDGR- CC.
31.	Que El PDGR-CC recoge las disposiciones establecidas para el Plan Distrital de Gestión de Riesgos, el Plan Distrital de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y la Estrategia Distrital de Respuesta, establecidas en la Ley 1523 de 2012, el Acuerdo 391 de 2009, el Acuerdo 546 de 2013 y en especial las definidas en el artículo 7 del Decreto 172 de 2014.
32.	Que El PDGR-CC mencionado en el componente 3. Reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, numeral 3.2.2. Reasentamiento de familias en riesgo y gestión predial indica: ***"Este programa comprende la reducción del riesgo mediante el reasentamiento de familias en condición de riesgo alto no mitigable y recuperación de los predios desocupados posterior a ese proceso y prevenir su reocupación, en la medida que el análisis de riesgos vaya arrojando de manera continua recomendaciones de reasentamiento.*** *Cuenta con las siguientes líneas estratégicas de acción:* • ***Aplicación de los procesos de trabajo social, de gestión financiera y legal para la caracterización, reubicación definitiva y/o relocalización transitoria de las familias expuestas.*** • ***Implementación de medidas de apalancamiento financiero para la caracterización, reubicación definitiva y/o relocalización transitoria de las familias expuestas.*** • ***Gestión predial de las zonas donde se aplique el reasentamiento que incluye la adquisición, adecuación, recuperación, administración, vigilancia y apropiación ciudadana.*** • *Desarrollo de instrumentos financieros y legales para facilitar el reasentamiento de las familias en riesgo alto." **(Negrilla fuera del texto original).***
33.	Que a su vez El PDGR-CC en el componente 3. Reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, numeral 3.2.3. Obras de mitigación del riesgo dispone: ***"Este programa comprende el diseño y construcción de obras de contención, estabilización, drenaje, reforzamiento, demolición, movimiento de tierras, adecuaciones hidráulicas y restauraciones ecológicas*** *con el fin de reducir las condiciones de amenaza y/o vulnerabilidad en los diferentes escenarios de riesgo*

	que pueda ser objeto de intervención. Cuenta con las siguientes líneas estratégicas de acción: • ***Definición de áreas y diseños de obras de mitigación del riesgo.*** • ***Construcción de obras de mitigación del riesgo en zonas determinadas acordes con las condiciones del entorno.*** • *Impulso a la aplicación de tecnologías innovadoras y sostenibles, así como procesos de renaturalización* ***y/o bioingeniería.*** • *Mantenimiento y conservación de las intervenciones a través de procesos de gestión pública, privada, social y comunitaria". **(Negrilla fuera del texto original)***
34.	Que el Artículo 41 del Decreto 215 de 2015 indica *"Espacios públicos de alta complejidad. Comprenden las zonas cuya atención es prioritaria para garantizar la seguridad ante riesgos y evitar ocupaciones ilegales, las cuales deben contar con un diseño y un plan de intervenciones prioritarias. Los espacios públicos de alta complejidad son: a) Los predios en donde hubo minería y sus áreas adyacentes. b) Las zonas liberadas en procesos de reasentamiento por riesgo no mitigable o por haber invadido parte de la Estructura Ecológica Principal. c) Aquellos que tienen una sobrecarga de actividad proveniente de algún equipamiento. d) Los inmuebles cuya calidad ambiental en materia de ruido y contaminación atmosférica sobrepasan de manera reiterada los valores permisibles."*
35.	Que el artículo 146 del Decreto 190 de 2004, indica que el suelo de protección es una categoría de suelo constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados en suelo urbano, rural o de expansión, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
36.	Que el parágrafo de la misma norma indica que le corresponde a la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias (DPAE) hoy IDIGER, complementar y actualizar periódicamente la información sobre delimitación de las zonas a declarar como suelo de protección por su condición de alto riesgo no mitigable. La determinación de tal riesgo obedecerá a resultados de estudios de riesgos y evaluación de alternativas de mitigación. Con base en estos estudios, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, elaborará el concepto técnico que delimite estas zonas, las cuales serán incluidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en el plano denominado "Suelo de protección por riesgo de remoción en masa e inundación" y en el Anexo No. 2 del Decreto 619 de 2000.
37.	Que conforme a las atribuciones mencionadas, El IDIGER evaluó el sector localizado hacia el occidente de la localidad de Ciudad Bolívar, ubicado entre la Diagonal 70 U Bis y la Calle 71N Sur, y entre la Carrera 27 y Carrera 26D. El sitio corresponde a una ladera con pendientes altas que han venido realizando intervenciones en el terreno para la implantación de viviendas sin licencia de construcción y que desde el año 2012 se han identificado varios procesos de remoción en masa que han comprometido la estabilidad y habitabilidad, por lo que los habitantes fueron recomendados al programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.
38.	Que de acuerdo a lo anterior, el IDIGER emitió el Concepto Técnico CT-8405 del 21 de noviembre de 2018 expedido por la Subdirección de Análisis de Riesgos y efectos del Cambio Climático del IDIGER, y sus adendas CT-8556 y CT-8626 de 2019 clasificando los predios evaluados como de amenaza alta no urbanizable por remoción en masa y alto riesgo no mitigable.
39.	Que la Secretaria Distrital de Planeación mediante Resolución 1482 de 24 de julio de 2019 actualizo el mapa No. 6 "Suelo de protección por Riesgo de Remoción en masa e inundación " del decreto distrital 190 de 2014, incorporando en el el sector localizado hacia el occidente de la localidad de Ciudad Bolívar, ubicado entre la Diagonal 70 U Bis y la Calle 71N Sur, y entre la Carrera 27 y Carrera 26D.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	**CLASE:**	**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**
	NÚMERO:	**686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP**
	FECHA:	

40.	Que atendiendo a los resultados arrojados por los estudios y conceptos técnicos realizados en el sector por diferentes entidades del Distrito, la Administración Distrital evidenció la necesidad de proveer en esta zona un espacio público de apropiación y disfrute de la comunidad que evite nuevos reasentamientos y reocupaciones en el polígono determinado como de alto riesgo no mitigable no urbanizable, previo a la ejecución de las obras de estructura y geotecnia que permitan la estabilización del terreno, a fin de que sea apropiado y cuidado por la habitantes de la zona.
41.	Que LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT como cabeza del sector vivienda, la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR y el IDIGER con recursos asignados por el FONDIGER, confluyen en soluciones por lo que han venido adelantando en el Sector Paraíso Mirador de la localidad de Ciudad Bolívar desde su misionalidad acciones que propendan por mejorar la calidad de vida de los habitantes del sector y reducir la vulnerabilidad a la que estos se encuentran expuestas. Atendiendo lo anterior, la SDHT suscribió el contrato de consultoría No. 652 de 2018, con objeto: "Realizar los estudios y diseños definitivos para la construcción del componente de espacio público, en los territorios priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat en el Territorio con Oportunidad Ciudad Bolívar – Cable, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar". Desarrollándose tres fases: a) Fase I: Diagnóstico b) Fase II: Estudios Técnicos c) Fase III: Diseños Siendo los productos aprobados y entregados a la SDHT, por parte de la interventoría del contrato No. 609 de 2018 con objeto: *"Realizar la interventoría para los estudios y diseños definitivos para la construcción del componente de espacio público, en los territorios priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat en el Territorio con Oportunidad Ciudad Bolívar – Cable, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar"* La intervención a ejecutar en el presente convenio se traza en el marco del Plan de Desarrollo *"Bogotá Mejor para Todos"* el cual desde su visión 2038, concibió la ruta para garantizar el acceso equitativo de los ciudadanos a bienes y servicios urbanos, a partir de la formulación de las Operaciones Integrales del hábitat, diseñadas para reducir la segregación mediante una apropiada localización de equipamientos urbanos, la recuperación y transformación de espacios públicos, y la intervención articulada en sectores con potencial estratégico, posibilitando la reactivación económica y social que consolide una oferta de espacios públicos de calidad.
42.	Que la intervención planteada en el presente proceso comprende el desarrollo del Primer tramo, que articulará los sistemas de transporte multimodal presentes en el territorio y que conectará el proyecto "Mirador Illimaní" con la estación de Trasmicable "Paraíso Mirador" y los barrios del entorno inmediato.
43.	Que las condiciones topográficas del territorio y las características de las vías no permiten que los vehículos recolectores de residuos sólidos lleguen a todo el territorio, lo cual ocasiona problemáticas ambientales que afectan cuerpos de agua, zonas verdes y espacio público; de igual manera, la quema de residuos genera contaminación del aire.
44.	Que el espacio público es particularmente insuficiente en los asentamientos informales y, en el caso de la Intervención Integral de Mejoramiento (IIM) "Borde Rural", gran parte del espacio público existente presenta condiciones deficitarias en términos de calidad.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	484
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP	
	FECHA:		

45.	Que el desarrollo del proyecto denominado "Paseo Alameda –Illimaní" reducirá riesgos y prevendrá nuevas ocupaciones en los predios clasificados como de amenaza alta no urbanizable por remoción en masa, salvaguardando así la vida de quienes habitan en las zonas.
46.	Que la Caja de la Vivienda Popular requirió el apalancamiento financiero del Fondo Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático - FONDIGER, administrado por el IDIGER, para cofinanciar, para la aplicación efectiva del Programa de Reasentamientos para zonas de alto riesgo no mitigable identificadas en virtud de los conceptos técnicos CT-8405 de Julio 17 de 2018 expedidos por el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático – IDIGER.
47.	Que en virtud de lo anterior, y mediante acuerdo 003 de 3 de julio de 2019 la Junta del FONDIGER asignó recursos a la CVP para adelantar el reasentamiento de familias del sector del Paraíso Mirador; actividades que en la actualidad la CVP se encuentra adelantando.
48.	Que las actividades de reasentamiento adelantadas por la CVP en el sector el Paraíso son de vital importancia y necesaria para el desarrollo de las obras a ser adelantadas en la ladera y en ese sentido en menester contar con la información producto de las actividades.
49.	Que por su parte, el IDIGER ha venido realizando intervención en el polígono declarado de amenaza alta no urbanizable, adquiriendo por compra las mejoras de las ocupaciones, demoliendo los predios ocupados, realizando los estudios de títulos y haciendo los levantamientos topográficos necesarios con miras a la adquisición predial.
50.	Que con base en la titularidad definida en los estudios de títulos y las áreas determinadas en el levantamiento topográfico se solicitaron los nueve (9) avalúos de terreno requeridos para la ejecución del proyecto Paseo Mirador, los cuales se realizaron de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi.
51.	Que la identificación de predios que se tiene se realiza sin perjuicio de la posterior identificación y adquisición de predios ubicados en los "*desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3, en la localidad de Ciudad Bolívar, UPZ 67 "Lucero", barrio Mirador*".
52.	Que de igual forma, el IDIGER adelantó los procesos de contratación para realizar el *"Estudio detallado de amenaza y riesgo por movimientos en masa y definición de medidas de reducción en el barrio El Mirador en la Localidad de Ciudad Bolívar en Bogotá D.C"* para integrarlos a una función ecosistémica y de espacio público útil para el entorno.
53.	Que el Estudio de Amenaza y Riesgo fue desarrollado por la consultoría Consorcio Colombia 2018 bajo el contrato 307 de 2018 y supervisado por la interventoría Consorcio DIN –GIA bajo el contrato 297 de 2018, escogidas por concursos de méritos, el cual tenía por objeto " dando como resultado un análisis temático, análisis de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa que dan soporte a un planteamiento y análisis de alternativas descritas en el informe final así: "*El planteamiento de alternativas nace del análisis de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo. A la luz de la Ley 1523 de 2012, la intervención correctiva está encaminada a reducir el nivel de riesgo existente en el sentido de reducir las condiciones de amenaza, cuando sea posible, y la vulnerabilidad de los elementos expuestos. Por otra parte, la intervención prospectiva está encaminada a garantizar que no surjan nuevas situaciones de riesgo a través de acciones de prevención y evitar la necesidad de intervenciones correctivas en el futuro*".
54.	Que a su vez el estudio mencionado indicó: *"En la actualidad el IDIGER adelanta un proceso de reasentamiento, que se aplica a una intervención correctiva al disminuir (eliminar) la vulnerabilidad de los elementos expuestos, que son la base para determinar el riesgo futuro. En otras palabras, el riesgo futuro al*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	**CLASE:**	**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**
	NÚMERO:	**686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP**
	FECHA:	

	retirar las viviendas pasa a ser bajo con esta intervención correctiva. Una vez aplicada la intervención correctiva se requiere adelantar la intervención prospectiva encaminada a garantizar que no surjan nuevas situaciones de riesgo (...)".
55.	*Que de acuerdo a lo anterior,* el consultor plantea como mejor alternativa una intervención integral prospectiva en dos partes: la primera parte tiene que ver con el tratamiento de las zonas liberadas, es decir de las zonas donde se está produciendo el proceso de reasentamiento y donde se debe conformar paisajísticamente el territorio, y la segunda parte en el complemento del territorio donde el proyecto incorpora obras de mitigación y de recuperación de cobertura vegetal.
56.	Que conforme al resultado arrojado por el estudio realizado por El IDIGER, se requiere de una intervención integral en el polígono determinado en el Concepto Técnico 8405 y sus adendas. Que los diseños elaborados por IDIGER se enfocan hacia la parte de la ladera donde se requiere de sistemas de drenajes, medidas geotécnicas como el retiro de llenos y adecuación del terreno; además se plantea la necesidad de tratamiento de áreas liberadas con manejo urbanístico y recuperación de la cobertura vegetal. Sin embargo, es necesaria la intervención de la parte restante de la ladera que es la comprendida por los estudios realizados por la SDHT.
57.	Que de este modo, se debe dar inicio a las obras en la totalidad de la ladera a partir de los diseños de la SDHT y el IDIGER, y en razón ello **El IDIGER articulará entre las diferentes entidades del Distrito la implementación de acciones para evitar la generación de nuevas condiciones de riesgo, recuperar y evitar con dichas acciones ocupaciones ilegales.** A su vez deberá coordinar y ejecutar las acciones para la Gestión de Riesgo y Adaptación al Cambio Climático y garantizar la construcción de territorios sostenibles, seguros y resilientes bajo los principios de complementariedad, subsidiaridad e integralidad del sistema Distrital de Gestión de Riesgos.
58.	Que una vez entregados los Estudios y Diseños por cada una de las entidades para que el IDIGER adelante las obras, en caso de ser requerido se deberá realizar una armonización y/o complementación y/o ajustes entre dichos diseños, y así dar inicio a los procesos contractuales y lograr una correcta ejecución de las obras que permitirán el cumplimiento del Objeto del presente convenio.
59.	Que por lo anterior y atendiendo a que LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, el IDIGER y El FONDIGER confluyen desde su competencias en un objetivo común, les resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 489 de 1998, referente a la posibilidad de asociarse entre entidades públicas para cumplir funciones administrativas o prestar servicios conjuntos que se hallen a su cargo, específicamente aquellas dirigidas a ejecutar acciones de análisis de riesgos, reducción del riesgo y adaptación al cambio climático, dentro del polígono de riesgo definido en el Concepto Técnico 8405 y sus adendas para el sector de Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3, en la localidad de Ciudad Bolívar, UPZ 67 "Lucero".
Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, se hace necesario celebrar el presente convenio interadministrativo que se regirá por las siguientes estipulaciones contractuales	
CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:	
AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, JURÍDICOS Y FINANCIEROS ENTRE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HÁBITAT, LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR Y EL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO- IDIGER Y EL FONDO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO- FONDIGER PARA EJECUTAR ACCIONES DE ANÁLISIS DE RIESGOS, REDUCCIÓN DEL RIESGO Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO, DENTRO DEL POLÍGONO DE RIESGO DEFINIDO EN EL CONCEPTO TÉCNICO 8405 Y SUS ADENDAS PARA EL SECTOR DE MIRADOR EL PARAÍSO A, MIRADOR EL PARAÍSO B Y EL MIRADOR 3, EN LA LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR, UPZ 67 "LUCERO".	

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	484
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP	
	FECHA:		

CLÁUSULA SEGUNDA. VALOR:

El Convenio tendrá un valor de **QUINCE MIL CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($15.410.257.673).**

Aportados de la siguiente manera:

Por parte de la SDHT: La suma de **ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS ($11.959.720.134).** Estos recursos son aportados al FONDIGER y serán destinados a la contratación de la obra y la interventoría según estudios de la SDHT.

Por parte de IDIGER: la suma de **TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE DE PESOS M/CTE ($3.450.537.539)** recursos **FONDIGER** que serán aportados al convenio así:

a) **MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($1.500.000.000)** para adelantar procesos de adquisición predial.

b) **MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.950.537.539)** para contratar la obra y la interventoría según estudios del IDIGER.

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido en el artículo 12 y parágrafo del artículo 13 del Acuerdo Distrital 546 de 2013, se creó el fondo distrital para la GESTION DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMATICO DE BOGOTA D.C. - FONDIGER como una cuenta especial del Distrito Capital con independencia patrimonial, administrativa, financiera, contable y estadística de los demás recursos del distrito; y se orientan de acuerdo a las directrices que establezca el Consejo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático de conformidad con el Plan Distrital para la Gestión de Riesgos- PDGR y acorde con los lineamientos distritales para la adaptación al cambio climático. Por consiguiente, los recursos aportados por las partes al presente convenio son recursos FONDIGER.

CLÁUSULA TERCERA. SUJECIÓN A LA APROPIACIÓN PRESUPUESTAL:

No. del CDP	Fecha	Código Presupuestal	Valor	Concepto	Fuente de Financiación
SDHT	25/11/2019	3-3-1-15-02-14-1153-135	$11.959.720.134	135-Intervenciones integrales de mejoramiento	Otros Distritos
IDIGER-02FONDIGER	25/11/2019	3-4-100-105-203-19	$1.500.000.000	Evitar nuevos escenarios de riesgo de desastres y mitigar los existentes	0.5%Tributarios
IDIGER-02FONDIGER	26/11/2019	3-4-100-104-203-19	$250.685.400	Evitar nuevos escenarios de riesgo de desastres y mitigar los existentes	0.5%Tributarios
IDIGER-02FONDIGER	26/11/2019	3-4-100-104-203-19	$1.699.852.139	Evitar nuevos escenarios de riesgo de desastres y mitigar los existentes	0.5%Tributarios

CLÁUSULA CUARTA. FORMA DE PAGO:

LA SDHT: realizará un único desembolso a FONDIGER por la suma de **ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS ($11.959.720.134)** una vez el IDIGER allegue copia de la solicitud por parte del representante y ordenador del gasto del FONDIGER en la que solicita a la JUNTA DEL FONDIGER la incorporación y distribución de los recursos asignados.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	**CLASE:**	**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO**
	NÚMERO:	**686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP**
	FECHA:	

Parágrafo No. 1: El IDIGER deberá indicar a **SDHT,** mediante certificación bancaria, la información necesaria para efectuar el giro de los recursos.

Parágrafo 2: Dichos recursos serán incorporados en el presupuesto del FONDIGER una vez se perfeccione el Convenio y se obtenga aprobación mediante acto administrativo por parte de la Junta del FONDIGER. Estos recursos serán destinados a la contratación de la obra y la interventoría según estudios de La SDHT.

El IDIGER: El aporte económico de **TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($3.450.537.539)** recursos **FONDIGER** así:

a) **MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.500.000.000)** para adelantar procesos de adquisición predial.

a) **MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.950.537.539,00)** para contratar la obra y la interventoría según estudios del IDIGER.

Parágrafo: Los recursos aportados por el IDIGER se ejecutarán a través de la contratación derivada conforme a las obligaciones adquiridas por el IDIGER a través del presente convenio.

CLÁUSULA QUINTA. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El presente convenio tendrá un plazo de ejecución de 24 meses, contados a partir de la suscripción de la correspondiente acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

CLÁUSULA SEXTA. SUPERVISIÓN:

Ejercerán la supervisión conjunta del presente convenio:

Por parte de la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, el/la subdirector/a de Barrios o quien designe por escrito el ordenador del gasto.

Obligaciones de la supervisión de la SECRETARIA DEL HABITAT:

1. Exigir y vigilar el cumplimiento de las actividades del convenio, de conformidad con la Ley 1474 de 2011 y las demás normas aplicables a la materia.
2. Verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el convenio.
3. Convocar a las reuniones de seguimiento a que haya lugar para el desarrollo de las actividades inherentes al objeto del convenio.
4. Presentar a consideración del Comité de Operativo las solicitudes de modificación del convenio con los debidos soportes.
5. Rendir por escrito, cuando les sean solicitados informes sobre la ejecución y desarrollo del convenio.
6. Informar al Comité Operativo las anomalías y/o dificultades que se presenten durante la ejecución del convenio y proponer posibles soluciones.
7. Realizar seguimiento y control a la ejecución y cumplimiento del Convenio.
8. Elaborar el acta de las de reuniones adelantadas en los comités Operativos.
9. Solicitar ante la Subsecretaría de Gestión Corporativa y Control Interno y Disciplinario de LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT la liquidación del Convenio, allegando los documentos necesarios para tal efecto.

10. Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del convenio.

Por parte de la CAJA DE VIVIENDA POPULAR, el Director de Reasentamiento, o quien designe por escrito el ordenador del gasto.

Obligaciones de la supervisión de la CAJA DE VIVIENDA POPULAR

1. Verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el convenio.
2. Convocar a las reuniones de seguimiento a que haya lugar para el desarrollo de las actividades inherentes al objeto del convenio.
3. Presentar a consideración del Comité de Operativo las solicitudes de modificación del convenio con los debidos soportes.
4. Rendir informes por escrito, cuando les sean solicitados sobre la ejecución y desarrollo del convenio.
5. Informar al comité Operativo las anomalías y/o dificultades que se presenten durante la ejecución del convenio y proponer posibles soluciones.
6. Allegar a la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT los documentos necesarios para la liquidación del Convenio.
7. Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del convenio.

Por parte del IDIGER/FONDIGER, Director General del IDIGER y representante y ordenador del gasto del FONDIGER, o quien designe por escrito el ordenador del gasto.

Obligaciones de la supervisión de IDIGER/FONDIGER

1. Exigir y vigilar el cumplimiento de las actividades del convenio, de conformidad con la Ley 1474 de 2011 y las demás normas aplicables a la materia.
2. Verificar el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el convenio.
3. Convocar a las reuniones de seguimiento a que haya lugar para el desarrollo de las actividades inherentes al objeto del convenio.
4. Presentar a consideración del comité Operativo las solicitudes de modificación del convenio con los debidos soportes.
5. Rendir por escrito, cuando les sean solicitados informes sobre la ejecución y desarrollo del convenio.
6. Informar al Comité Operativo las anomalías y/o dificultades que se presenten durante la ejecución del convenio y proponer posibles soluciones.
7. Realizar seguimiento y control a la ejecución y cumplimiento del Convenio.
8. Allegar a la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT los documentos necesarios para la liquidación del Convenio.
9. Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del convenio.

16. COMITÉ DE OPERATIVO

Este Comité se integrará así:

a) Por parte de la SECRETARIA: el/la Subsecretario/a de Coordinación Operativa o quién éste designe y el/la Subsecretario/a de Gestión Corporativa y CID o quien o quién éste designe y

b) Por parte de la CAJA: el/la director/a Técnico de reasentamientos Humanos, o quién éste designe

c) Por parte del IDIGER/FONDIGER, Director General del IDIGER y representante y ordenador del gasto del FONDIGER, o quien designe por escrito el ordenador del gasto.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP
	FECHA:	

Este comité tendrá las siguientes competencias:

1. Analizar los alcances, desarrollo y dificultades que pueda tener el convenio.
2. Efectuar las recomendaciones que considere pertinente a las partes, con el propósito de efectuar los ajustes o mejoras que se requieran para la correcta ejecución del convenio.
3. Servir como instancia de discusión, aclaración y consulta de las situaciones propias de la ejecución del convenio y como instancia de solución frente a dificultades que se puedan presentar en desarrollo de la ejecución del mismo.
4. Aprobar las modificaciones al convenio que sean requeridas.
5. El comité podrá tener invitados a las reuniones cuando lo considere pertinente con voz, pero sin voto.

PARÁGRAFO: El Comité Operativo se reunirá en cualquier tiempo, de acuerdo a la necesidad, y/o a solicitud de cualquiera de los funcionarios que lo conforman, previa citación realizada vía correo electrónico por cualquiera de las entidades que hacen parte del presente convenio. El Comité deliberará con la mayoría de sus integrantes, y para la adopción de decisiones se requerirá de la mayoría simple de los miembros asistentes.

En caso de empate, si en la respectiva sesión no se encuentran presentes la totalidad de los integrantes del Comité, se deberá realizar la correspondiente convocatoria, a efectos de existir pronunciamiento total de los miembros.

Las decisiones adoptadas por el Comité Operativo constarán en el formato correspondiente de SDHT.

La secretaría técnica del Comité estará a cargo de la SDHT

CLÁUSULA SÉPTIMA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

En virtud del presente convenio, las partes tendrán a su cargo el cumplimiento de las siguientes OBLIGACIONES:

OBLIGACIONES DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

1. Aportar la suma de ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS ($11.959.720.134) al presupuesto del FONDIGER.
2. Realizar el desembolso de los recursos aportados al FONDIGER en el marco del convenio.
3. Suministrar al IDIGER los estudios y diseños para la ejecución de la obra a ser realizada.
4. Apoyar técnicamente en caso de ser requerido, la armonización y/o complementación y/o ajustes necesarios a los Estudios y Diseños aportados por el IDIGER y la SDHT.
5. Apoyar a IDIGER técnicamente en lo relacionado con la elaboración de los estudios previos, y demás documentos técnicos requeridos para adelantar los procesos de selección de los contratistas de la obra e interventoría a ser realizada en la parte superior de la ladera que se deriven de la ejecución del presente convenio.
6. Apoyar a IDIGER técnicamente durante la etapa contractual y pos contractual de los contratos de obra e interventoría que se deriven de la ejecución del presente convenio.
7. Brindar acompañamiento técnico relacionado con requerimientos de aclaración y complementación derivadas de los diseños para la obra a ser realizada en la parte superior de la ladera suministrados por la SDHT.
8. Participar en las reuniones técnicas necesarias para efectuar el seguimiento de las diferentes actividades que permitan dar cumplimiento con el objeto del presente convenio, espacios donde se revisará el estado técnico, administrativo y financiero del convenio y de los contratos suscritos en el marco del mismo.
9. Convocar al Comité de Operativo cuando se requiera.
10. Asistir a las reuniones del comité operativo cuando se requiera.
11. Adelantar los trámites correspondientes para la suscripción del acta de liquidación del convenio.
12. La SDHT, realizará las gestiones necesarias para el recibo de la obra realizada por el IDIGER según estudios de la SDHT y gestionar los trámites correspondientes para entregarla a la entidad correspondiente para su mantenimiento.

13. Designar supervisor para el convenio, quien deberá participar en las reuniones de seguimiento.
14. Las demás que se requieran para la debida ejecución del convenio y que se deriven de la naturaleza de este.

OBLIGACIONES DE LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR

1. Entregar a la SDHT y a IDIGER informes de avance a los procesos de reasentamiento cuando sean requeridos.
2. Comunicar situaciones que se presenten durante la ejecución del convenio que puedan afectar el normal desarrollo de las actividades objeto del mismo.
3. Designar un supervisor para el convenio, quien deberá participar en las reuniones de seguimiento.
4. Convocar al Comité Operativo cuando se requiera
5. Asistir al Comité Operativo cuando se requiera.
6. Las demás que se desprendan del normal desarrollo del convenio.

OBLIGACIONES DEL IDIGER

1. Aportar la suma de MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($1.500.000.000) para adelantar la compra del suelo requerido, los cuales se ejecutarán de acuerdo al avance de la adquisición del predio por parte de IDIGER.
2. Aportar la suma MIL NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.950.537.539,00) para contratar la obra y la interventoría según estudios del IDIGER.
3. Tramitar ante la Junta del FONDIGER la incorporación y distribución de los ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS ($11.959.720.134) aportados por la SDHT al presupuesto de FONDIGER.
4. Expedir los certificados de registro presupuestal de conformidad con el avance en los procesos de adquisición predial, así como aquellos relacionados con los procesos de selección de la obra y la interventoría según los estudios del IDIGER.
5. Expedir los certificados de disponibilidad y registro presupuestal con cargo al presupuesto del FONDIGER que sean requeridos para el desarrollo de las actividades del convenio.
6. Ejecutar los recursos, de manera adecuada conforme a la distribución y asignación efectuada por la Junta Directiva del FONDIGER y de conformidad con las obligaciones establecidas en el presente convenio.
7. Elaborar el plan de acción con las actividades a ser desarrolladas en el marco del convenio.
8. Aportar los estudios y diseños realizados por el IDIGER de la obra a ser realizada en el polígono.
9. Elaborar los estudios previos, anexo técnico, estudios del sector y demás documentos precontractuales con el fin de adelantar los procesos, procedimientos y gestiones necesarias para la efectiva y eficiente contratación requerida de las obras con base en los Estudios y Diseños aportados por el IDIGER y la SDHT y los demás que se requieran de ser el caso (en la totalidad de la ladera) y sus respectivas interventorías y demás contratos que se derivaran el presente convenio.
10. Adelantar los procesos precontractuales y contractuales requeridos para la ejecución de las obras basadas en los Estudios y Diseños aportados por el IDIGER y la SDHT y los demás que se requieran; así como para sus respectivas interventorías y demás contratos que se deriven del presente convenio. Los procesos contractuales se adelantarán conforme al régimen jurídico aplicable del IDIGER.
11. Realizar el seguimiento a la ejecución de los contratos suscritos en el marco del presente convenio para realizar las obras según los Estudios y Diseños aportados por el IDIGER y la SDHT en la totalidad de la ladera y sus respectivas interventorías.
12. Adelantar las actividades encaminadas a la adquisición predial que sean requeridas para la correcta ejecución de las obras formuladas en los estudios y diseños aportados por el IDIGER y la SDHT y los demás que se requieran de ser el caso y entregar informes de avance a los procesos adelantados cuando sean requeridos por el comité de seguimiento.
13. Realizar en caso de ser requerido, la armonización y/o complementación y/o ajustes necesarios a los Estudios y Diseños aportados por el IDIGER y la SDHT, en cuyo caso, El IDIGER deberá presentar dicha situación al

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP
	FECHA:	

Comité de Operativo para revisar su vialidad técnica y presupuestal.

14. Poner a disposición el recurso humano requerido para la ejecución del presente convenio.
15. Designar un supervisor para el convenio, quien deberá participar en las reuniones de seguimiento.
16. Convocar al Comité Operativo cuando se requiera.
17. Asistir a las reuniones de Comité Operativo cuando se requiera.
18. Preparar y entregar a la SDHT un informe trimestral de ejecución del convenio.
19. Adelantar la liquidación de los contratos derivados de obra e interventoría y demás contratos que se lleguen a realizar en el marco del convenio.
20. Hacer entrega a la SDHT o a la entidad competente de la obra adelantada según estudios y diseños de la SDHT.
21. Aportar la información necesaria para que la SDHT adelante el trámite de liquidación del convenio.
22. Las demás que sean necesarias para garantizar la adecuada ejecución del presente convenio y del Plan de Acción.

OBLIGACIONES DEL FONDIGER

Incorporar y distribuir los ONCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS ($11.959.720.134) aportados por la SDHT al presupuesto de FONDIGER, los cuáles serán destinados a la contratación de la obra y la interventoría según estudios y diseños de la SDHT.

CLÁUSULA OCTAVA. PUBLICACIÓN:

De conformidad con lo previsto en el Decreto Ley 019 de 2012 y la Resolución 127 de 2012 de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, el presente convenio se publicará en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública (SECOP) que administra la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente.

CLÁUSULA NOVENA. DOCUMENTOS:

Forman parte integral de este convenio, los estudios previos elaborados por las partes, así como los documentos que se produzcan en cumplimiento del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:

El presente convenio se considera perfeccionado con la suscripción del mismo por las partes. Para su ejecución se requerirá la suscripción del acta de inicio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN:

El presente convenio se celebra en atención a la calidad de las partes y en tal virtud, ninguna de ellas podrá ceder total o parcialmente su ejecución o los derechos y obligaciones a su cargo a persona natural o jurídica alguna, sin autorización previa y escrita de las otras partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. MODIFICACIONES:

Todas las modificaciones que se efectúen al convenio deberán constar por escrito y ser suscritas por las partes, con anterioridad al vencimiento del plazo pactado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN:

Además de otras causales previstas en el presente documento, este convenio terminará: **13.1.** Por el vencimiento de su término de duración sin que sea prorrogado por las partes, antes de la fecha prevista para su vencimiento. **13.2.** Por el mutuo acuerdo de las partes. **13.3.** Por imposibilidad técnica o jurídica de alguna de las partes, para cumplir los compromisos adquiridos en virtud del convenio. **13.4.** Por imposibilidad técnica o jurídica de alguna de las partes para cumplir los compromisos adquiridos en virtud del convenio. **13.5.** Por las demás causales señaladas en el presente convenio o en la ley. En el evento que alguna de las partes requiera dar por terminado el convenio en forma unilateral y anticipada a la fecha pactada para el vencimiento del plazo, será necesario que dicha parte de aviso a la otra por escrito con al menos quince (15) días calendario de antelación a la fecha prevista para la terminación anticipada, sin que por

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	484
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP	
	FECHA:		

ello se genere indemnización alguna a favor de ninguna de las partes, teniendo en cuenta que sea antes del vencimiento del plazo de ejecución o hasta antes de agotar recursos.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. LIQUIDACIÓN:

El presente Convenio Interadministrativo será objeto de liquidación, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 y lo dispuesto por el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Ley 019 de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL:

Las partes declaran que no existe entre ellas relación de subordinación o dependencia y en consecuencia, en la ejecución del presente convenio, cada una de ellas actuará por su propia cuenta, utilizando sus propios medios y recursos y con plena autonomía profesional y administrativa y por consiguiente, la SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT, no contraerá ninguna obligación laboral con las personas de la la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR, el IDIGER - El FONDIGER vincule o contrate para la ejecución del convenio.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. SITUACIONES NO PREVISTAS:

Las situaciones no previstas en el presente convenio serán resueltas a través de los representantes de las partes, de común acuerdo.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:

Todas las controversias que se presenten entre las Partes, relacionadas, entre otros, con la existencia, celebración, ejecución, liquidación y en general cualquier asunto relativo a este Convenio, serán decididas por el juez competente o puede ser por conciliación o amigable composición entre partes.

CLÁUSULA NOVENA. CONFIDENCIALIDAD:

Las partes se abstendrán de divulgar, publicar o comunicar a terceros información, documentos o archivos magnéticos, relacionados con las actividades de las otras partes, que conozcan en virtud de la ejecución del presente convenio o por cualquier otra causa.

PARÁGRAFO: Para estos efectos, las partes convienen que toda información que reciban en virtud del presente contrato se considera importante y confidencial y, por tanto, se abstendrán de divulgarla, transmitirla o utilizarla para cualquier fin diferente a la ejecución del presente contrato, hasta tanto la otra parte no dé su autorización expresa para ser divulgada. Se excluye de esta prohibición la información que deba enviarse a solicitud de orden judicial, a los entes de control de las partes y/o a las veedurías ciudadanas legalmente facultadas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. CLÁUSULA DE TOTAL ENTENDIMIENTO:

Se entiende que las partes conocen, comprenden y aceptan todas y cada una de las cláusulas y apartes del presente convenio. También se entiende que el eventual vicio declarado por autoridad competente de alguna o algunas de ellas, sólo afecta a aquellas declaradas como viciadas. Así mismo, se entiende que los títulos de cada cláusula son meramente enunciativos y no las afectan. En general, se da por comprendido a cabalidad este convenio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. CONTROL CIUDADANO:

De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993, todo contrato que celebren las entidades estatales estará sujeto a la vigilancia y control ciudadano; por tal razón, las asociaciones cívicas, comunitarias, de profesionales, benéficas o de utilidad común, podrán denunciar ante las autoridades competentes las actuaciones, hechos u omisiones de los servidores públicos o de los particulares, que constituyan delitos, contravenciones, o faltas en materia de contratación estatal.

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT	CLASE:	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	484
	NÚMERO:	686-2019 SDHT-IDIGER-FONDIGER –CVP	
	FECHA:		

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. LEGISLACIÓN APLICABLE:

El presente contrato se regirá y será interpretado de conformidad con las leyes de la República de Colombia, en particular por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, Ley 489 de 1998 y sus Decretos Reglamentarios y demás normas concordantes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. DOMICILIO CONTRACTUAL:

Para todos los efectos legales y fiscales, las partes acuerdan fijar como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

En constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C. 28 NOV 2019

POR EL IDIGER / FONDIGER,	**POR LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR,**
RICHARD ALBERTO VARGAS HERNÁNDEZ Director General del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – **IDIGER** y Representante y ordenador de gasto del Fondo Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - **FONDIGER**, en virtud del Decreto No. 030 del 14 de enero de 2016 y Acta de Posesión 041 del 14 de enero de 2016.	**ISIS PAOLA DIAZ MUÑIZ** Directora Técnica de Reasentamientos Humanos Código 009 Grado 02 - Dirección de Reasentamientos de la **CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR**, nombrado mediante Resolución No. 1110 del 28 de febrero de 2019 debidamente posesionado mediante Acta del 1 de marzo de 2019 y facultada para celebrar convenios conforme a la Resolución No. 4400 del 26 de agosto 2016.

POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT,

GIOVANNI SALGADO RUBIANO
Subsecretario de Gestión Corporativa y CID
Facultado para suscribir el presente documento según Resolución de Delegación No. 525 del 22 de abril de 2016 aclarada mediante Resolución No. 1439 de 2016.

Elaboró: Leyla Botiva - Contratista de la Subdirección Administrativa
Reviso: Jairo Esteban Tobón Maldonado – Contratista de la Subdirección Administrativa
Aprobó: María Angélica Hernández - Subdirectora Administrativa

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

1 INFORMACIÓN DE REFERENCIA

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No.:	CT-8405
1.2 DEPENDENCIA:	Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático
1.3 ÁREA FUNCIONAL	Conceptos para Planificación Territorial
1.4 CARTA REMISORIA No.	CR-30930

2 INFORMACIÓN GENERAL

2.1 LOCALIDAD:	19 – Ciudad Bolívar
2.2 UPZ/UPR:	67 - Lucero
2.3 BARRIO:	Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3
2.4 FECHA DE VISITA	11 y 17 de Julio de 2018
2.5 TIPO DE RIESGO:	Movimientos en masa
2.6 VIGENCIA:	La vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

3 INTRODUCCIÓN

El presente documento está dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP para actualizar la condición de amenaza y riesgo, para predios que hacen parte de los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la localidad de Ciudad Bolívar, localizados dentro del sector delimitado en la Figura 1.

En el sector mencionado se han identificado condiciones de alto riesgo no mitigable en algunas viviendas, por lo cual se hace necesario evaluar las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo para el mismo, con el fin de proteger la vida de sus ocupantes.

Se utilizó como base cartográfica la suministrada por la SDP para la emisión del concepto técnico CT-8229 del desarrollo Mirador 3 y cartografía levantada en campo por el IDIGER ante la falta de cartografía oficial.

4 JUSTIFICACION

En el sector evaluado se han venido realizando intervenciones en el terreno para la implantación de viviendas sin licencia de construcción y desde el año 2012 se han identificado varios procesos de remoción en masa que han comprometido la estabilidad y habitabilidad de veintinueve (29) de ellas cuyos habitantes fueron recomendados al programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable.

Por las características de las intervenciones físicas realizadas en el sector es probable que en el corto plazo o ante una temporada invernal, se pueden presentar movimientos en masa en la ladera que comprometan la estabilidad y habitabilidad de otras viviendas; por ello se hace necesario realizar un análisis de amenaza de la zona afectada y la categorización del riesgo de los predios que se encuentran dentro del área evaluada.

De conformidad con la Ley 388 de 1997, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER está facultado para determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas de origen natural, las cuales tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Por otra parte, de acuerdo con el Decreto Distrital 190 de 2004, el IDIGER está facultado para complementar progresivamente los estudios para mantener actualizada la información que permita definir y adelantar acciones en zonas identificadas con amenaza por movimientos en masa, así como actualizar la información sobre viviendas en condición de alto riesgo no mitigable, con el fin de que dichas áreas se incorporen a suelo de protección por sus características de amenaza y/o riesgo no mitigable, se restrinja su futura urbanización y las unidades habitacionales residentes en ellas sean recomendadas al programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alta riesgo no mitigable.

De acuerdo a lo anterior, se resalta que los pronunciamientos técnicos emitidos por el IDIGER, constituyen uno de los diferentes insumos y/o herramientas que sirven a la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, para establecer restricciones y/o condicionamientos para la debida planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo en el Distrito Capital, entre ellas, la restricción al uso urbano por condición de amenaza y/o riesgo alto no mitigable.

5 LOCALIZACIÓN Y LÍMITES

Como se observa en la Figura 1, el sector evaluado se encuentra localizado hacia el occidente de la localidad de Ciudad Bolívar, ubicado entre la Diagonal 70 U Bis Sur y la Calle 71N Sur, y entre la Carrera 27 y Carrera 26D.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

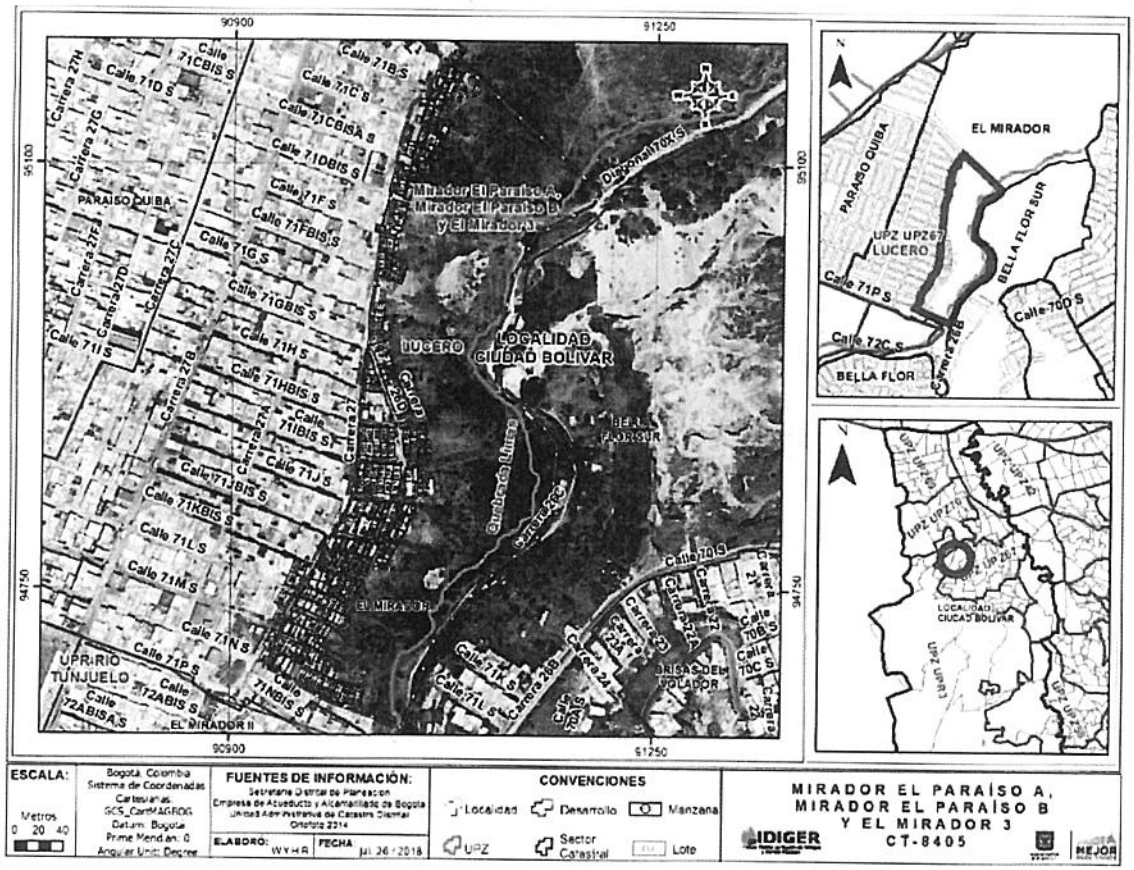


Figura 1. Localización del sector evaluado ubicado en los Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de Ciudad Bolívar

6 ANTECEDENTES

El Instituto Distrital De Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER, en atención a solicitudes por radicado y eventos ocurridos en el sector visitado, ha emitido varios diagnósticos y conceptos técnicos para diferentes sitios, los cuales se muestran en la Figura 2 y se relacionan a continuación en la Tabla No. 1 y que pueden ser consultados en el Centro de Documentación e Información – C.D.I del IDIGER.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

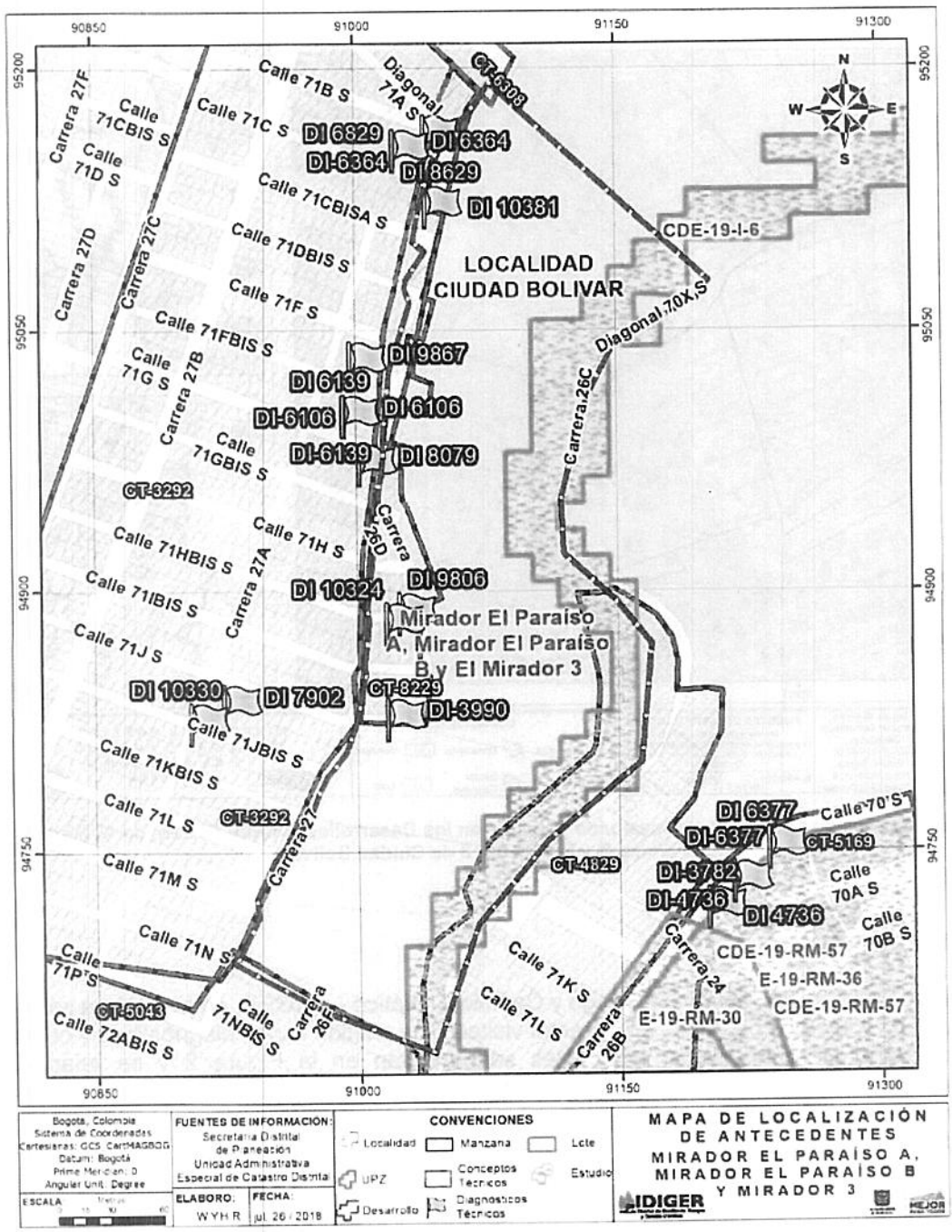


Figura 2. Localización de diagnósticos y concepto técnicos emitidos por el IDIGER para el sector evaluado.

Tabla 1. Relación de documentos técnicos emitidos por el IDIGER en el sitio de estudio.

DOCUMENTO	FECHA	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
Estudios y diseños de obra civil, suministro, montaje, puesta en funcionamiento y mantenimiento del componente electromecánico, de un sistema de transporte de pasajeros por cable aéreo tipo monocable desenganchable, en la Localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C		Calle 71H Sur con Carrera 27A Sur	El documento corresponde al estudio de suelos de la estación Illimani. El estudio fue desarrollado por la Unión Temporal Cable Bogotá, y se elaboró en el marco del contrato IDU No. 1630 de 2015. Los análisis determinísticos realizados evalúan la estabilidad de los cortes que se proponen para la construcción de la estación, con la implementación de obras de contención tipo muros, tanto para confinar los rellenos estructurales como los taludes de corte, el objetivo de los análisis fue predimensionar las estructuras de contención obteniendo los factores de seguridad mínimos establecidos por la NSR-10.
CT-5043	Agosto 22 de 2007	Puertas del Paraíso Norte: 94.540 a 94.710 Este: 90.710 a 91.030	Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT para el Programa de Legalización y Regularización de Barrios. En las conclusiones del documento se indica que: "El desarrollo "Puertas del Paraíso de la localidad de Ciudad Bolívar, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por movimientos en masa". "Los predios construidos dentro del desarrollo se encuentran, se encuentran en riesgo media y alto por movimientos en masa". Desde el punto de vista de riesgos, la DPAE hoy IDIGER, consideró factible continuar con el proceso de legalización para los predios del desarrollo Puertas Del Paraíso, a los que se les definió amenaza medio y/o riesgo medio y se recomienda excluir del proceso aquellos predios con amenaza alta y/o riesgo alto por movimientos en masa.
DI-6106	Diciembre 7 de 2010	Calle 71F Bis Sur No. 27 – 11/13, 14, 15 y 17	Se presentó la retrogresión de un proceso erosivo de un talud compuesto por roca arenisca de la Formación Arenisca Labor-Tierna (Ksgt), el cual presenta su escarpe principal a 20m sobre la cota de la quebrada y tiene una extensión de aproximadamente 30m entre flancos. El talud se ubica en la margen izquierda de la Quebrada Limas y tiene una diferencia de cota de aproximadamente 30m con una pendiente que varía desde 80° en la parte inferior a 45° en la parte superior aproximadamente. Es posible que el proceso hoy evidenciado haya tenido su inicio en la extracción de material de cantera. Las viviendas involucradas en el evento reportado se encuentran ubicadas aproximadamente a 15m del escarpe del proceso erosivo identificado. En este momento, se aprecian sobre la capa de suelo superficial deformaciones y desplazamientos, que se han generado seguramente en el contacto del material superficial con la roca, posiblemente

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

DOCUMENTO	FECHA	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
			involucrando parte del material más meteorizado de la roca.
CT-6308	Septiembre 27 de 2011	Manzana 1 y manzana 2 del desarrollo Mirador Paradero	Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital del Hábitat – SDHT para el Programa de Legalización y Regularización de Barrios. El documento establece la amenaza como alta en los predios 1, 2, 3 y 4 de la manzana 1 ya que están ubicados en la parte alta de un escarpe rocoso conformado por rocas de la Formación Arenisca Labor y Tierna, el cual se encuentra expuesto a la acción de agentes de intemperismo, y se evaluó como amenaza media los predios 5 al 23 de la manzana 1 y los predios 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la manzana 2 debido a que están sobre una zona de pendiente media a baja, con una susceptibilidad media al desarrollo de fenómenos de inestabilidad por movimientos en masa. El desarrollo Mirador Paradero de la localidad de Ciudad Bolívar, se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por movimientos en masa. Los predios construidos dentro del desarrollo, se encuentran en riesgo medio y alto por las mismas condiciones.
DI-6139	Noviembre 16 de 2011	Calle 71 F Bis Sur # 27–13/14/15/17	Se presentó un avance retrogresivo en el proceso de remoción en masa que afecta el antiguo frente de explotación de material descrito en el DI-6106, ubicado en el sector con coordenadas aproximadas 91085.60 Norte y 95012.50, según la inspección visual los materiales que afloran en el talud se encuentran altamente fracturados. Por otra parte, la corona de los múltiples procesos de remoción en masa que afecta el antiguo frente de explotación se encuentra, al momento de la visita técnica, a una distancia longitudinal de las viviendas de aproximadamente 15m y debido a que las mismas se emplazan sobre la cobertura vegetal de la corona del talud, sin ningún tipo de cimentación, son altamente vulnerables a colapsar parcial o totalmente de continuar el avance retrogresivo del proceso de remoción en masa identificado.
DI-6364	Diciembre 23 de 2011	Calle 71B Sur 27-15 Construcción No. 2	En el sector se describe la presencia de un proceso erosivo de un talud compuesto por roca arenisca de la Formación Arenisca Labor-Tierna donde el escarpe principal presenta una altura del orden de 20 m y una extensión de aproximadamente 30 m entre flancos, el cual pertenecía posiblemente a un antiguo frente de explotación de materiales. El análisis considera posible que en el corto plazo se genere movilización del material sobre el cual se encuentran cimentadas las viviendas ubicadas en la parte alta de dicho escarpe. Al igual que es posible que la acción retrogresiva del proceso

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

DOCUMENTO	FECHA	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
			erosivo genere afectaciones sobre las viviendas aledañas. El documento concluye indicando que la estabilidad estructural y la habitabilidad de la vivienda emplazada en el predio, se encuentra comprometida en el corto plazo, por lo cual se recomienda la evacuación del mismo.
CT-7958	Abril 30 de 2015	Desarrollo El Mirador III Norte: 95.217 a 94.820 Este: 90.981 a 91.081	Este documento fue dirigido a la Secretaria Distrital del Hábitat SDHT para el programa de legalización y regularización de barrios. Como resultado de los análisis se concluye que el desarrollo Mirador III se encuentra localizado en una zona de amenaza media y alta por movimientos en masa y que los predios construidos dentro del desarrollo en zonas de amenaza alta se encuentran en riesgo alto no mitigable por el mismo fenómeno.
CT-8024	Octubre de 2015	Desarrollo El Mirador III	Este concepto es una Adenda al CT-7958 de abril de 2015, debido a que la Secretaria Distrital del Hábitat- Subdirección de Barrios realizó un cambio en la cartografía del Barrio el Mirador III, y se observa la incorporación de tres predios adicionales y una zona de servidumbre SV. El documento concluye que el desarrollo se encuentra localizado en zonas de amenaza alta por procesos de remoción en masa. Los predios construidos dentro del desarrollo presentan condiciones de alto riesgo no mitigable, riesgo alto mitigable y riesgo medio por procesos de remoción en masa.
DI-8629	Octubre de 2015	Coordenadas N:95151,68 E:91084,77	• En el predio evaluado se emplaza una vivienda de 1 nivel, construida en material de recuperación. La vivienda fue acomodada al terreno mediante la implementación de un talud de corte sobre el costado occidental. En el piso de la vivienda, se identifican surcos que presentan tendencia transversal y una longitud de 1.5m. • Se concluyó que la estabilidad estructural y habitabilidad de la vivienda emplazada en el predio no se encontraba comprometidas.
DI-9806	Noviembre de 2016	Carrera 26 D No. 71 H-12 Sur (Dirección de predio de mayor extensión) Calle 71 H Bis No. 25 D-83 (Dirección de campo)	• Se presentó un desprendimiento de volumen cercano a 0.3 m3 proveniente del talud de corte realizado para el emplazamiento de la vivienda, el cual se depositó hacia la parte posterior de la vivienda. • Se concluyó que la estabilidad estructural y habitabilidad de la vivienda emplazada en el predio no se encontraba comprometida por el desprendimiento superficial evidenciado.
DI-9867	Diciembre 23 de 2016	Calle 71F Sur con carrera 27 predio 1 y predio 2	La estabilidad estructural y habitabilidad de las edificaciones emplazadas en el desarrollo El Mirador y denominadas como predio 1 y predio 2, se encuentran comprometidas ante cargas normales de servicio por el movimiento en masa evidenciado en el costado oriental de los mismos.

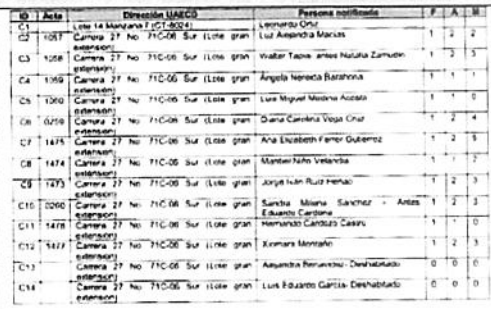
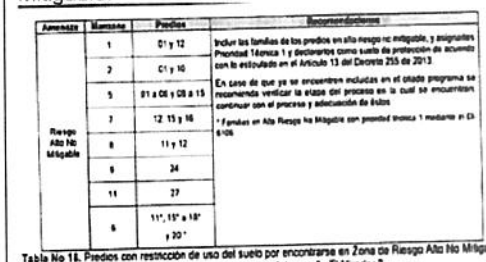
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

DOCUMENTO	FECHA	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
			A los responsables de los dos predios se les recomienda mantener la evacuación de los mismos. Los predios evaluados en dicho evento se encuentran por fuera del desarrollo el Mirador el Paraíso B, hacia el costado nor-oriental del mismo.
DI-10131	Enero de 2017	Inf. SINUPOT: Calle 71 N Sur Con Carrera 26 D. Predio 1. X: 90999.53 Y: 94659.09 Predio 2. X: 90994.76 Y: 94661.87	• Los predios evaluados en el presente documento se ubican en la parte media de una ladera de pendiente cercana a los 45 grados, donde se realizaron taludes de corte relleno. • En el predio 2, se observaron evidencias de un proceso de movimiento en masa de carácter local, tipo rotacional, ocurrido en el pasado, cuyos escombros se depositaron en su momento en la parte baja del talud de corte colindante al predio 1. • Se concluyó que la estabilidad estructural y habitabilidad de las viviendas emplazadas no se encontraban comprometidas.
CT-8136	Febrero 13 de 2017	Alameda mirador malecón de Illimani	Emitido para la viabilidad del proyecto Alameda – Mirador – Malecón de Illimani, donde conforme a la zonificación de amenaza por movimientos en masa obtenida para los desarrollos que colindan con el proyecto, el sector evaluado se encuentra en una zona de amenaza media y no se encontraron condicionamientos o restricciones relacionadas con esta condición de amenaza. Así mismo, se recomendó entre otras cosas al promotor del proyecto Alameda – Mirador – Malecón Illimani, incluir en el documento técnico de soporte de formulación del mismo, la definición de medidas y acciones de prevención y mitigación de riesgos identificados.
DI-10381	Marzo 27 de 2017	Carrera 27 No. 71C – 06 Sur	• Se evaluaron los siguientes 10 predios: ID | Acta | Dirección suministrada en campo (persona que atiende la visita) | Dirección UAECD C1 | 9642 | Calle 71D Bis Sur No. 27-01 | Lote 14 Manzana 7 CT-8024 C2 | 9631 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C3 | 9632 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C4 | 9645 | Calle 71C Bis Sur No. 27-03 | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C5 | 9646 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C6 | 9644 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C7 | 9647 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C8 | 9648 | Calle 71C Bis Sur No. 27-04 | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C9 | 9640 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension C10 | 9643 | Sin Nomenclatura | Carrera 27 No. 71C-08 Sur Lote gran extension • El factor antrópico de las intervenciones realizadas para el emplazamiento de las viviendas, los rellenos no técnicos, las fugas de los sistemas de agua, las fuertes lluvias que se están presentando en el sector, la topografía del terreno determina una amenaza alta de ocurrencia de procesos de remoción en masa. • Las construcciones evaluadas son viviendas de un (1) nivel, construidas en material de recuperación. Estas pueden presentar solicitaciones por empujes y desplazamientos laterales, teniendo en cuenta los procesos identificados en la ladera, por lo anterior

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

DOCUMENTO	FECHA	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
			presentan una vulnerabilidad alta, ante estos procesos. • Recomendación de evacuación temporal y preventiva de las viviendas evaluadas. • La habitabilidad de las viviendas en la tabla anterior se encuentran comprometidas en la actualidad por los procesos erosivos identificados en el sector.
DI-10324	Abril de 2017	Carrera 26 D No. 71 H-12 Sur (Vivienda emplazada allí)	• Los predios evaluados en el presente documento se ubican en la parte media de una ladera de pendiente cercana a los 45 grados, donde se realizaron taludes de corte relleno. • Se evidencia a lo largo del predio, ligeros desprendimientos de material donde los cortes y rellenos realizados para el emplazamiento de las viviendas. En particular para la vivienda evaluada se evidencia perdida de verticalidad de algunos elementos de cerramiento perimetral que la conforma, sin generar al momento riesgo de colapso de los mismos. • Se concluyó que la estabilidad estructural y habitabilidad de la vivienda emplazada no se encontraba comprometida.
DI-10502	Junio de 2017	"Calle 71 H Bis Sur No. 26D-01" X: 91041,51 y Y: 94887,02	• El predio evaluado se ubica en la parte alta de una ladera de pendiente escarpada cercana a los 80 grados. La vivienda evaluada corresponde a una edificación de dos niveles en altura, construido en material de recuperación. Al momento de la visita no se observaron daños estructurales importantes sobre la edificación y tampoco se observaron movimientos en masa activos sobre el terreno. • Se concluyó que la estabilidad estructural y habitabilidad de la vivienda emplazada no se encontraba comprometida ante cargas normales de servicio.
DI-10504	Junio de 2017	"Calle 71 I Bis Sur No. 26D-01" Coordenadas planas X: 91046,14 Y:94843,24	• La vivienda evaluada se ubica en un lote de gran extensión y corresponde a una edificación de un nivel de altura, construida en mampostería parcialmente confinada. Para el emplazamiento de la misma se realizaron taludes de corte y relleno. En el momento de la visita no se observaron daños estructurales importantes ni movimientos en masa activos. • Se concluyó que la estabilidad estructural y habitabilidad de la vivienda no se encontraba comprometida.
DI-11205	Noviembre de 2017	Carrera 27 No. 71 C -06 Sur	• Se evaluaron los siguientes predios, los cuales en su mayoría no cuentan con nomenclatura oficial:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

DOCUMENTO	FECHA	LOCALIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
			 • Las viviendas evaluadas, emplazadas en un predio de gran extensión, mantienen las condiciones de riesgo descrito en el DI-10381. • Se recomendó la evacuación temporal y preventiva de las viviendas evaluadas. • La habitabilidad de las viviendas en la tabla anterior se encuentran comprometidas en la actualidad por los procesos erosivos identificados en el sector y a la vulnerabilidad de las mismas antes estos procesos
DI-11234	Diciembre de 2017	Referencia: Calle 71 L con Carrera 27. SIG PREDIAL Coordenadas: X:-74,15896 Y:4,54874	• En el predio evaluado se ubica una vivienda de uso residencial construida principalmente en sistema fabricado de paneles de concreto. En este predio se realizaron taludes de corte y relleno de 2m de altura. En general se observaron procesos de erosión leves y filtraciones, generados posiblemente por flujo de agua de escorrentía superficial de aguas lluvias. • La habitabilidad de la vivienda evaluada no se encontraba comprometida en la actualidad por los procesos erosivos identificados en el sector.
CT-8229 Adenda 2 del CT-7958 de 2015	04 Diciembre-2017	Desarrollo El Mirador 3	El concepto técnico se emitió por solicitud de la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT, dirigido al programa de legalización y regularización de barrios, mediante el cual se categorizó a nivel predial la condición de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del desarrollo, categorizó en alto riesgo no mitigable los siguientes predios y recomendó sua habitantes al programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable:  Tabla No 18. Predios con restricción de uso del suelo por encontrarse en Zona de Riesgo Alta No Mitigable por Movimientos en Masa en el desarrollo El Mirador 3

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

7 ALCANCE Y LIMITACIONES

Este concepto evalúa las condiciones de amenaza por movimientos en masa con base en las definiciones de amenaza adoptadas por el IDIGER, las cuales corresponden a metodologías empleadas para evaluación de la amenaza por movimientos en masa. Aunque la evaluación de amenaza por movimientos en masa se realiza para un área de influencia relacionada con los posibles procesos morfodinámicos que pudiesen afectar los Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3, los resultados que condicionen o restrinjan el uso del suelo están limitados al área que encierra el polígono delimitado en la Figura 1.

Por otra parte, este concepto evalúa las condiciones de riesgo por movimientos en masa para los predios localizados dentro del sector delimitado en la Figura 1 con base en los procedimientos establecidos por el IDIGER para la emisión de Conceptos Técnicos para el Programa de Legalización y Regularización de Barrios.

Las conclusiones y recomendaciones del presente concepto técnico, están basadas en los análisis realizados a partir de la revisión de antecedentes que reposan en las bases de datos y sistemas de información del IDIGER y en las características físicas observadas durante las inspecciones visuales llevadas a cabo durante las diferentes visitas realizadas al sector objeto del presente concepto técnico e información secundaria pertinente para el mismo, la cual es necesariamente limitada; por lo tanto, evalúan las condiciones físicas observadas en estas fechas; sin embargo, pueden presentarse situaciones, condiciones o fenómenos no detectables que se escapan del alcance del mismo. Su vigencia es temporal, mientras no se modifiquen significativamente las condiciones del sector.

8 DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL SECTOR

El sector evaluado se encuentra localizado hacia el occidente de la localidad de Ciudad Bolívar, ubicado entre la Diagonal 70 U Bis Sur y la Calle 71N Sur, y entre la Carrera 27 y Carrera 26D. El sitio corresponde a una ladera con pendientes altas, y de acuerdo con el plano normativo de Amenaza por Movimientos en masa del Decreto 190 de 2004 (POT), actualizado mediante la Resolución 751 de 2018, está categorizado en amenaza media y alta.

Geológicamente las ocupaciones que conforman los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 se encuentran sobre rellenos antrópicos dispuestos para la cimentación de las casas, la instalación de redes de aguas residuales comunales, la adecuación de senderos peatonales y canales en tierra para la evacuación de aguas lluvias y aguas servidas, los cuales reposan sobre la Formación Arenisca Labor- Tierna (Ksglt).

En el área de estudio también se identificaron depósitos recientes asociados a Flujos de Tierra (Qft) y Flujos de Basuras (Qfb) relacionados con antiguos drenajes que descargaban en la Quebrada Limas, los cuales se han ido activando por intervención antrópica como lo es el vertimiento de aguas residuales y deposición de residuos sólidos que han ido movilizando material en la ladera. Hacia la parte baja de la ladera, en el cauce de la Quebrada se encuentra la Formación Rio Tunjuelo, Miembro Subachoque (Qrtsu).

Geomorfológicamente esta ladera es un escarpe estructural de falla y presenta pendientes altas a muy altas, algunas llegando a superar los 45° de inclinación. El uso y cobertura del suelo está representado por áreas ocupadas ilegalmente y con construcciones sin adecuadas características de cimentación y estructura; áreas abiertas con cobertura de pasto, accesos peatonales en tierra y grava y una zona de explotación minera inactiva.

En las visitas técnicas realizadas los días 11 y 17 de Julio de 2018 se identificó que los accesos al sector se encuentran conformados por senderos peatonales siguiendo la pendiente de la ladera y otros en sentido transversal, desprovistos de pavimento, sin obras de manejo de aguas de escorrentía superficial y subsuperficial (ver Fotografía 1 y 2).

Para la adecuación de los senderos peatonales se han realizado cortes y rellenos en el terreno de manera antitécnica, donde se observan taludes de corte de alturas variables sin sistemas de contención y protección (ver Fotografía 3); adicionalmente, se observó que las aguas discurren libremente sin ningún control por la ladera y se infiltran en los taludes de corte realizados para el emplazamiento de las viviendas, teniendo en cuenta que las vías están por encima del nivel del piso de las viviendas.

Actualmente la comunidad continua estableciéndose en el sector, puesto que se observó que hoy por hoy se está efectuando la construcción de una vivienda en material de recuperación en la parte baja de la ladera (ver Fotografía 4).

Las viviendas presentan deficiencias constructivas relacionadas principalmente con cimentaciones inadecuadas (ver Fotografía 5), carencia de elementos estructurales, sistemas de contención y manejo de aguas de escorrentía superficial y subsuperficial; por otra parte, se observó que las viviendas se encuentran cimentadas de manera superficial sobre rellenos antrópicos provenientes de los cortes a la ladera (ver Fotografía 6 y 7).

Las viviendas que conforman el sector son en su mayoría de un nivel, construidas principalmente en material de recuperación (láminas de zinc y madera) y algunas viviendas en mampostería de arcilla cocida, cubiertas en teja de zinc y fibro cemento apoyadas sobre listones de madera (ver Fotografía 8).

Las viviendas carecen de un sistema alcantarillado adecuado para la recolección de las aguas lluvias y residuales provenientes de las mismas, las cuales en algunos casos son canalizadas parcialmente mediante tuberías de gres o PVC instaladas por la misma comunidad o vertidas en su gran mayoría directamente sobre la ladera (Ver Fotografías 9 y 10).

Una parte de dichas aguas se infiltra en el terreno y aflora en los cortes realizados para la construcción de las viviendas y los senderos; otra parte de las aguas residuales discurren libremente por los senderos peatonales hasta descargar en la parte baja de la ladera sin ningún control.

Adicionalmente, no existen redes ni pozos de captación o alguna estructura adecuada para la entrega de las aguas residuales y lluvias provenientes de las casas, situación que contribuye a su infiltración incontrolada en el terreno, lo cual sumado a la intervención antrópica han degradado las características físicas de resistencia de los materiales que conforman la ladera, en especial

los niveles arcillosos y los materiales de relleno en la parte superior de la secuencia estratigráfica, altamente susceptibles a la generación de movimientos en masa, en especial por la existencia de la pendiente estructural del material rocoso subyacente.

En el sector es evidente el manejo inadecuado que se le da a los residuos sólidos y escombros de construcciones, pues la comunidad los arroja hacia la ladera, lo cual favorece la movilización de material a lo largo de ésta, convirtiéndose además en un foco de malos olores, proliferación de vectores y generación de condiciones insalubres (Ver Fotografías 11 y 12).

Hacia el costado oriental, en la parte baja del sector evaluado, existen varios taludes de corte correspondientes a antiguos frentes de explotación minera, con pendientes de tendencia vertical, desprovistos de sistemas adecuados de contención y de manejo de aguas de escorrentía, a los cuales de acuerdo a lo observado no se han realizado la respectiva reconformación morfológica, lo cual sumado a las condiciones existentes en la parte alta, puede propiciar la inestabilidad general de la ladera ante avances retrogresivos de los procesos, con posibilidad de obstruir el cauce de la Quebrada Limas (Ver Fotografía 13 y 14).

También hacia el costado oriental se localiza el desarrollo San José de los Sauces, localizado sobre una ladera con características físicas, geomorfológicas y geológicas similares a la ladera evaluada, en el cual en el pasado se presentaron múltiples movimientos en masa que causaron afectaciones en el terreno y en las viviendas emplazadas allí, que conllevaron a la recomendación de evacuación definitiva de ciento noventa y dos (192) viviendas y la inclusión de sus habitantes al programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable (Ver Figura 3).

En la parte alta y media de la ladera actualmente se encuentran emplazadas 236 viviendas, de las cuales 18 tienen recomendación de evacuación e inclusión al programa de resentimiento mediante diagnósticos y conceptos técnicos emitidos por el IDIGER con anterioridad a la emisión del presente concepto técnico (ver Tabla 4).

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

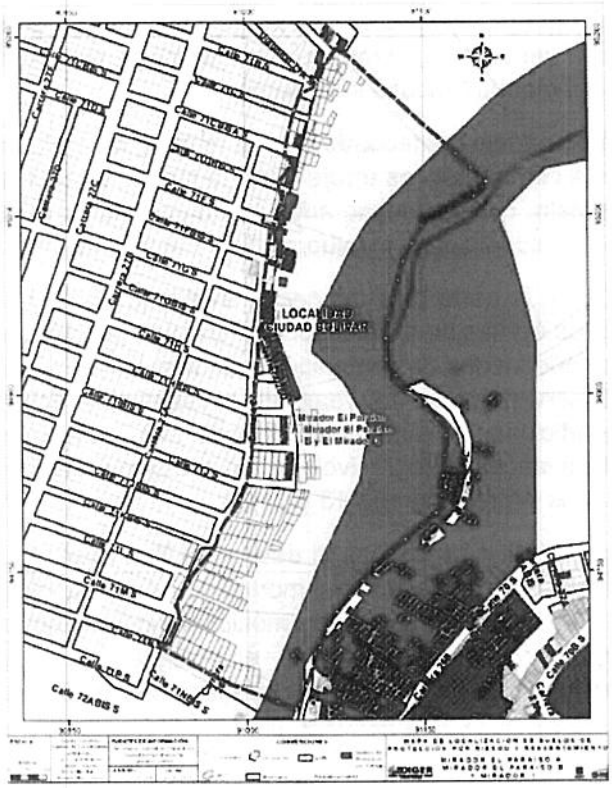
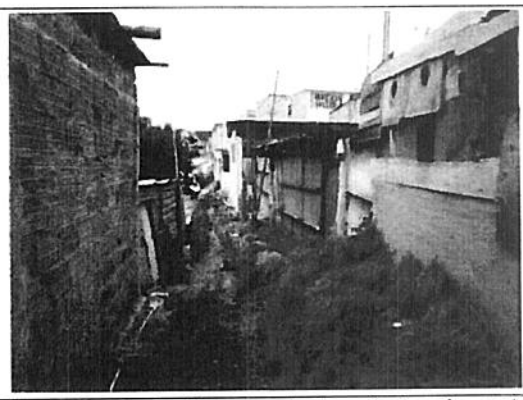


Figura 3. Localización de predios recomendados al programa de reasentamiento por parte del IDIGER con anterioridad al CT-8405 (Fuente SIG-IDIGER)

9 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fotografía 1. Se muestra una de las vías de acceso al sector desde el Barrio legalizado El Mirador.

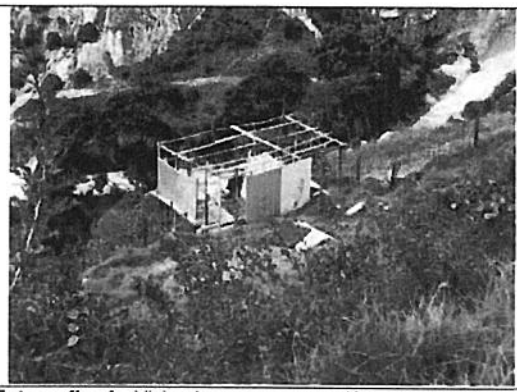


Fotografía 2. Senderos peatonales dentro de sector evaluado sin estructura de pavimento y sin obras de captación de escorrentía superficial.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	



Fotografía 3. Se muestra de norte a sur la pendiente del terreno y las viviendas construidas de manera escalonada a media ladera.



Fotografía 4. Vivienda en construcción en material de recuperación, conformado por madera, láminas de latón y cubierta en tejas de zinc.



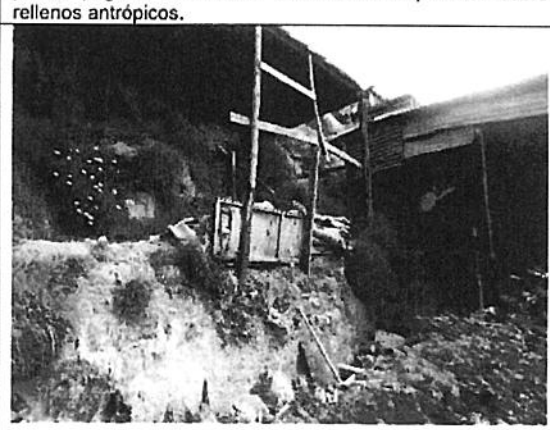
Fotografía 5. Se observa el corte y relleno en el terreno sin medidas de contención ni manejo de aguas adecuado para el emplazamiento de las viviendas.



Fotografía 6. Algunas viviendas presentan cimentaciones de piedra pegada cimentadas de manera superficial sobre rellenos antrópicos.



Fotografía 7. Implementación de cortes a media ladera para la adecuación de las viviendas, de alturas que superan 2 metros, sin sistemas de contención.



Fotografía 8. Construcciones con sistemas palafíticos apoyados directamente sobre el terreno donde se han realizados cortes.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	



Fotografía 9. Entrega inadecuada de las aguas residuales directamente al terreno, carentes de un sistema de conducción que evite la infiltración de estas en el subsuelo.



Fotografía 10. Las aguas residuales que se descargan a media ladera, las cuales fluyen sin control adecuado hacia la parte baja.





Fotografía 11 y Fotografía 12. Manejo inadecuado de basuras y escombros, los cuales se depositan directamente sobre la ladera, incrementando el factor antrópico y las cargas sobre la misma.



Fotografía 13. Se observa en la parte baja de la ladera taludes de corte de antiguos frentes de explotación minera.



Fotografía 14. Panorámica donde se muestra una parte de la ladera evaluada, las viviendas emplazadas en altas pendientes y la intervención antrópica al terreno.

10 EVALUACIÓN DE AMENAZA

La amenaza está determinada por la susceptibilidad de los materiales del sector y la influencia de los detonantes que actúan allí. El proceso de inestabilidad del talud es el producto de las condiciones locales geomorfológicas, hidrológicas y geológicas, que pueden ser afectadas por los procesos geodinámicos, vegetación, uso del suelo, frecuencia e intensidad de las precipitaciones y por la sismicidad de la zona.

La generación de los movimientos en masa está condicionada por los factores propios del talud, es decir, la susceptibilidad, y los factores externos a éste, como los detonantes.

El sector evaluado se localiza sobre la marquen izquierda de la Quebrada Limas, sobre el Cerro El Mirador, el cual de acuerdo al mapa de amenaza por remoción en masa del Decreto 190 de 2004, actualizado mediante la Resolución 751 de 2018, presenta una categorización de amenaza media y alta.

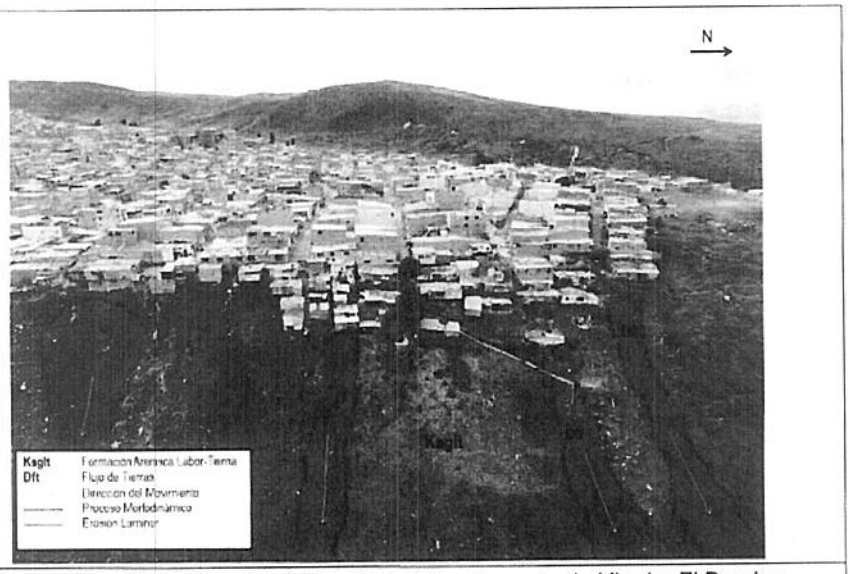
De hecho en dicho sector se han generado movimientos en masa que comprometieron la estabilidad y habitabilidad de varias viviendas localizadas en la parte media de la ladera, debido a intervenciones antrópicas y al inadecuado manejo de las aguas de escorrentía y aguas servidas de las viviendas; por su carácter retrogresivo el movimiento en masa podría alcanzar las viviendas localizadas en la parte alta de la ladera.

Las áreas categorizadas en amenaza alta por movimientos en masa corresponden a laderas de pendiente alta a muy alta con presencia de movimientos en masa activos (Ver Fotografías 15 y 16), como flujos de tierra o de residuos sólidos, desprendimientos locales (producto de taludes de corte relleno), y/o procesos erosivos intensos. Hacia la parte superior del polígono, se encuentran los asentamientos que al carecer de alcantarillado y contar con suministro de agua para consumo, vierten las aguas residuales al subsuelo, generando infiltración del mismo, y originan procesos erosivos de baja a moderada intensidad.

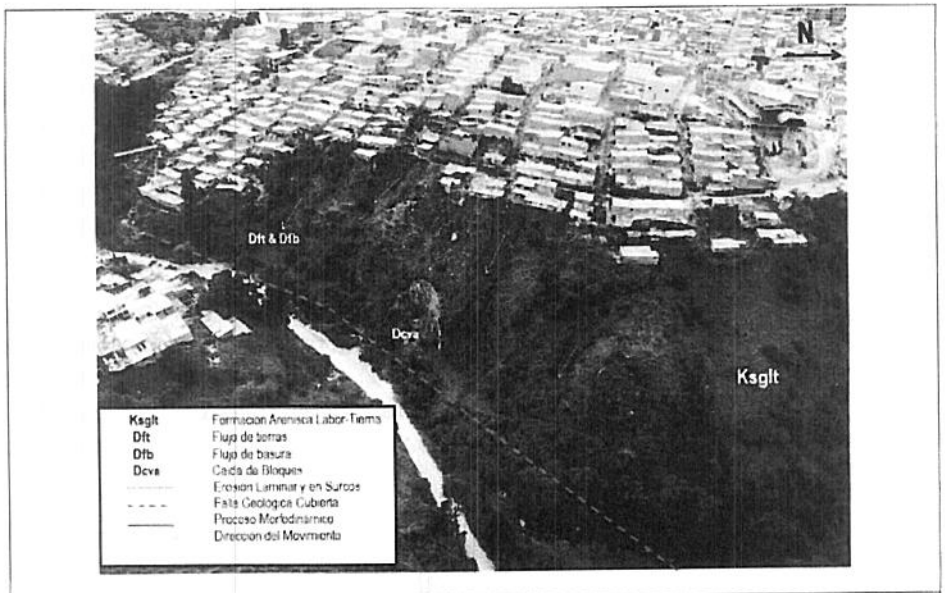
Bajo una visión prospectiva, este sector es muy susceptible a la generación de movimientos en masa tipo flujos y deslizamientos, que de acuerdo con las condiciones evidenciadas durante las visitas de campo, serían de carácter superficial y local; sin embargo, teniendo en cuenta la intervención antrópica y la infiltración de aguas servidas provenientes de más de 200 viviendas emplazadas en el sector, pueden dar lugar a movimientos en masa de mayor magnitud debido a su carácter retrogresivo.

El Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa para el sector evaluado a escala de trabajo 1:2.000, se muestra en el Anexo 1 de este documento – Mapa de Amenaza por Movimiento en Masa.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	



Fotografía 15. Procesos Morfodinámicos del sector norte de Mirador El Paraíso.



Fotografía 16. Procesos Morfodinámicos del sector sur de Mirador El Paraíso.

10.1 ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

De acuerdo con los lineamientos del Decreto 1807 de 2014, la zonificación de amenaza por movimientos en masa en los estudios detallados se realiza con base en análisis determinísticos a partir del Factor de Seguridad. Para efectuar este tipo de análisis se debe establecer un modelo geológico geotécnico, el cual está constituido por las condiciones intrínsecas del terreno, como el tipo de material, espesor, pendiente y condición del agua, así como los parámetros de resistencia mecánica, de modo que a partir de métodos de equilibrio límite se calcula el valor del factor de seguridad, el cual, posteriormente es el dato discriminante para calibrar la zonificación de amenaza previamente realizada.

Con base en lo anterior, para la evaluación de la amenaza se calculó el valor del factor de seguridad del talud en condiciones naturales y en condiciones extremas de agua y de sismo con base en un análisis determinístico. El análisis de estabilidad se realizó de acuerdo con los parámetros geotécnicos presentados en "*Estudios y diseños y construcción de obra civil, suministro, montaje, puesta en funcionamiento y mantenimiento del componente electromecánico, de un sistema de transporte de pasajeros por cable aéreo tipo monocable desenganchable en la localidad de Ciudad Bolívar, en Bogotá D.C*", realizado mediante el Contrato IDU Nº 1630 de 2015 por la firma Geotecnia y Cimentaciones S.A.

La calificación de la amenaza por movimientos en masa se realizó a partir de los factores de seguridad que se presentan en la Tabla 2 con base en lo expuesto en la Resolución 227 de 2006.

Tabla 2. Categorización de la Amenaza con base en el Factor de Seguridad

Tipo de Amenaza	Condiciones normales	Condiciones extremas
Baja	FS ≥ 1.9	FS ≥ 1.3
Media	1.2 ≤ FS < 1.9	1.0 ≤ FS < 1.3
Alta	FS < 1.2	FS < 1.0

En la Figura 4 se presenta la localización del Perfil A-A' en donde se realizó el análisis del talud en sentido occidente – oriente del barrio Mirador El Paraíso; así mismo, en la Figura 5. se presenta el análisis de la situación actual de la zona con condición de saturación parcial del material (ru=0.3) y en la Figura 6 6 el análisis en condición extrema por sismo.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA D.C	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

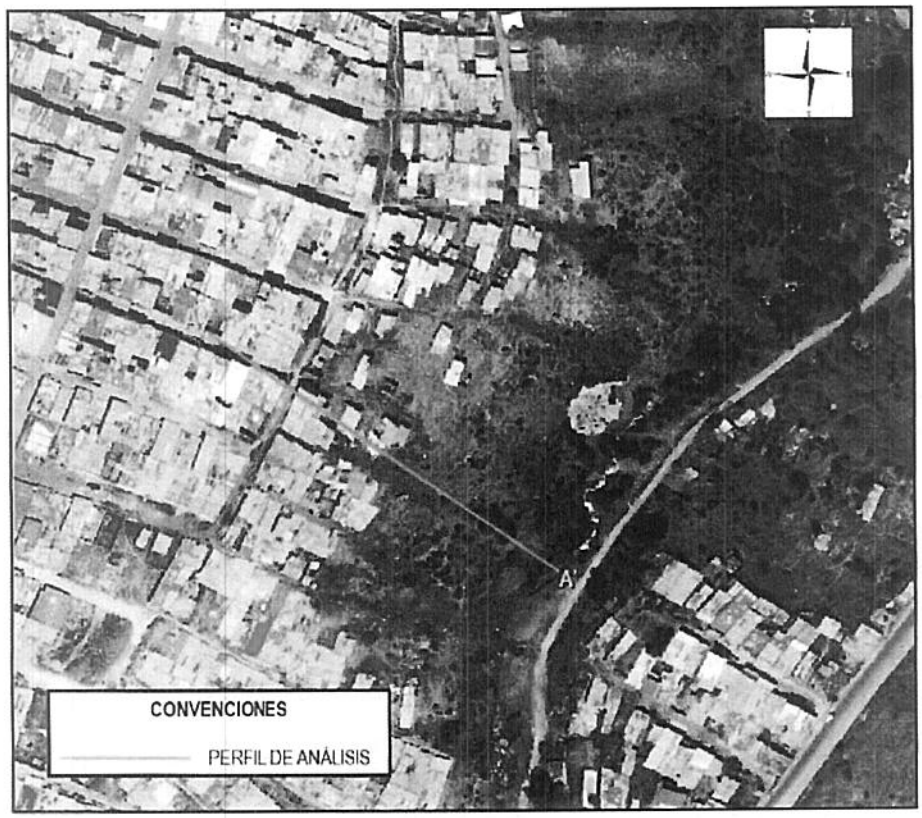


Figura 4. Sección de Análisis para la revisión del Factor de Seguridad

Se realizó el análisis de estabilidad para la condición actual, en donde se presentan superficies de falla con un Factor de Seguridad de 1.00 (ver Figura 5) , el cual significa una condición actual de equilibrio límite, es decir muy próximo a la falla.

Esta superficie de falla representa la condición actual del terreno, en donde aún no se ha materializado la falla, pero el sector se encuentra en un estado precario de equilibrio debido a fallas locales que se pueden presentar a lo largo del talud, generado por la implementación anti técnica de los cortes para la construcción de las viviendas y del manejo inadecuado de las aguas de escorrentía, las cuales al infiltrarse generan saturación en el terreno.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

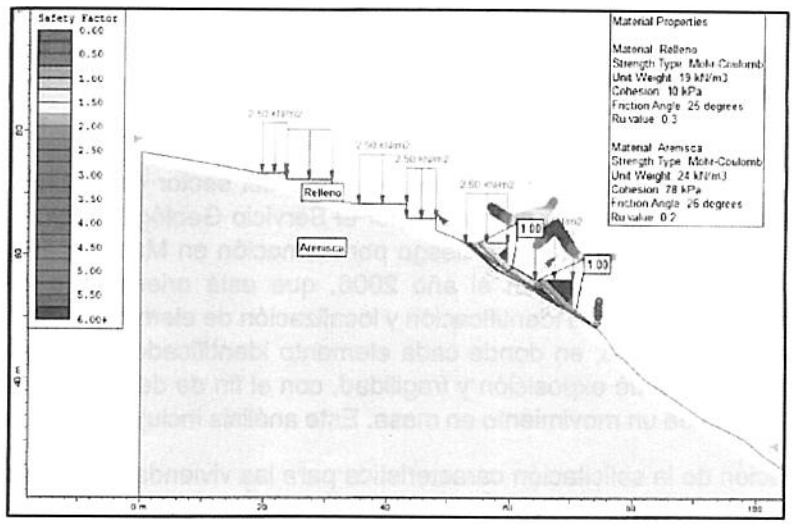


Figura 5. Análisis de estabilidad en condición actual

Adicionalmente se efectuó un análisis de estabilidad para una condición extrema de sismo; éste se realizó con base en el Mapa de Microzonificación Sísmica de Bogotá D.C., en el cual el área de Mirador El Paraíso se encuentra en la zona sísmica de Cerros, cuyo coeficiente de Aceleración A_0 es $0.18g$, y corresponde a una probabilidad de ocurrencia del 10%, asociada a un período de retorno de 475 años.

Este análisis de estabilidad presenta superficies de falla crítica con factores de seguridad inferiores a 1.00 (ver Figura 6), los cuales representan una condición de falla inminente en el sector, ante la ocurrencia de un sismo que produzca una aceleración del terreno mayor o igual a 0.18 g.

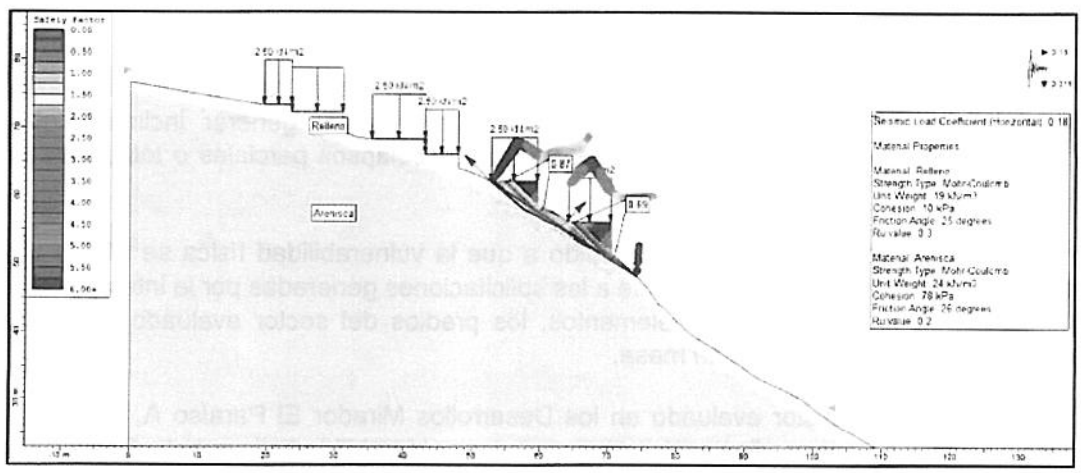


Figura 6. Análisis de estabilidad para una condición extrema de sismo

Con base en lo anterior, el polígono objeto de estudio presenta una categorización de amenaza alta no urbanizable, puesto que éste presenta un área altamente susceptible a la generación de movimientos en masa ante cualquier intervención.

11 EVALUACIÓN DE VULNERABILIDAD

Para evaluar la vulnerabilidad por movimientos en masa del sector de análisis se adaptó una metodología que tomó como base la propuesta por el Servicio Geológico Colombiano en el año 2015 y la Metodología de Evaluación de Riesgo por Remoción en Masa a Nivel de Detalle por JAM Ingeniería y Medio Ambiente en el año 2006, que está orientada a la evaluación de vulnerabilidad física con base en la identificación y localización de elementos expuestos en zonas de amenaza alta, media y baja, en donde cada elemento identificado se debe categorizar con base en sus características de exposición y fragilidad, con el fin de determinar su vulnerabilidad física ante la ocurrencia de un movimiento en masa. Este análisis incluye los siguientes aspectos:

- Determinación de la solicitación característica para las viviendas del sector evaluado con base en el tipo de movimiento y la intensidad de las solicitaciones.
- Estimación de la vulnerabilidad conforme a las características de las solicitaciones que impone a las viviendas la condición de amenaza descrita, su nivel de exposición ante ellas y la fragilidad de las viviendas para resistirlas.

Con base en las características del sector evaluado, el análisis de vulnerabilidad está enfocado a solicitaciones por desplazamientos relacionados con la ocurrencia de flujos y deslizamientos de carácter superficial y local, tanto en condiciones normales como extremas.

Por su parte, el 61% de las construcciones presentan ausencia de sistemas estructurales apropiados y están elaborados con materiales de baja calidad estructural (materiales de recuperación), y el 39% restante son viviendas en mampostería con deficiencias constructivas relacionadas principalmente con la carencia de sistemas adecuados de cimentación, de manejo de aguas de escorrentía y desprovistos de sistemas estructurales estables y resistentes, lo que representa una condición de fragilidad muy alta.

Puesto que las viviendas del sector se caracterizan por poseer una estructura precaria y están ubicadas sobre una ladera potencialmente inestable, se pueden generar inclinaciones y agrietamientos de las viviendas, y en el peor de los casos colapsos parciales o totales de las mismas.

Con base en lo expuesto anteriormente y debido a que la vulnerabilidad física se refiere a la respuesta de los elementos expuestos frente a las solicitaciones generadas por la interacción de los movimientos en masa con dichos elementos, los predios del sector evaluado presentan vulnerabilidad alta por movimientos en masa.

De esta manera para el sector evaluado en los Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3, los predios evaluados presentan vulnerabilidad alta por movimientos en masa.

Así la categorización de vulnerabilidad para las viviendas del sector evaluado localizado en los Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la localidad de Ciudad Bolívar a escala de trabajo 1:2.000, se muestra en el Anexo 2 de este documento – Mapa de Vulnerabilidad.

12 EVALUACIÓN DE RIESGO

En su determinación se emplearon las dos variables previamente definidas: Amenaza y Vulnerabilidad. De la convolución de estas dos variables se obtuvo la calificación del riesgo aplicando un cruce cartográfico con base en una matriz de riesgo relativo; en esta operación, se le asigna un mayor peso a la amenaza.

En la Tabla 3 se presenta la matriz de riesgo con su respectiva categorización de Niveles de Riesgo y que fue tenida en cuenta para la calificación de los predios que forman parte del sector de estudio.

Tabla 3. Matriz de Riesgo

		VULNERABILIDAD RELATIVA		
		ALTA	MEDIA	BAJA
AMENAZA RELATIVA	ALTA	Riesgo Alto	Riesgo Alto	Riesgo Alto
	MEDIA	Riesgo Medio	Riesgo Medio	Riesgo Medio
	BAJA	Riesgo Medio	Riesgo Medio	Riesgo Bajo

De forma general y como conclusión del análisis de riesgo llevado a cabo dentro del presente concepto técnico, se encontró que el sector evaluado se categoriza en una condición de amenaza alta y la vulnerabilidad es alta llegándose a que los predios al interior del sector evaluado presentan a nivel predial con una categorización definitiva de Riesgo Alto No Mitigable, tal como se señala en la Tabla 4 – Zona de Riesgo y en el Anexo 3 – Mapa de Riesgo por Movimiento en Masa

Tabla 4. Zonas de Riesgo en los Desarrollos Mirador El Paraiso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3

Manzana UAECD	Manzana SDP	Predios	No. Predios	RIESGO
012	N.A	012-1, 012-2,012-3, 012-4, 012-5, 012-6, 012-7, 012-8, 012-9, 012-10, 012-11, 012-12, 012-13, 012-14	14	Alto No Mitigable
012	N.A	009-1, 009-2, 009-3, 009-4, 009-5, 009-6, 009-7, 009-8, 009-9, 009-10, 009-11, 009-12, 009-13, 009-14, 009-15, 009-16, 009-17,009-18 ,009-20, 009-21, 009-22, 009-23, 009-24, 009-26, 009-27, 009-28, 009-29, 009-31, 009-32, 009-33, 009-36, 009-37, 009-38, 009-39, 009-40, 009-41, 009-42, 009-43	38	Alto No Mitigable
012	N.A	008-2, 008-3, 008-5, 008-7, 008-8, 008-10, 008-11,008-12, 008-13, 008-15, 008-19, 008-20, 008-21, 008-22, 008-23, 008-24, 008-25, 008-26, 008-27, 008-28, 008-29, 008-30, 008-31, 008-32, 008-33, 008-34, 008-35, 008-36, 008-37, 008-38, 008-39, 008-40, 008-41	33	Alto No Mitigable
012	N.A	008-1, 008-9, 008-16, 008-17, 008-18	5	Alto No Mitigable
012	N.A	007-1, 007-2, 007-3, 007-4, 007-5, 007-6, 007-7, 007-8, 007-9, 007-10, 007-12, 007-13, 007-16	13	Alto No Mitigable

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

Manzana UAECD	Manzana SDP	Predios	No. Predios	RIESGO
012	N.A	006-1, 006-2	2	Alto No Mitigable
012	N.A	005-1, 005-2, 005-3, 005-4, 005-5, 005-6, 005-7, 005-8, 005-9, 005-10, 005-11, 005-12, 005-13	13	Alto No Mitigable
012	N.A	020-2, 020-3, 020-4, 020-5, 020-6, 020-7, 020-8, 020-9, 020-10, 020-11, 020-12, 020-13, 020-14, 020-15, 020-16, 020-17, 020-18, 020-19, 020-20, 020-21, 020-22, 020-23, 020-24, 020-25, 020-26, 020-27, 020-28, 020-29, 020-30, 020-31, 020-33, 020-34	32	Alto No Mitigable
012	7	12, 14, 15, 16	4	Alto No Mitigable
012	6	11,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20	9	Alto No Mitigable
012	5	**1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15**	14	Alto No Mitigable
014	1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, **12**, 13	13	Alto No Mitigable
015	2	**1**, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, **10**	10	Alto No Mitigable
017	4	1, 2, 3	3	Alto No Mitigable
033	11	001, 024, 025, 026, 027	5	Alto No Mitigable
037	010	001, 028, 031, 034	4	Alto No Mitigable
038	9	022, 023, 024, 025	4	Alto No Mitigable
038	9	001, 021	2	Alto No Mitigable
042	8	001, 009, 010, 011, 012	5	Alto No Mitigable
042	8	002, 008	2	Alto No Mitigable
043	7	001, 009, 002	3	Alto No Mitigable
048	6	010A, 013	2	Alto No Mitigable
048	6	009, 010	2	Alto No Mitigable
74	---	1, 22	2	Alto No Mitigable
82	---	001-1, 001-2	2	Alto No Mitigable
TOTAL PREDIOS			**236**	

Nota: *Los predios en negrilla corresponden a los recomendados anteriormente al programa de reasentamiento mediante el CT-8229*

13 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En la zona se identificó una alta intervención antrópica para la construcción de viviendas precarias, senderos peatonales y redes, carentes de sistemas adecuados de cimentación, contención, soporte estructural y manejo de aguas de escorrentía superficial y subsuperficial; así mismo, se identificó que no existe un sistema de alcantarillado de aguas lluvias y servidas.

En el sector evaluado, conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar, se han identificado movimientos en masa que comprometieron la estabilidad y habitabilidad de varias viviendas localizadas en la parte alta y media de la ladera.

En vista de lo anterior se realizó el análisis de las condiciones actuales de amenaza por movimientos en masa del mencionado sector, así mismo se determinó la vulnerabilidad y el riesgo por movimientos en masa de las viviendas emplazadas en el mismo y las zonas aledañas comprendidas dentro del polígono evaluado en el presente concepto técnico.

Dados los antecedentes y las características físicas del sector, y los análisis del presente concepto técnico el polígono evaluado se categorizó en amenaza alta no urbanizable por movimientos en masa (Ver Anexo 1 Mapa de Amenaza por Movimiento en Masa), por lo cual no se debe permitir la construcción de nuevas viviendas en el mismo.

Por otra parte, se determinó que las viviendas construidas dentro del sector evaluado se categorizaron con vulnerabilidad alta (Ver Anexo 2) y riesgo alto no mitigable (Ver Anexo 3); por lo tanto, el IDIGER recomienda tener en cuenta las restricciones y recomendaciones indicadas a continuación (Ver Anexo 3. Mapa de Riesgo por Movimientos en Masa):

- Se recomienda a la Caja de la Vivienda Popular – CVP incluir en el programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable, en el marco de la normatividad Distrital vigente, las unidades familiares residentes en los predios relacionados en la Tabla 4.

- Se recomienda a la Secretaría Distrital de Planeación incorporar el polígono evaluado como suelo de protección por riesgo, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 13 del Decreto 255 de 2013.

- A los habitantes de las 18 viviendas recomendadas a reasentamiento por parte del IDIGER con anterioridad al presente concepto técnico, mantener la evacuación definitiva para proteger sus vidas ante posibles movimientos en masa.

- A la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar, verificar que se acate la recomendación de evacuación definitiva de las viviendas que previamente se recomendaron al programa de reasentamiento de familias con anterioridad al presente concepto técnico.

- A la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAB se recomienda realizar una revisión detallada de las redes de acueducto y alcantarillado del sector, con el fin de identificar conexiones ilegales a las mismas, teniendo en cuenta que se han visto infiltraciones de aguas de escorrentía y aguas servidas en el sector evaluado, condición que podría desencadenar movimientos en masa. Asimismo, se recomienda el retiro definitivo del servicio de acueducto a medida que se vayan haciendo efectivas las evacuaciones de las viviendas.

- En general, a las empresas de servicios públicos de energía, teléfonos y gas natural se recomienda realizar una revisión y monitoreo de sus redes, teniendo en cuenta que en el

sector se pueden presentar desplazamientos en el terreno, lo cual puede generar daños a las redes e infraestructura, e igualmente, realizar el retiro definitivo de los servicios públicos a medida que se vayan haciendo efectivas las evacuaciones de las viviendas.

- Realizar un estudio específico que permita determinar el área potencial de afectación del movimiento en masa identificado, con el fin de establecer las medidas de reducción del riesgo y prevenir el avance de éste hacia las zonas aledañas al mismo.

- A la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA verificar si para los escarpes de antiguos frentes de explotación minera localizados en el costado oriental del sector evaluado debe adelantar el Plan de Manejo, Recuperación o Restauración Ambiental – PMRRA, con el fin de que se realicen las acciones pertinentes.

- A la Alcaldía Local de Ciudad Bolívar, dar a conocer lo plasmado en el presente concepto técnico a las personas que habitan en los predios mencionados e igualmente, adelantar las acciones administrativas tendientes a verificar el cumplimiento de las recomendaciones impartidas mediante este documento con el objeto de proteger la integridad física de los habitantes y vecinos del sector evaluado, así como realizar el debido control urbano en el sector, para evitar nuevas ocupaciones en su interior.

14 OBSERVACIONES

- Las conclusiones y recomendaciones incluidas en el presente concepto están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al sector. Si por alguna circunstancia las condiciones aquí descritas y que sirvieron de base para establecer las zonas y recomendaciones son modificadas, se deberán realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

- El alcance del concepto técnico emitido por el IDIGER en cumplimiento de sus funciones, da como resultado una zonificación de amenaza y riesgo para el sector evaluado, pero no emiten un juicio de causalidad, toda vez que las verificaciones se realizan a través de inspecciones visuales, con las limitaciones propias de este tipo de actuaciones, que en todo caso están orientadas a identificar la posibilidad de la ocurrencia de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas.

- Se reitera que la vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del sector que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo; por lo tanto, si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones éste deberá ser ajustado, dado que el factor antrópico es una variable determinante en el sector y este es dinámico y muy sensible al cambio.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	

16 ANEXOS

Anexo 1. Mapa de amenaza por Movimientos en Masa **Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3**.
Anexo 2. Mapa de vulnerabilidad por Movimientos en Masa **Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.**
Anexo 3. Mapa de riesgo por Movimientos en Masa, **Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.**

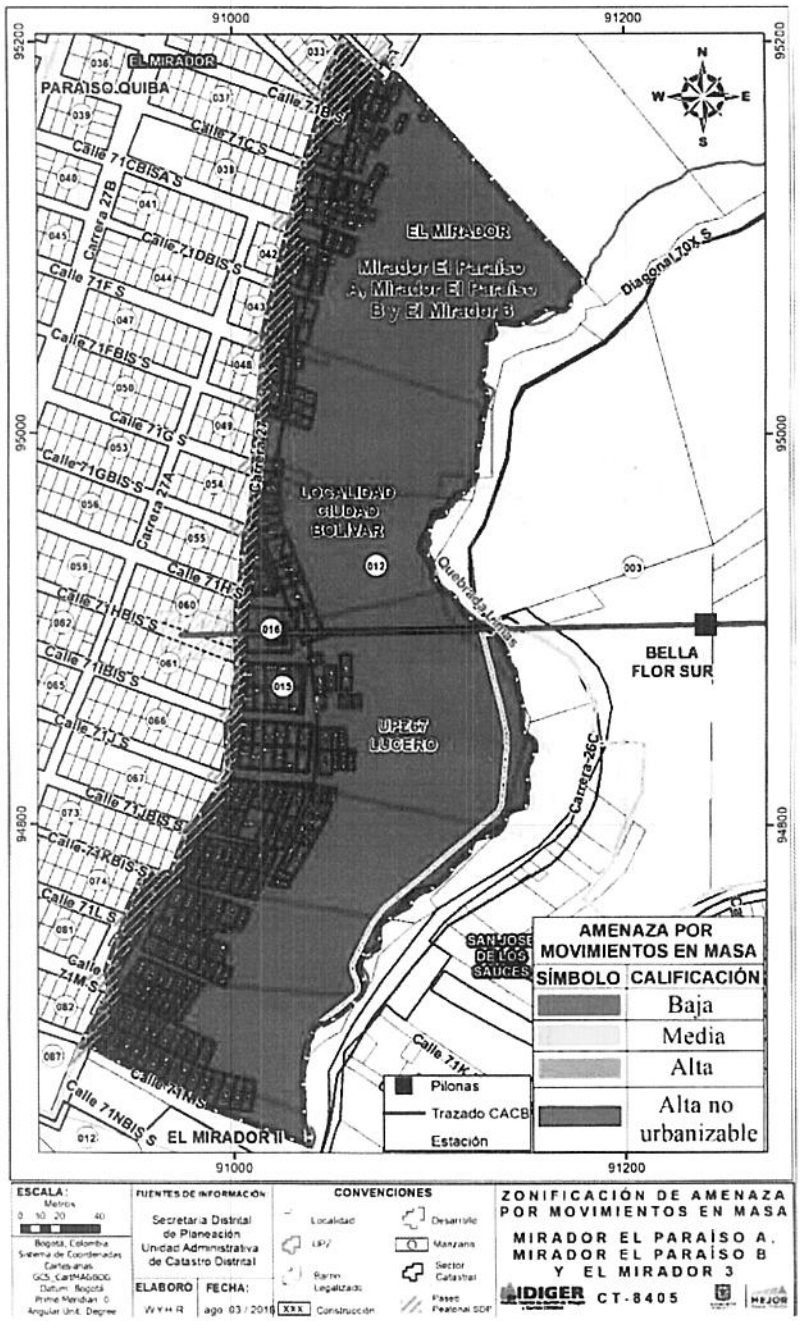
17 APROBACIONES

17.1 Elaboró	17.2 Elaboró y revisó
CLAUDIA ESPERANZA NARANJO HENAO Profesional Especializado Conceptos para Planificación Territorial	**GUSTAVO PALOMINO SAAVEDRA** Profesional Especializado 222 Grado 23

17.3 Revisó y avaló

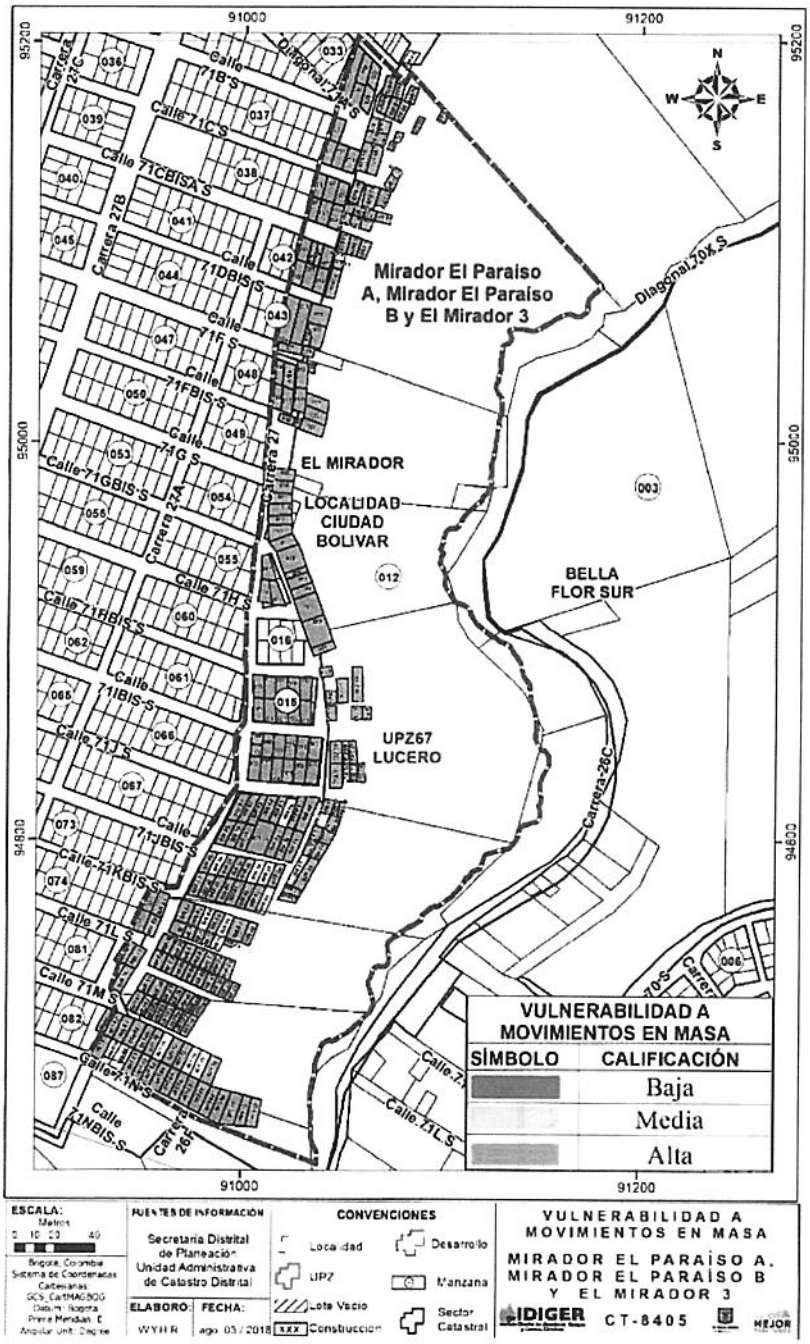
JESUS ENRIQUE ROJAS OCHOA
Profesional Especializado 222 Grado 29

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	



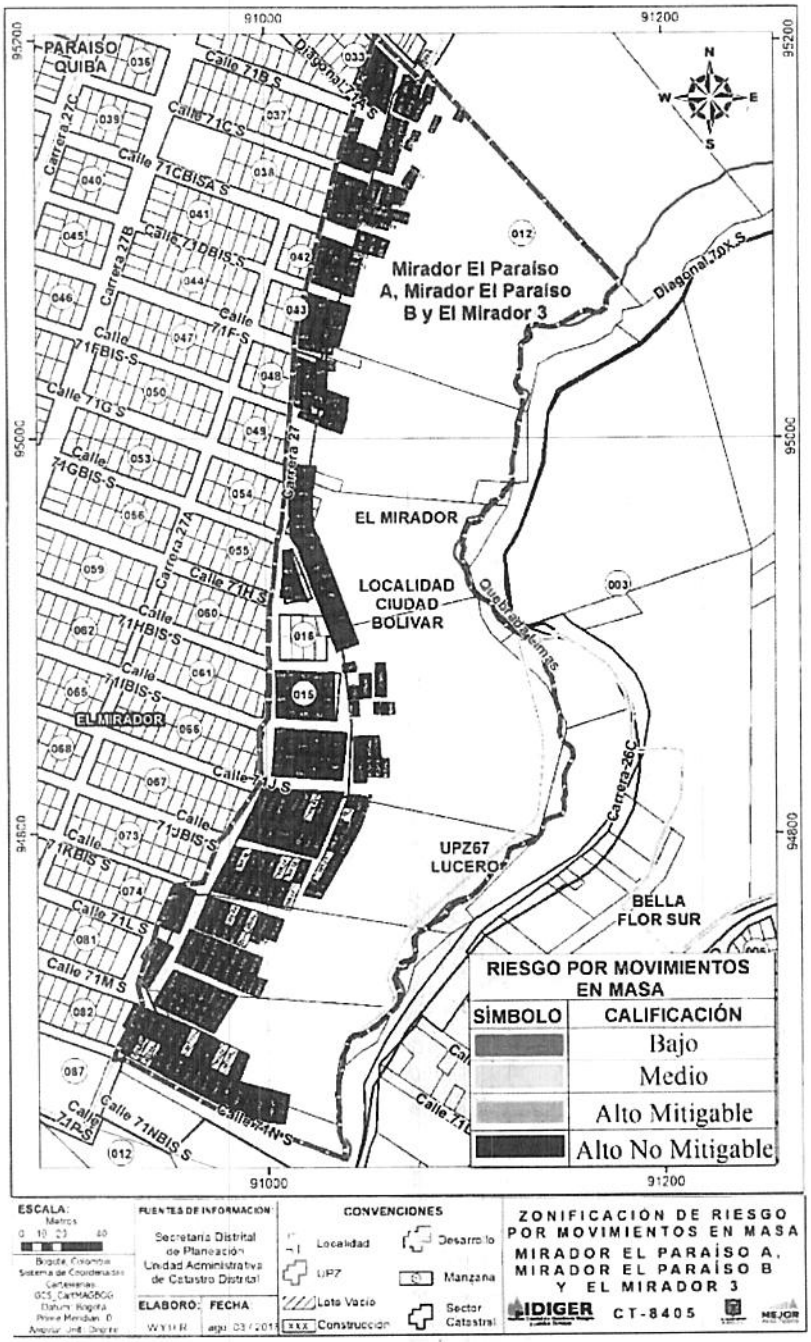
Anexo 1. Mapa de Amenaza por Movimientos en Masa Desarrollos El Mirador El Paraiso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	



Anexo 2. Mapa de Vulnerabilidad por Movimientos en Masa Desarrollos El Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C	CONCEPTO TÉCNICO DE AMENAZA Y RIESGO	Código:	
		Versión:	
		Fecha de revisión:	



Anexo 3. Mapa de Riesgo por Movimientos en Masa Desarrollos El Mirador El Paraiso A, Mirador El Paraiso B y El Mirador 3

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

1 INFORMACIÓN DE REFERENCIA

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No.:	CT-8556 Adenda 1 al CT-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3
1.2 DEPENDENCIA:	Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático
1.3 ÁREA FUNCIONAL	Conceptos para Planificación Territorial
1.4 CARTA REMISORIA No.	CR-32933

2 INFORMACIÓN GENERAL

2.1 LOCALIDAD:	19 – Ciudad Bolívar
2.2 UPZ/UPR:	67 - Lucero
2.3 BARRIO:	Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3
2.4 FECHA DE VISITA	11 y 17 de Julio de 2018
2.5 TIPO DE RIESGO:	Movimientos en masa
2.6 VIGENCIA:	La vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

3 INTRODUCCIÓN

Este documento ha sido elaborado en atención a las comunicaciones internas 2018IE4178 y 2019IE513 de la Subdirección de Reducción de Riesgo y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER, con el objetivo de aclarar la condición de riesgo de algunos predios ubicados dentro del polígono evaluado mediante el concepto técnico CT-8405.

Como resultado de los ajustes realizados, se modifica la **Tabla 4. Zonas de Riesgo en los Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3** del CT-8405.

Para mayor claridad, se incorporan las siguientes tablas: **Tabla 5.** Predios vacíos Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3; la **Tabla 6** Predios parcialmente construidos sin habitar Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 y la **Tabla 7** Predios cuyos habitantes se recomienda incluir en el programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable en los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3.

Por otra parte, es necesario ajustar el **Anexo 1.** Mapa de amenaza por movimientos en masa Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 **Anexo 2.** Mapa de vulnerabilidad por movimientos en masa Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 y el **Anexo 3** Mapa de riesgo por movimientos en masa, Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

4 ALCANCE Y LIMITACIONES

- El presente concepto se emite con base en las solicitudes e información suministrada por la Subdirección de Reducción del Riesgos y Efectos de Cambio Climático, mediante las comunicaciones internas con radicados 2018IE4178 y 2019IE513, las cuales se anexan a la presente adenda.

- Con las aclaraciones aquí incorporadas no se modifican las evaluaciones, los análisis, la condición de amenaza y riesgo del polígono evaluado, ni las conclusiones y recomendaciones dadas por el IDIGER mediante el concepto técnico CT-8405.

5 ADENDA

5.1 Se modifica y reemplaza la **Tabla 4. Zonas de riesgo en los desarrollos Mirador el Paraíso A, Mirador el Paraíso B y el Mirador 3**, como se muestra a continuación:

Tabla 4. Zonas de Riesgo en los Desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3

Manzana UAECD	Manzana SDP	Predios	No. Predios	RIESGO
012	N.A	012-1, 012-2,012-3, 012-4, 012-5, 012-6, 012-7, 012-8, 012-9, 012-10, 012-11, 012-12, 012-13, 012-14	14	Alto No Mitigable
012	N.A	009-1, 009-2, 009-3, 009-4, 009-5, 009-6, 009-7, 009-8, 009-9, 009-10, 009-11, 009-12, 009-13, 009-14, 009-15, 009-16, 009-17,009-18 ,009-20, 009-21, 009-22, 009-23, 009-24, 009-26, 009-27, 009-28, 009-29, 009-29A, 009-31, 009-32, 009-33, 009-36, 009-37, 009-38, 009-39, 009-40, 009-41, 009-42, 009-43	39	Alto No Mitigable
012	N.A	008-01, 008-02, 008-03, 008-04, 008-5, 008-7, 008-8, 008-9, 008-10, 008-11,008-12, 008-13, 008-15, 008-16, 008-17, 008-18, 008-19, 008-20, 008-21, 008-22, 008-23, 008-24, 008-25, 008-26, 008-27, 008-28, 008-29, 008-30, 008-31, 008-32, 008-33, 008-34, 008-35, 008-36, 008-37, 008-38, 008-39, 008-40, 008-41, 008-42	40	Alto No Mitigable
012	N.A	007-1, 007-2, 007-3, 007-4, 007-5, 007-6, 007-7, 007-8, 007-9, 007-10, 007-11, 007-12, 007-13, 007-16	14	Alto No Mitigable
012	N.A	006-1, 006-2, 006-4	3	Alto No Mitigable

Manzana UAECD	Manzana SDP	Predios	No. Predios	RIESGO
012	N.A	005-1, 005-2, 005-3, 005-4, 005-5, 005-6, 005-7, 005-8, 005-9, 005-10, 005-11, 005-12, 005-13	13	Alto No Mitigable
012	N.A	020-2, 020-3, 020-4, 020-5, 020-6, 020-7, 020-8, 020-9, 020-10, 020-11, 020-12, 020-13, 020-14, 020-15, 020-16, 020-17, 020-18, 020-19, 020-20, 020-21, 020-22, 020-23, 020-24, 020-25, 020-26, 020-27, 020-28, 020-29, 020-30, 020-31, 020-32, 020-33, 020-34, 020-35	34	Alto No Mitigable
012	7	**12, 14, 15, 16**	4	Alto No Mitigable
012	6	**11**,13, **20**	3	Alto No Mitigable
012	5	**1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15**, 16, 17	16	Alto No Mitigable
014	1	**1**, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, **12**, 13	13	Alto No Mitigable
015	2	**1**, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, **10**	10	Alto No Mitigable
017	4	1, 2, 3	3	Alto No Mitigable
033	11	001, 024, **025**, 026, 027	5	Alto No Mitigable
037	010	001, 028, 031, 032, 033, 034	6	Alto No Mitigable
038	9	001, 021, 022, 023, **024**, 025	6	Alto No Mitigable
042	8	001, 002, 008, 009, 010, **011, 012**	7	Alto No Mitigable
043	7	001, 002, 009	3	Alto No Mitigable
048	6	009, 010, 010A, 013	4	Alto No Mitigable
74	N.A.	1, 22	2	Alto No Mitigable
82	N.A.	001-1, 001-2, 001-03, 001-04	4	Alto No Mitigable

***Nota**: Los predios resaltados corresponden a predios recomendados al programa de reasentamiento con anterioridad al CT-8405, mediante CT-8024, CT-8229 y DI-6106. Estos fueron declarados suelo de protección por riesgo mediante la Resolución 1517 de 2018.*

5.2 Se incorporan al concepto técnico CT-8405 las siguientes tablas:

Tabla 5 Predios vacíos desarrollos Mirador el Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3.

Tabla 6 Predios parcialmente construidos sin habitar desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

Tabla 7 Predios cuyos habitantes se recomienda incluir en el programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable en los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3.

Tabla 5. Predios vacíos desarrollos Mirador el Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3

Manzana UAECD	Manzana SDP	Predios	No. Predios
012	N.A	006-03	1
012	N.A	007-14, 007-15	2
012	N.A	008-6, 008,14	2
012	N.A	009-19, 009-25, 009-30, 009,34, 009,35, 009,44	6
012	N.A	020-1	1
TOTAL PREDIOS			12

Tabla 6 Predios parcialmente construidos sin habitar desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3

Manzana UAECD	Manzana SDP	Predios	No. Predios
012	N.A	005-7, 005-11	2
012	N.A	009-43	1
012	N.A	008-13, 008-15	2
012	N.A	020-2, 020-5	2
TOTAL PREDIOS			7

Tabla 7 Predios cuyos habitantes se recomienda incluir en el programa de reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable en los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y el Mirador 3.

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194513	012 UAECD	012-1
194514	012 UAECD	012-2
194515	012 UAECD	012-3
194516	012 UAECD	012-4
194517	012 UAECD	012-5
194518	012 UAECD	012-6

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194519	012 UAECD	012-7
194520	012 UAECD	012-8
194521	012 UAECD	012-9
194522	012 UAECD	012-10
194523	012 UAECD	012-11
194524	012 UAECD	012-12

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194525	012 UAECD	012-13
194526	012 UAECD	012-14
194527	012 UAECD	009-1
194528	012 UAECD	009-2
194529	012 UAECD	009-3
194530	012 UAECD	009-4
194531	012 UAECD	009-5
194720	012 UAECD	009-6
194532	012 UAECD	009-7
194533	012 UAECD	009-8
194534	012 UAECD	009-9
194535	012 UAECD	009-10
194536	012 UAECD	009-11
194537	012 UAECD	009-12
194538	012 UAECD	009-13
194539	012 UAECD	009-14
194540	012 UAECD	009-15
194541	012 UAECD	009-16
194542	012 UAECD	009-17
194543	012 UAECD	009-18
194544	012 UAECD	009-20
194545	012 UAECD	009-21
194546	012 UAECD	009-22
194547	012 UAECD	009-23
194548	012 UAECD	009-24
194549	012 UAECD	009-26
194550	012 UAECD	009-27
194551	012 UAECD	009-28
194552	012 UAECD	009-29
194721	012 UAECD	009-29A
194553	012 UAECD	009-31
194554	012 UAECD	009-32
194555	012 UAECD	009-33

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194556	012 UAECD	009-36
194557	012 UAECD	009-37
194558	012 UAECD	009-38
194559	012 UAECD	009-39
194560	012 UAECD	009-40
194561	012 UAECD	009-41
194562	012 UAECD	009-42
194563	012 UAECD	009-43
194564	012 UAECD	008-2
194565	012 UAECD	008-3
194735	012 UAECD	008-4
194566	012 UAECD	008-5
194567	012 UAECD	008-7
194568	012 UAECD	008-8
194569	012 UAECD	008-10
194570	012 UAECD	008-11
194571	012 UAECD	008-12
194572	012 UAECD	008-13
194573	012 UAECD	008-15
194574	012 UAECD	008-19
194575	012 UAECD	008-20
194576	012 UAECD	008-21
194577	012 UAECD	008-22
194578	012 UAECD	008-23
194579	012 UAECD	008-24
194580	012 UAECD	008-25
194581	012 UAECD	008-26
194582	012 UAECD	008-27
194583	012 UAECD	008-28
194584	012 UAECD	008-29
194585	012 UAECD	008-30
194586	012 UAECD	008-31
194587	012 UAECD	008-32

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194588	012 UAECD	008-33
194589	012 UAECD	008-34
194590	012 UAECD	008-35
194591	012 UAECD	008-36
194592	012 UAECD	008-37
194593	012 UAECD	008-38
194594	012 UAECD	008-39
194595	012 UAECD	008-40
194596	012 UAECD	008-41
194597	012 UAECD	008-01
194598	012 UAECD	008-09
194599	012 UAECD	008-16
194600	012 UAECD	008-17
194601	012 UAECD	008-18
194722	012 UAECD	008-42
194602	012 UAECD	007-1
194603	012 UAECD	007-2
194604	012 UAECD	007-3
194605	012 UAECD	007-4
194606	012 UAECD	007-5
194607	012 UAECD	007-6
194608	012 UAECD	007-7
194609	012 UAECD	007-8
194610	012 UAECD	007-9
194611	012 UAECD	007-10
194731	012 UAECD	007-11
194612	012 UAECD	007-12
194613	012 UAECD	007-13
194614	012 UAECD	007-16
194615	012 UAECD	006-1
194616	012 UAECD	006-2
194723	012 UAECD	006-4
194617	012 UAECD	005-1

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194618	012 UAECD	005-2
194619	012 UAECD	005-3
194620	012 UAECD	005-4
194621	012 UAECD	005-5
194622	012 UAECD	005-6
194623	012 UAECD	005-7
194624	012 UAECD	005-8
194625	012 UAECD	005-9
194626	012 UAECD	005-10
194627	012 UAECD	005-11
194628	012 UAECD	005-12
194629	012 UAECD	005-13
194630	012 UAECD	020-3
194631	012 UAECD	020-4
194632	012 UAECD	020-6
194633	012 UAECD	020-7
194634	012 UAECD	020-8
194635	012 UAECD	020-9
194636	012 UAECD	020-10
194637	012 UAECD	020-11
194638	012 UAECD	020-12
194639	012 UAECD	020-13
194640	012 UAECD	020-14
194641	012 UAECD	020-15
194642	012 UAECD	020-16
194643	012 UAECD	020-17
194644	012 UAECD	020-18
194645	012 UAECD	020-19
194646	012 UAECD	020-20
194647	012 UAECD	020-21
194648	012 UAECD	020-22
194649	012 UAECD	020-23
194650	012 UAECD	020-24

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194651	012 UAECD	020-25
194652	012 UAECD	020-26
194653	012 UAECD	020-27
194654	012 UAECD	020-28
194655	012 UAECD	020-29
194656	012 UAECD	020-30
194657	012 UAECD	020-31
194724	012 UAECD	020-32
194730	012 UAECD	020-33
194658	012 UAECD	020-34
194732	012 UAECD	020-35
194659	014 UAECD, 1 SDP	2
194660	014 UAECD, 1 SDP	3
194661	014 UAECD, 1 SDP	4
194662	014 UAECD, 1 SDP	5
194663	014 UAECD, 1 SDP	6
194664	014 UAECD, 1 SDP	7
194665	014 UAECD, 1 SDP	8
194666	014 UAECD, 1 SDP	9
194667	014 UAECD, 1 SDP	10
194668	014 UAECD, 1 SDP	11
194669	014 UAECD, 1 SDP	13
194670	015 UAECD, 2 SDP	2
194671	015 UAECD, 2 SDP	3
194672	015 UAECD, 2 SDP	4
194673	015 UAECD, 2 SDP	5
194674	015 UAECD, 2 SDP	6
194675	015 UAECD, 2 SDP	7
194676	015 UAECD, 2 SDP	8
194677	015 UAECD, 2 SDP	9
194678	017 UAECD, 4 SDP	1
194679	017 UAECD, 4 SDP	2
194680	017 UAECD, 4 SDP	3
194681	033 UAECD, 11 SDP	1
194682	033 UAECD, 11 SDP	24
194683	033 UAECD, 11 SDP	25
194684	033 UAECD, 11 SDP	26
194685	033 UAECD, 11 SDP	27
194686	037 UAECD, 10 SDP	1
194687	037 UAECD, 10 SDP	28
194688	037 UAECD, 10 SDP	31
194725	037 UAECD, 10 SDP	32
194726	037 UAECD, 10 SDP	33
194689	037 UAECD, 10 SDP	34
194690	012 UAECD, 7 SDP	14
194691	012 UAECD, 7 SDP	16
194692	012 UAECD, 6 SDP	11
194693	012 UAECD, 6 SDP	13
194733	012 UAECD, 5 SDP	16
194734	012 UAECD, 5 SDP	17
194694	012 UAECD, 6 SDP	20
194695	038 UAECD, 9 SDP	22
194696	038 UAECD, 9 SDP	23
194697	038 UAECD, 9 SDP	25

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

No. FICHA TÉCNICA	MANZANA UAECD-SDP	LOTE
194698	038 UAECD, 9 SDP	1
194699	038 UAECD, 9 SDP	21
194700	042 UAECD, 8 SDP	1
194701	042 UAECD, 8 SDP	9
194702	042 UAECD, 8 SDP	10
194703	042 UAECD, 8 SDP	11
194704	042 UAECD, 8 SDP	12
194705	042 UAECD, 8 SDP	2
194706	042 UAECD, 8 SDP	8
194707	043 UAECD, 7 SDP	1
194708	043 UAECD, 7 SDP	9
194709	043 UAECD, 7 SDP	2
194710	048 UAECD, 6 SDP	10A
194711	048 UAECD, 6 SDP	9
194712	048 UAECD, 6 SDP	10
194713	74 UAECD	1
194714	74 UAECD	22
194715	82 UAECD	001-01
194727	82 UAECD	001-02
194728	82 UAECD	001-03
194729	82 UAECD	001-04

Fuente: Subdirección para la Reducción de Riesgos y Adaptación al Cambio Climático – IDIGER

5.3. Se modifican y reemplazan en el concepto Técnico CT-8405 los siguientes anexos:

Anexo 1. Mapa de amenaza por movimientos en masa desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

Anexo 2. Mapa de vulnerabilidad por movimientos en masa desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

Anexo 3. Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

6 OBSERVACIONES

Los demás numerales del concepto técnico CT-8405 no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen sin cambios.

7 ANEXOS Y ADJUNTO

Anexo 1. Mapa de amenaza por movimientos en masa desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

Anexo 2. Mapa de vulnerabilidad por movimientos en masa desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

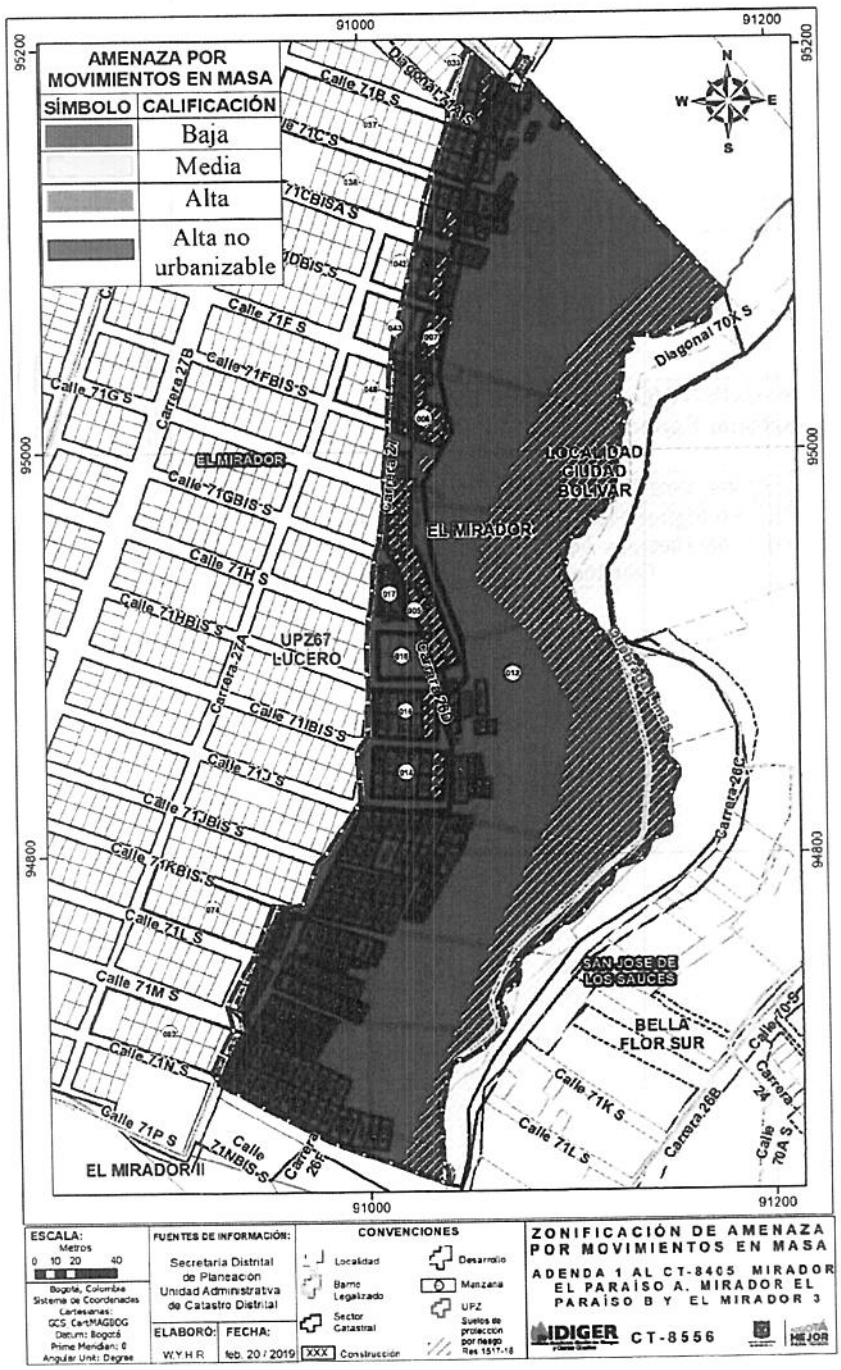
Anexo 3. Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

Adjunto: Comunicaciones Internas 2018IE4178, y 2019IE513 (11 folios).

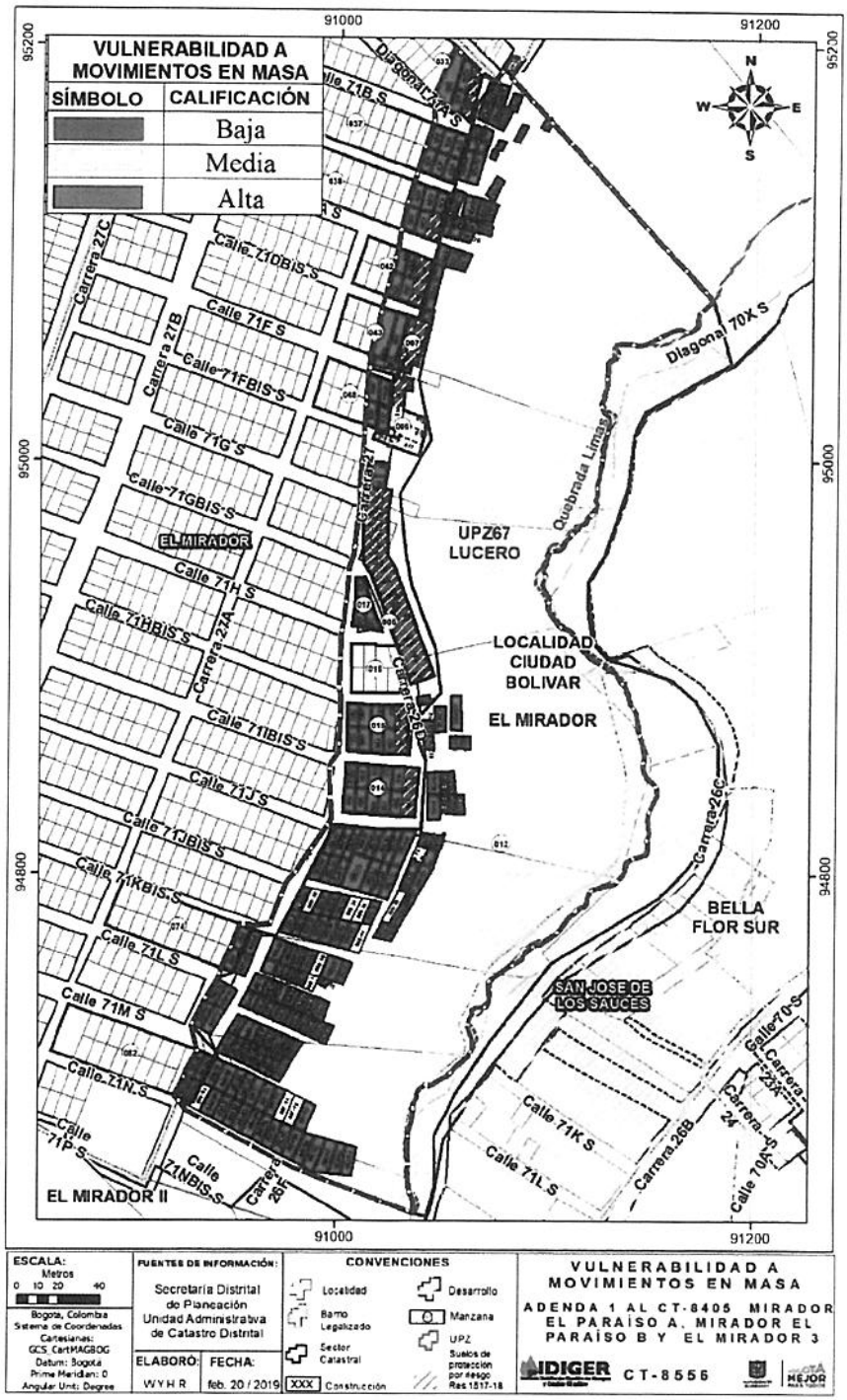
8 APROBACIONES

9.1 Elaboró	9.2 Revisó
Firma: **Nombre: GUSTAVO PALOMINO SAAVEDRA** **Profesional Especializado 222 Grado 23**	**Firma:** **Nombre: JESÚS GABRIEL DELGADO SEQUEDA** **Profesional Especializado 222 Grado 29**
Conceptos para Planificación Territorial	*Responsable Conceptos para Planificación Territorial*
V.ºB.º. Milton Rodríguez Profesional - Subdireccion de Reducción del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático	

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014

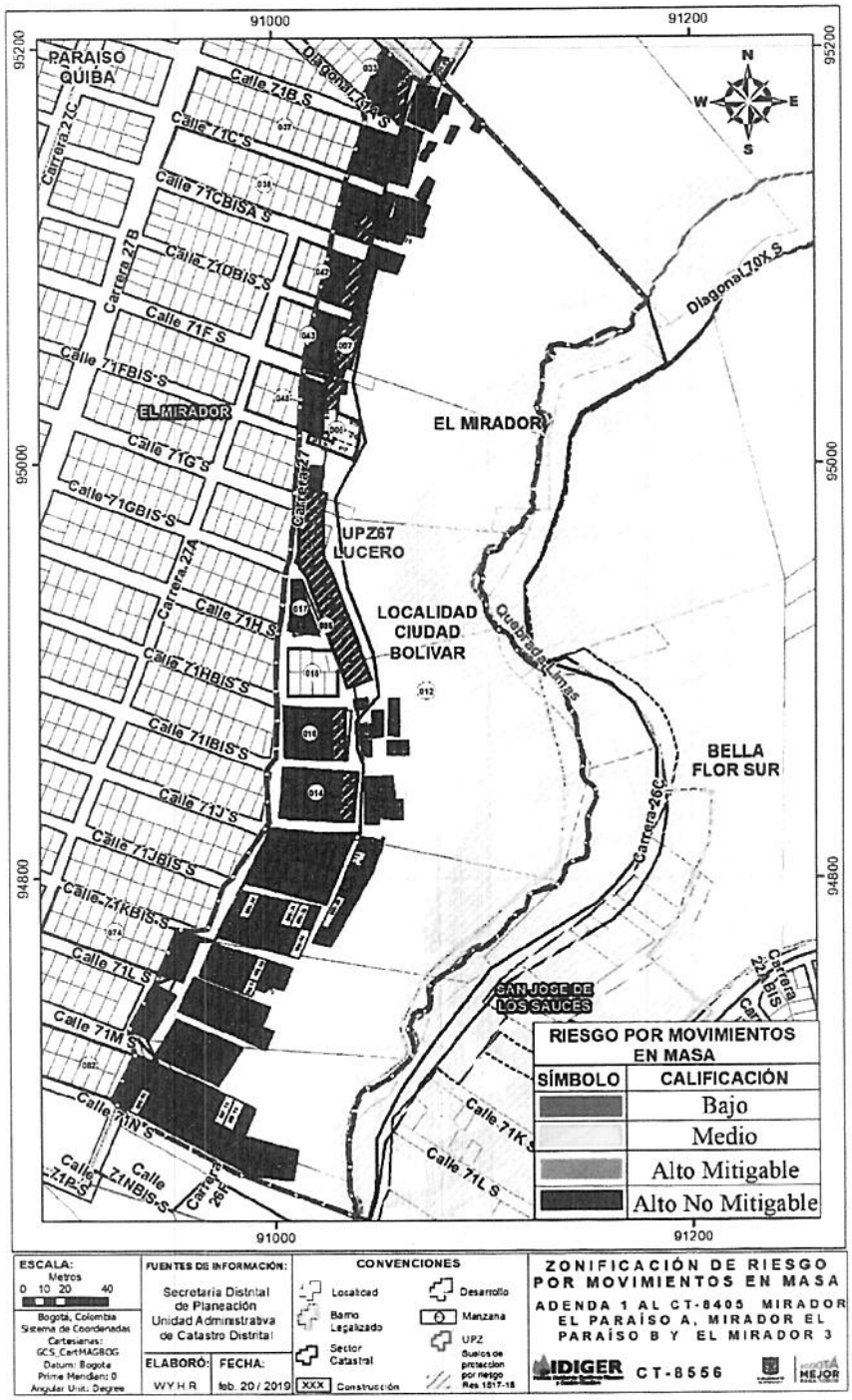


Anexo 1. Mapa de amenaza por movimientos en masa desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Anexo 2. Mapa de vulnerabilidad por movimientos en masa desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE	CONCEPTO TÉCNICO PARA REASENTAMIENTOS	Código:	GAR-FT-30
		Versión:	01
		Fecha de revisión:	01/08/2014



Anexo 3. Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE BARRIOS	Código:	GPR-FT-13
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	24/06/2016

1 INFORMACIÓN DE REFERENCIA

1.1 CONCEPTO TÉCNICO No.	CT-8626 Adenda No.2 al CT-6308 del 27 de septiembre del 2011
1.2 DEPENDENCIA	Análisis de Riesgos y Efectos de Cambio Climático
1.3 ÁREA FUNCIONAL:	Conceptos para la Planificación Territorial
1.4 CARTA REMISORIA No.	**CR-33924**

2 INFORMACIÓN GENERAL

2.1 SOLICITANTE:	Secretaría Distrital de Hábitat - SDHT
2.2 LOCALIDAD:	19. Ciudad Bolívar
2.3 UPZ/UPR:	67. Lucero
2.4 BARRIO:	Mirador Paradero
2.5 ÁREA (ha):	0,49 ha
2.6 FECHA DE VISITA:	4 de Junio de 2019
2.7 FECHA DE ELABORACIÓN:	7 de Junio de 2019
2.8 TIPO DE RIESGO:	Movimientos en masa
2.9 VIGENCIA:	La vigencia del presente concepto está en función de las condiciones físicas del desarrollo que sirvieron para las evaluaciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo; por lo tanto, si se producen cambios significativos en las mencionadas condiciones éste deberá ser ajustado.

3. INTRODUCCIÓN

Este documento está dirigido a la Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT para el Programa de Legalización y Regularización de Barrios como un instrumento para la reglamentación del mismo y como tal, busca establecer restricciones o condicionamientos para la ocupación del suelo y recomendaciones para su uso. Debe tomarse como una herramienta para la planificación del territorio y toma de decisiones sobre el uso del suelo.

4. ADENDA

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER encontró una imprecisión en la transcripción de la información en lo referente al Código Homologado de Información Predial – CHIP, registrados en las tablas N° 10 y N° 11 contenidas en el numeral 9 del CT-8619 (Adenda 1 al CT-6308 del 2011); las cuales son modificadas de la siguiente manera:

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE	CONCEPTO TÉCNICO PARA PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE BARRIOS	Código:	GPR-FT-13
		Versión:	05
		Fecha de revisión:	24/06/2016

Tabla No. 10. Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la Zona de Riesgo Alto No Mitigable por movimientos en masa de acuerdo al CT-6308

Dirección Campo	Dirección Catastro	Manzana Planeación	Lote Planeación	Manzana Catastro	Lote Catastro	CHIP	Recomendaciones
DG 71 SUR 27 12	DG 71 SUR 27 12	1	2	30	22	AAA0171YXPP	Dado que el IDIGER recomendó la inclusión de los habitantes de estos predios al programa de reasentamiento de familias que se encuentran en condición de alto riesgo no mitigable, se recomienda verificar su estado en dicho programa y en dado caso continuar con el proceso. Adicionalmente, se recomienda mantener su condición de Suelo de Protección Por Riesgo.
DG 71 SUR 27 14	DG 71 SUR 27 14	1	3	30	02	AAA0147APSY	
DG 71 SUR 27 18	DG 71 SUR 27 18	1	4	30	03	AAA0177CPYX	

Tabla No. 11. Predios con restricción de uso por encontrarse ubicados en la Zona de Riesgo Alto No Mitigable por movimientos en masa identificados mediante el presente concepto técnico.

Dirección Campo	Dirección Catastro	Manzana Planeación	Lote Planeación	Manzana Catastro	Lote Catastro	CHIP	Recomendaciones
DG 71 SUR 27 10	DG 71 SUR 27 10 MJ	1	1	30	01	AAA0209UHBR	Incluir las familias que habitan los predios al programa de reasentamiento de familias que se encuentran en condiciones de alto riesgo no mitigable, e incorporar los predios como Suelo de Protección Por Riesgo, en el marco de la normatividad distrital vigente.
DG 71 SUR 27 28	DG 71 SUR 27 22	1	5	30	04	AAA0147APTD	
DG 71 SUR 27 28	DG 71 SUR 27 28 MJ	1	6	30	05	AAA0171YXNN	
DG 71 SUR 27 32	DG 71 SUR 27 32	1	7	30	06	AAA0147APUH	

5. OBSERVACIONES

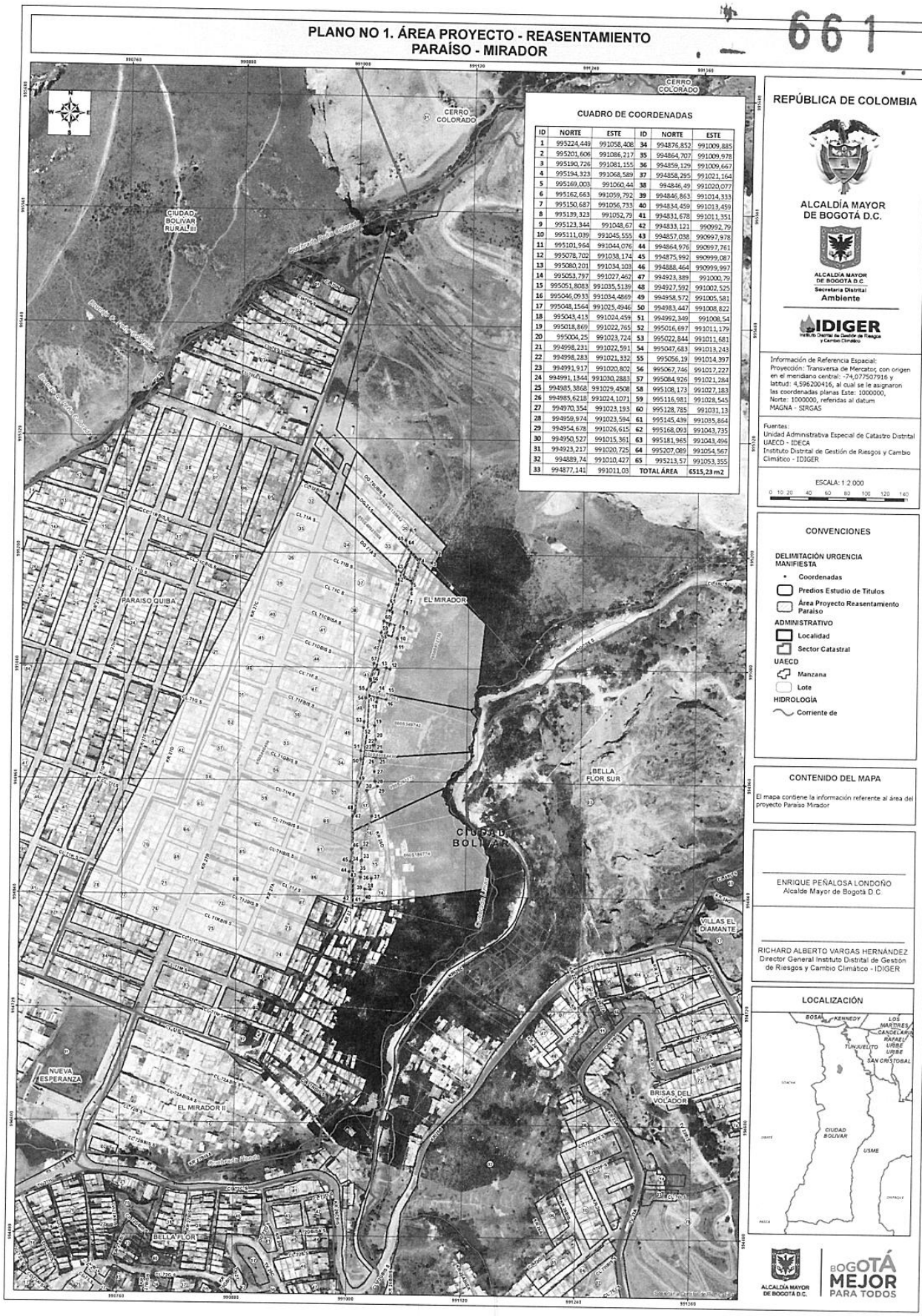
Los demás numerales del CT - 8619 (Adenda 1 al CT-6308), no modificados explícitamente mediante la presente adenda, se mantienen sin cambios.

6. FIRMAS

6.1 Elaboró	6.2 Elaboró
FAVER OSVALDO SANCHEZ SANCHEZ **Profesión:** Ingeniero Civil	Camilo Carrillo. **Nombre: CAMILO A. CARRILLO VILLAMIZAR** **Profesión:** Ingeniero Civil
Profesional Conceptos para Planificación Territorial	*Profesional Conceptos para Planificación Territorial*
6.3 Elaboró y revisó	**6.4 Revisó y avaló**
Nombre: GUSTAVO PALOMINO SAAVEDRA **Cargo:** Profesional Especializado Cod. 222. Grado 23	**Nombre: JESUS DELGADO SEQUEDA** **Cargo:** Profesional Especializado 222 Grado 29
Profesional Especializado 222 Grado 23 para Planificación Territorial	*Responsable de Grupo de Conceptos para la Planificación Territorial*

661

PLANO NO 1. ÁREA PROYECTO - REASENTAMIENTO PARAÍSO - MIRADOR



CUADRO DE COORDENADAS

ID	NORTE	ESTE	ID	NORTE	ESTE
1	995224,449	991058,408	34	994876,852	991009,885
2	995201,606	991086,217	35	994864,707	991009,978
3	995190,726	991081,155	36	994859,129	991009,667
4	995194,323	991068,589	37	994858,295	991021,164
5	995169,003	991060,44	38	994846,49	991020,077
6	995162,663	991059,792	39	994846,863	991014,333
7	995150,687	991056,733	40	994834,459	991013,459
8	995139,323	991052,79	41	994831,678	991011,351
9	995123,344	991048,67	42	994833,121	990992,79
10	995111,039	991045,555	43	994857,038	990997,978
11	995101,964	991044,076	44	994864,976	990997,761
12	995078,702	991038,174	45	994875,992	990999,087
13	995080,201	991034,103	46	994888,464	990999,997
14	995053,797	991027,462	47	994923,389	991000,79
15	995051,8083	991035,5139	48	994927,592	991002,525
16	995046,0933	991034,4869	49	994958,572	991005,581
17	995048,1564	991025,4946	50	994983,447	991008,822
18	995043,413	991024,459	51	994992,349	991008,54
19	995018,869	991022,765	52	995016,697	991011,179
20	995004,25	991023,724	53	995022,844	991011,681
21	994998,231	991022,591	54	995047,683	991013,243
22	994998,283	991021,332	55	995056,19	991014,397
23	994991,917	991020,802	56	995067,746	991017,227
24	994991,1344	991030,2883	57	995084,926	991021,284
25	994985,3868	991029,4508	58	995108,173	991027,183
26	994985,6218	991024,1071	59	995116,981	991028,545
27	994970,354	991023,193	60	995128,785	991031,13
28	994959,974	991023,594	61	995145,439	991035,864
29	994954,678	991026,615	62	995168,093	991043,735
30	994950,527	991015,361	63	995181,965	991043,496
31	994923,217	991020,725	64	995207,089	991054,567
32	994889,74	991010,427	65	995213,57	991053,355
33	994877,141	991011,03	TOTAL ÁREA		6515,23 m2

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital Ambiente

IDIGER
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático

Información de Referencia Espacial:
Proyección: Transversa de Mercator, con origen en el meridiano central: -74,077507916 y latitud: 4,596200416, al cual se le asignaron las coordenadas planas Este: 1000000, Norte: 1000000, referidas al datum MAGNA - SIRGAS

Fuentes:
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
UAECD - IDECA
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER

ESCALA: 1:2.000
0 10 20 40 60 80 100 120 140

CONVENCIONES

DELIMITACIÓN URGENCIA MANIFIESTA
- Coordenadas
- Predios Estudio de Títulos
- Área Proyecto Reasentamiento Paraíso

ADMINISTRATIVO
- Localidad
- Sector Catastral

UAECD
- Manzana
- Lote

HIDROLOGÍA
- Corriente de

CONTENIDO DEL MAPA

El mapa contiene la información referente al área del proyecto Paraíso Mirador

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

RICHARD ALBERTO VARGAS HERNÁNDEZ
Director General Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER

LOCALIZACIÓN

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 27 71F 50 SUR
MANZANA 12 – LOTE 18

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	15
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 27 71F 50 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 27A, entre las Diagonal 71F Sur y la Calle 71G Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

Dir.: Carrera 11 # 71-41, Of. 607 · Bogotá D.C.
Tels.: 317 7859 / 801 7801

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Roque Pérez Merchán

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-349742

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 8828 del 02 de diciembre de 1988 protocolizada en la Notaría 6 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 27 71F 50 SUR	AAA0147ANMR	050S-349742	BSR35106

2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 23 de septiembre del 2019. El predio presenta las siguientes afectaciones:

- Servidumbre de tránsito activa impuesta mediante Escritura 9731 del 28 de diciembre de 1972 Notaría 6 de Bogotá.

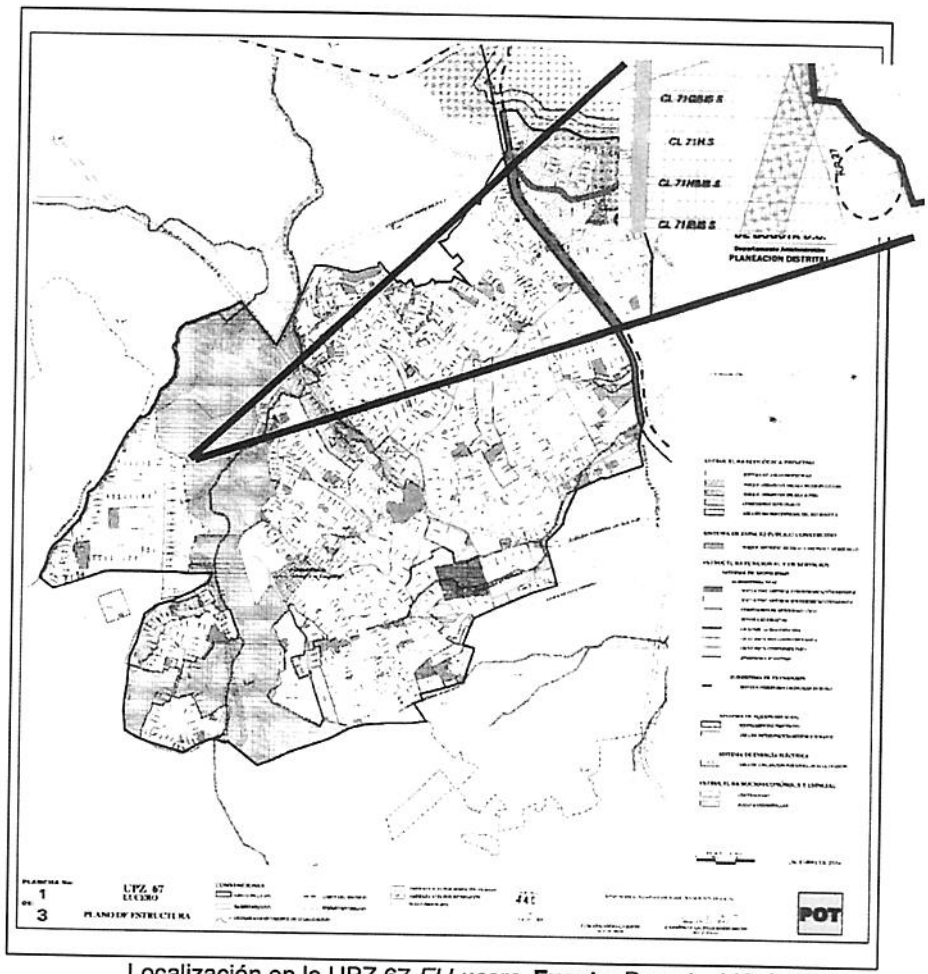
- Servidumbre de acueducto pasiva impuesta mediante Escritura 9731 del 28 de diciembre de 1972 Notaría 6 de Bogotá.

- Demanda en proceso ordinario No. 2015-00141 por medio de Oficio 198 del 16 de febrero del 2017.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la carrera 27A, la cual se encuentra en buen estado. El predio tiene frente y acceso sobre la misma Carrera 27. Como vías importantes del sector se encuentran las Carreras 27 y 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 154 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores [illegible] cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

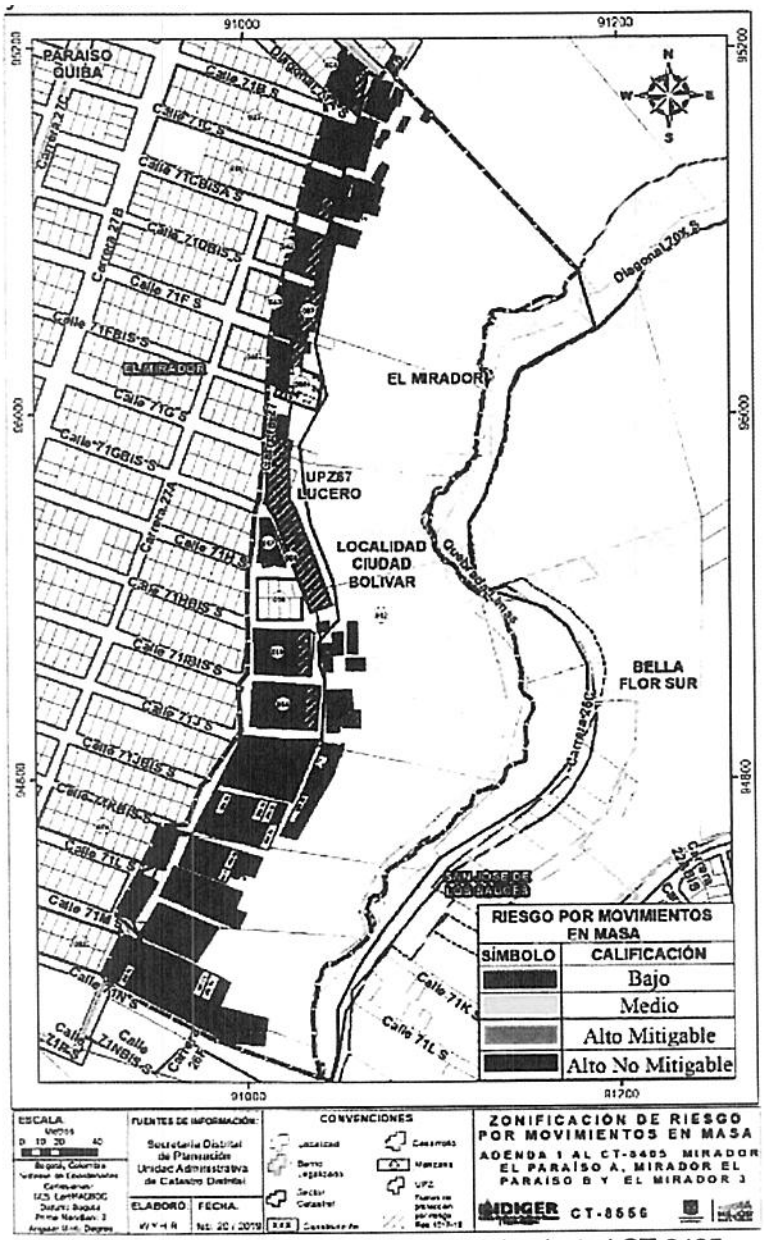
La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1359-19, Pág. 10

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 27 71F 50 SUR.



LINDEROS

NORTE: 108,00mts con Jorge Fonnegra Tamayo
SUR: 106,2mts con Luis Eduardo Rodríguez Guio
ORIENTE: 50,0mts con línea curva quebrada Quiba
OCCIDENTE: 72,530mts y Encierra

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

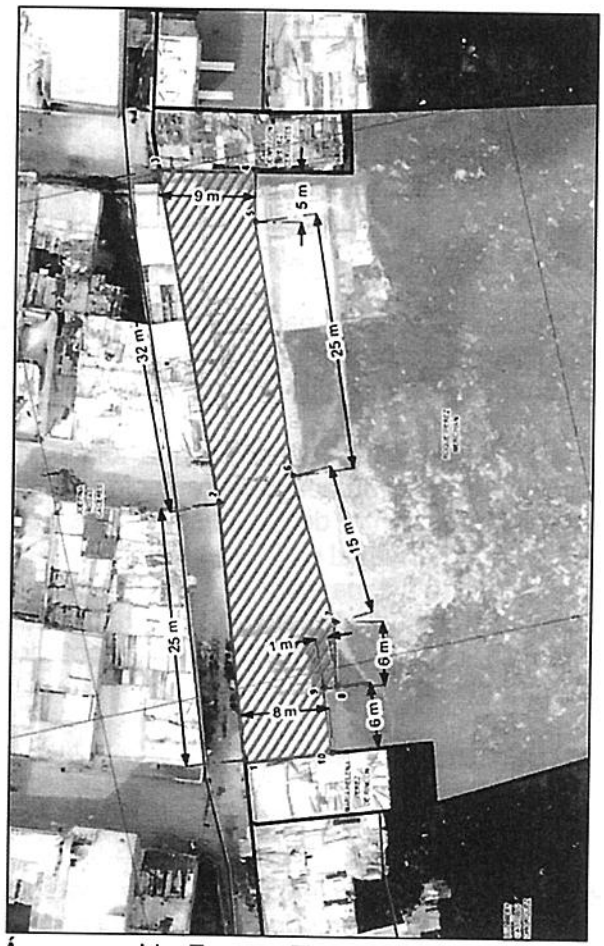
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía moderadamente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 15%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	476,33

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 9,00mts con Jeimy Ivon Pérez Cervantes.
SUR: 8,00mts con Maria Helena Perez de Rincon.
ORIENTE: 58,00mts con Roque Perez Merchan.
OCCIDENTE: 57,0mts con Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	476,33	$4.144.071
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	476,33	$59.303.085
VALOR M2 PONDERADO		**$133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 27 71F 50 SUR
MANZANA 12 – LOTE 18
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	476,33	$ 133.200	$ 63.447.156
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 63.447.156**

SON: SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

ANEXOS

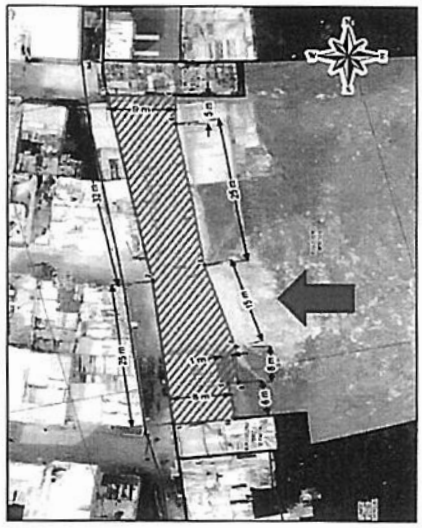
PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 27 71F 50 SUR MANZANA 12 – LOTE 18 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1359 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN



LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA





PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 27 71F 50 SUR MANZANA 12 – LOTE 18 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1359 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



TERRENO



TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

APRA Avalúos

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	AREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
01	FINCA	USME	SANTA ROCA EL TUNO	1	15	160 000.00	80.00	$890 000 000	8%	$ 820 800 000	$ 4 902	$ 220 000	$ 25 600 000	$ 10 133 750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL EN USME DE CIUDAD BOLIVAR, TIENE VARIOS ACCESOS, CRUZA EL CANO DE LA TUNA PARA LLEGAR A ELLA, CUENTA CON PISCINA, CANCHA, ZARZUELA, PARA, ENTRE OTROS MAS DE 15 HECTAREAS, CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAS DE S MARIA, RECIBO DE LA VEREDA DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA, PISCINA, CANCHA, PARA, ENTRE OTROS, SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO, EN SUELO DE PROTECCIÓN Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133649393	EN CAMPO	MARON INMOBILIARIA
02	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO CASA PASQUILLA	1	4	24 800.00	40.00	$ 360 000 000	10%	$ 352 000 000	$ 8 431	$ 220 000	$ 9 200 000	$ 8 300 000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA LUZ Y AGUA, PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 5HA EN 311 270 03 000	3017245599	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
03	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50 700.00	0.00	$ 390 000 000	0%	$ 390 000 000	$ 7 692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, buena tierra para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderas de s nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica	3114727478	EN CAMPO	Versa efectiva Raul Dugue
04	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL CUARTE	VEREDA EL CUARTE 1 KM DE LA VIA DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	8 500.00	0.00	$ 83 000 000	8%	$ 73 600 000	$ 8 658	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VIA CARRETEABLE, FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3118479930	EN CAMPO	OSCAR VELASCO

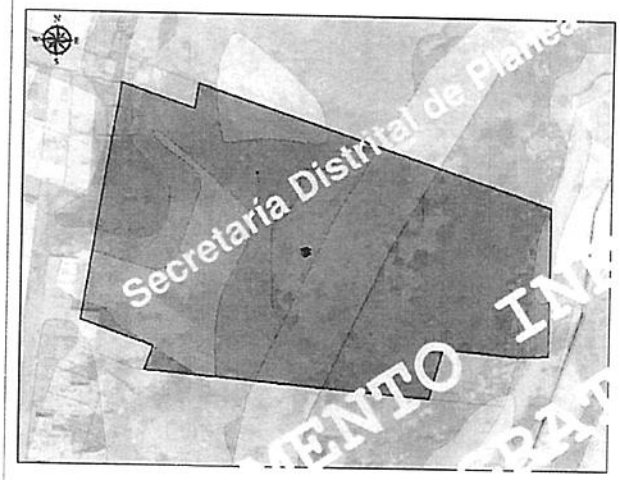
OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8 431
O3	$ 7 692
O4	$ 8 658
PROMEDIO	$ 8 227
DESVI ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8 694
LIMITE INFERIOR	$ 7 760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8 700

661

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1359-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 30

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: *

El predio correspondiente al lote de código 0025701218 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría alta.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.,** cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION
CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

661

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

PIN de Validación: ba060b44

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER18903
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1359-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	001359-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71F 50 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-349742
CÉDULA CATASTRAL	BS R 35106
CHIP	AAA0147ANMR
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Roque Pérez Merchan
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información jurídica y catastral:
¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Pública	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificación socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	-
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	-

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El informe de avalúo comercial aporta Información acerca de las construcciones?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Áreas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 63.447.156			

2.11. Anexos

Características	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Juridica (Fuente VUR)	Mts²	6314	
Area de Escritura Publica	Mts²	6314	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 8828 del 02 de diciembre de 1988 protocolizada en la Notaria 6 de Bogota.
Area Certificado Catastral	Mts²	5882	
Area calculada por IDIGER	Mts²	476,33	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	476,33	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE CONTRUCCIÓN

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

1. La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros técnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañon R	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1359-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71F 50 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-349742
CÉDULA CATASTRAL	BS R 35106
CHIP	AAA0147ANMR
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Roque Pérez Merchán
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 26D 71G 52 SUR
MANZANA 12 – LOTE 13

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	14
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 26D 71G 52 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 26D, entre las Diagonal 71G Sur y la Calle 71H Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 **PROPIETARIO(S)** : Luz Mery Castillo Bohórquez 16.665%
Juan Carlos Castillo 16.665%
Libardo Castillo León 33.33%
María Teresa Castillo León 33.33%

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-207170

2.3 **TÍTULO DE ADQUISICIÓN** : Sentencia 00 del 16 de julio del 2007 Juzgado 17 de familia de Bogotá.

2.4 **IDENTIFICADORES PREDIALES:**

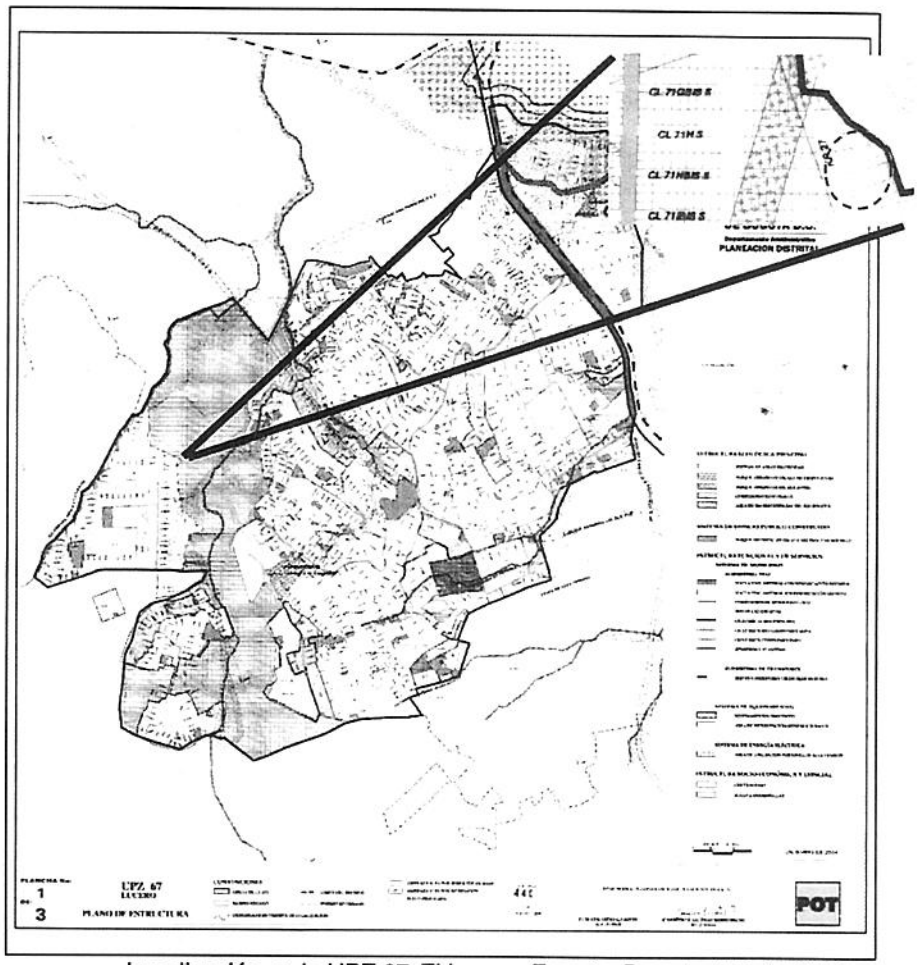
DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 26D 71G 52 SUR	AAA0147ANEP	050S-207170	BS43520

2.5 **OBSERVACIONES** : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 23 de septiembre del 2019. El predio presenta no presenta afectaciones.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente**: Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la carrera 26D, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentran las Carreras 27 y 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 70 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

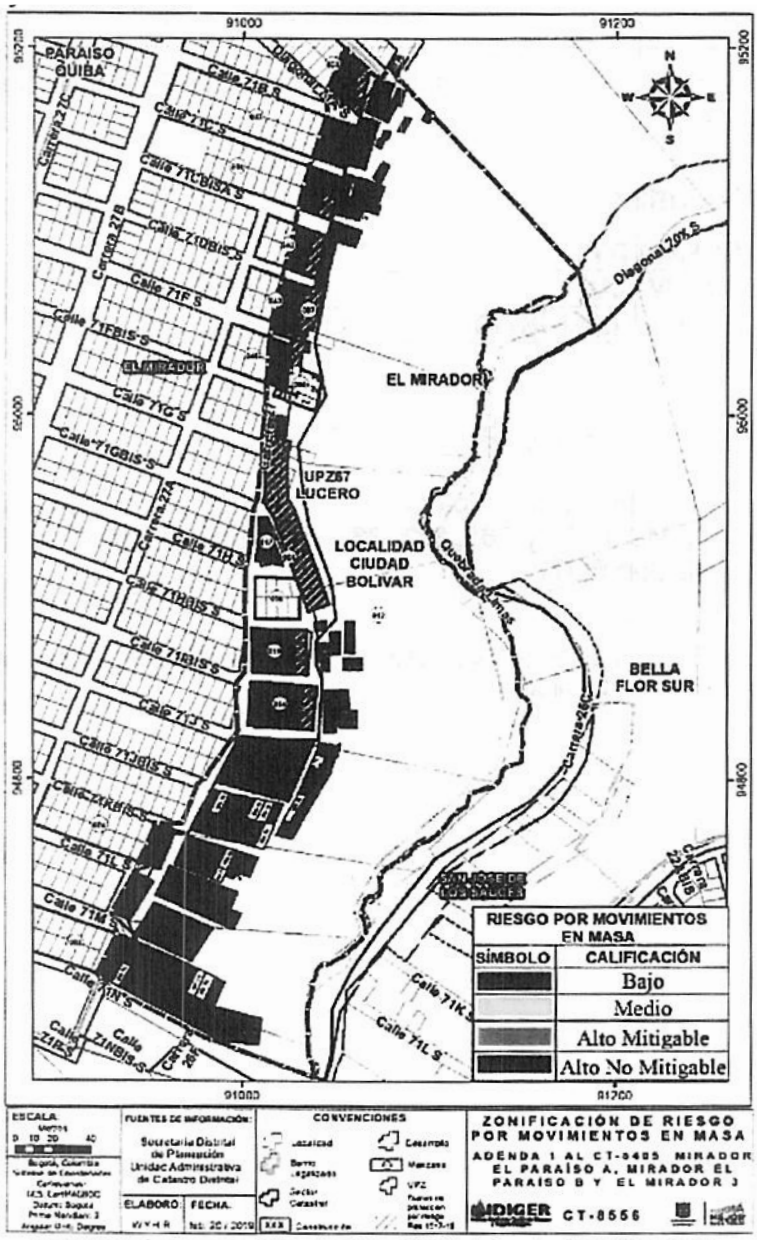
La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

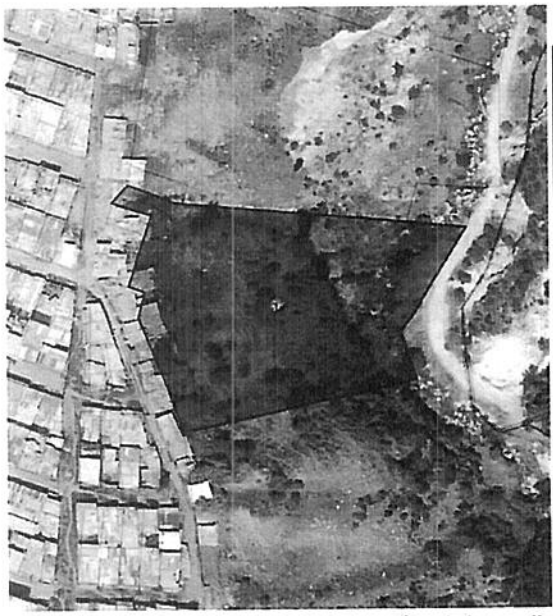
3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 26D 71G 52 SUR.



LINDEROS

NORTE: 106,2mts con Jose Vicente Saenz
SUR: 106,2mts con Jose Vicente Castro
ORIENTE: 50,0mts con líneas curvas quebrada Quiba o San Martín
OCCIDENTE: 80,0mts con Jose Fonnegra TRamayo, hoy de la Sociedad antes vendedora

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

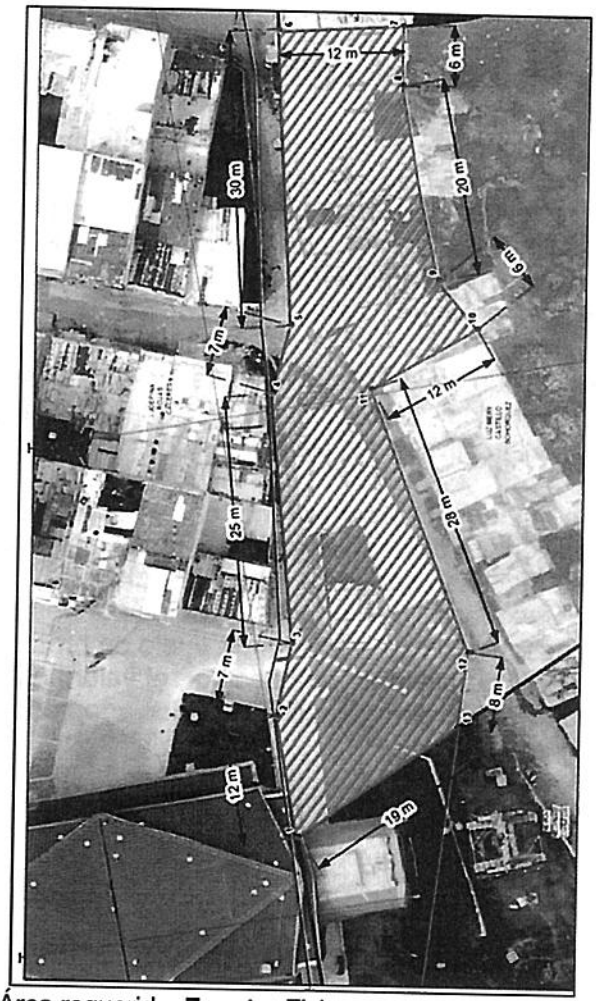
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía moderadamente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 15%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	1081,71

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 12,00mts con María Helena Pérez de Rincón.
SUR: 19,00mts con Neira Medina y Cia Ltda
ORIENTE: 80,00mts con Luz Mery Merchán Castillo Bohórquez
OCCIDENTE: 81,0mts con Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1360-19, Pág. 14

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	1081,71	$9.410.877
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	1081,71	$134.672.895
VALOR M2 PONDERADO		**$ 133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 26D 71G 52 SUR
MANZANA 12 – LOTE 13
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	1.081,71	$ 133.200	$ 144.083.772
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 144.083.772**

SON: CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

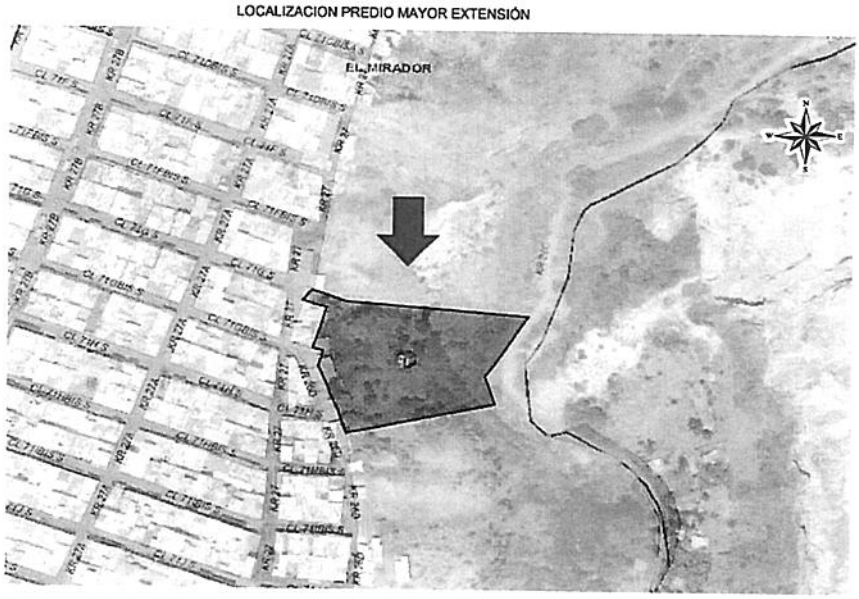
Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

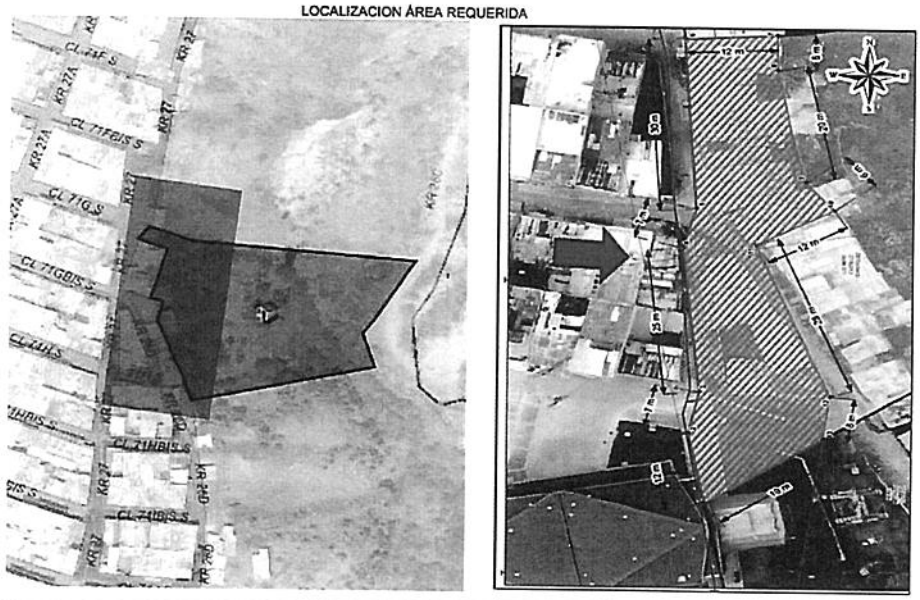
ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 26D 71G 52 SUR MANZANA 12 – LOTE 13 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1360 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN



LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA



PLANO DE UBICACIÓN

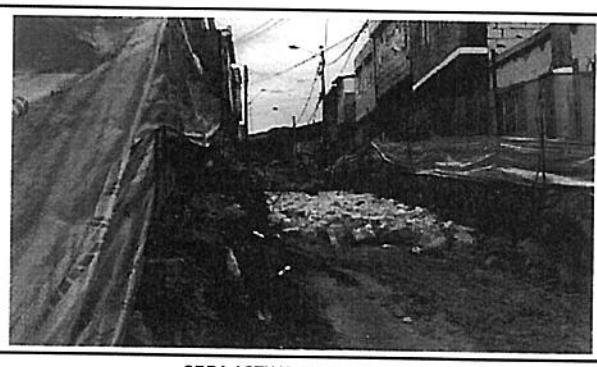
REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 26D 71G 52 SUR MANZANA 12 – LOTE 13 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1360 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



OBRA ACTUAL EN EL SECTOR



TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALUO COMERCIAL
APSA 1360 10, Pag 21

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

Apra Avalúos

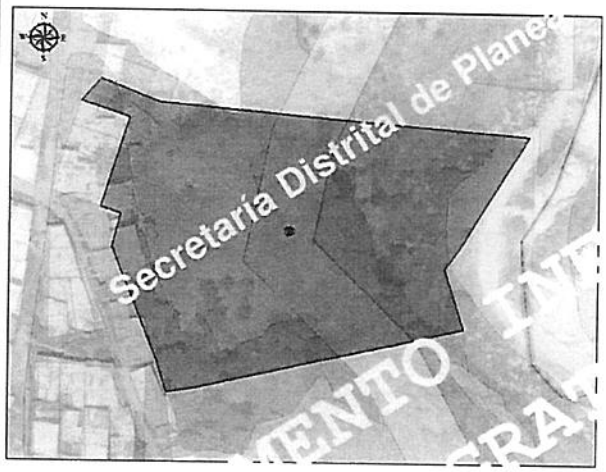
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% REQ	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA, EL TUNO	1	15	160.000,00	80,00	$890.000.000	9%	$ 809.900.000	$ 4.902	$ 320.000	$ 25.600.000	$ 10.123.750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL EN USME DE CIUDAD BOLÍVAR. TIERRA HERMOSA Y FÉRTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTAREAS. CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGACERMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCIÓN Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849903	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28.800,00	40,00	$ 280.000.000	10%	$ 252.000.000	$ 8.431	$ 230.000	$ 9.200.000	$ 8.300.000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA. PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 5HA EN $112'000.000	3017345890	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50.700,00	0,00	$ 390.000.000	0%	$ 390.000.000	$ 7.692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra local para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica.	3114774769	EN CAMPO	Venta efectiva René Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1.600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	8.600,00	0,00	$ 80.000.000	8%	$ 73.600.000	$ 8.558	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA GNOULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470933	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1360-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 30

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: *

El predio correspondiente al lote de código 0025701213 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría alta.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.,** cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

661

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

PIN de Validación: ba060b44

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

661

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CODIGO: GMR-FT-35
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER18903
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1360-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1360-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 26D 71G 52 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-207170
CÉDULA CATASTRAL	BS R 35106
CHIP	AAA0147ANEP
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Luz Mery Castillo Bohorquez (16.665%), Juan Carlos Castillo (16.665%), Libardo Castillo Leon (33.33%) y Maria Teresa Castillo Leon (33.33%)
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Dirección	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información jurídica y catastral:
¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Publica	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificación socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	-
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	-

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CÓDIGO: GMR-FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodologia utilizada para la determinación del valor del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 144.083.772			

2.11. Anexos

Caracteristicas	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Juridica (Fuente: VUR)	Mts²	6314	
Area de Escritura Publica	Mts²	6314	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 2304 del 16/12/1981 Notaria 19 de Bogota Sentencia 00 del 16 de julio del 2007 Juzgado 17 de familia de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	4945,5	
Area calculada por IDIGER	Mts²	1081,71	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	1081,71	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE CONTRUCCIÓN

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	110	La construccion no se ubica dentro del area de compra
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

				Observaciones
SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañon R	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1360-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 26D 71G 52 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-207170
CÉDULA CATASTRAL	BS R 35106
CHIP	AAA0147ANEP
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Luz Mery Castillo Bohórquez (16.665%), Juan Carlos Castillo (16.665%), Libardo Castillo León (33.33%) y Maria Teresa Castillo León (33.33%)
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Caracteristicas	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

6611

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 26D 71H 12 SUR
MANZANA 12 – LOTE 12

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 26D 71H 12 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 26D, entre las Diagonal 71H Sur y la Calle 71J Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Neira Medina y Cia Ltda

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-186774

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 4381 del 16 de noviembre de 1978 protocolizada en la Notaría 2 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 26D 71H 12 SUR	AAA0147ANDE	050S-186774	BSR34903

2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 23 de septiembre del 2019. El predio presenta las siguientes afectaciones:

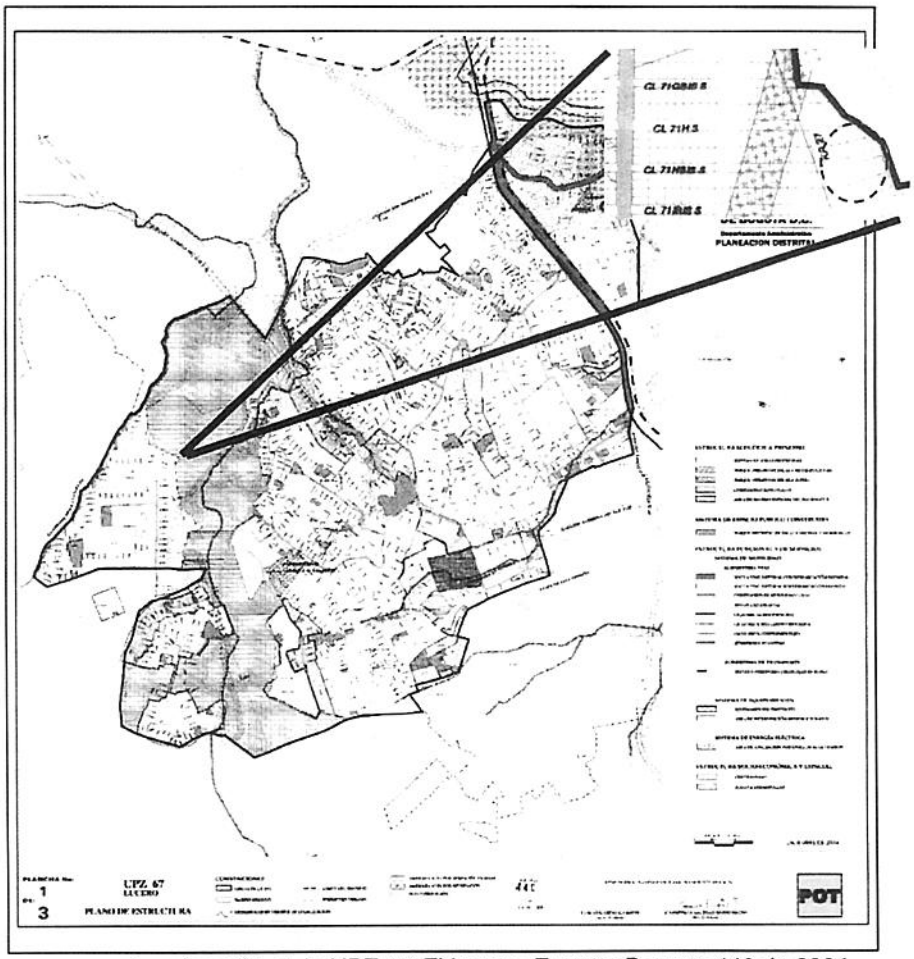
- Servidumbre de tránsito activa impuesta mediante escritura 9736 del 28 de diciembre de 1972 Notaría 6 de Bogotá.

- Servidumbre de transito pasiva impuesta mediante escritura 9736 del 28 de diciembre de 1972 Notaría 6 de Bogotá.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

Dir.: Carrera 11 # 71-41, Of. 607 · Bogotá D.C.
Tels.: 317 7859 / 801 7801
web: www.apra.com.co – e-mail: info@apra.com.co

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la carrera 26D, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentran las Carreras 27 y 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 61 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

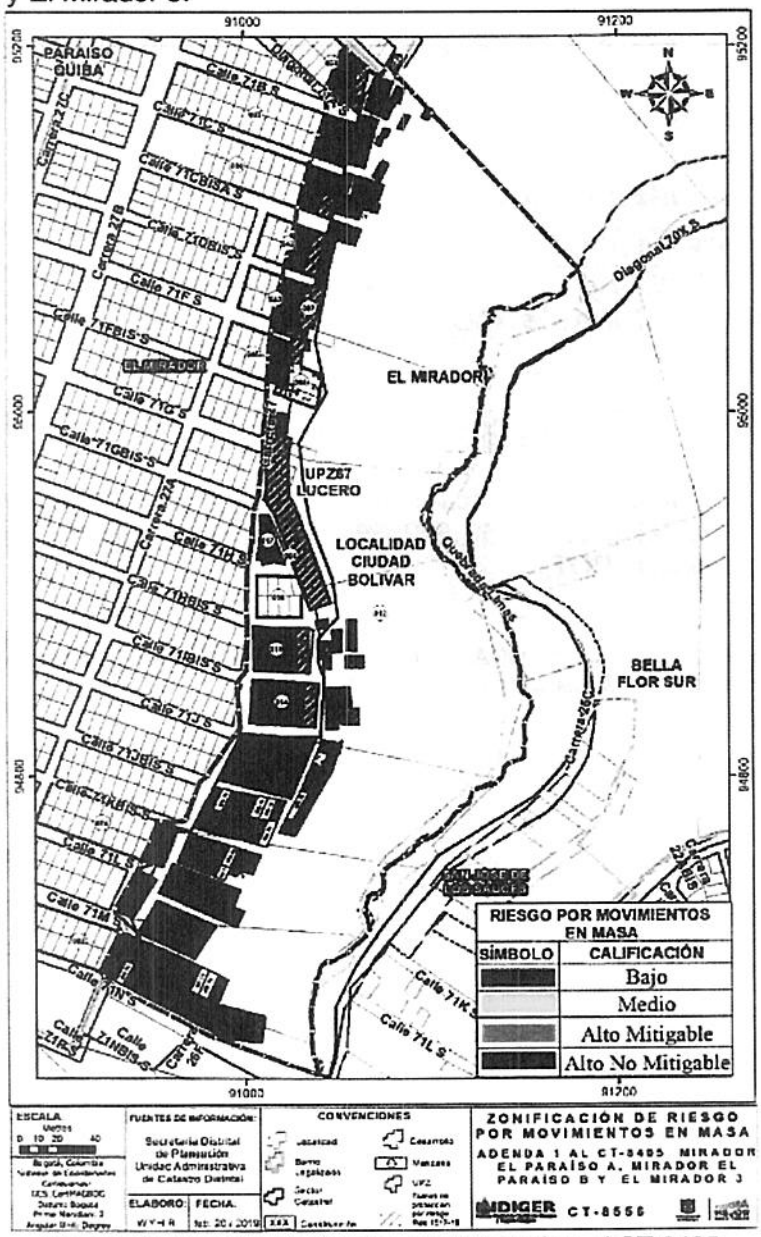
La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

6611

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

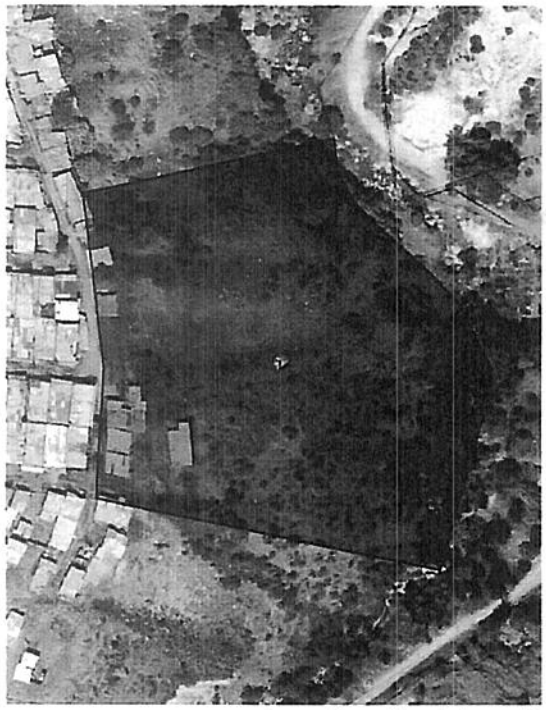
3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 26D 71H 12 SUR.



LINDEROS

NORTE: 106,2mts con Francisco Rodríguez
SUR: 138,0mts con Jose Fonnegra Tamayo
ORIENTE: 137,49mts con quebrada Quiba, limas o San Martín.
OCCIDENTE: 80,0mts con Jose Fonnegra Tamayo, hoy de la Sociedad antes vendedora

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

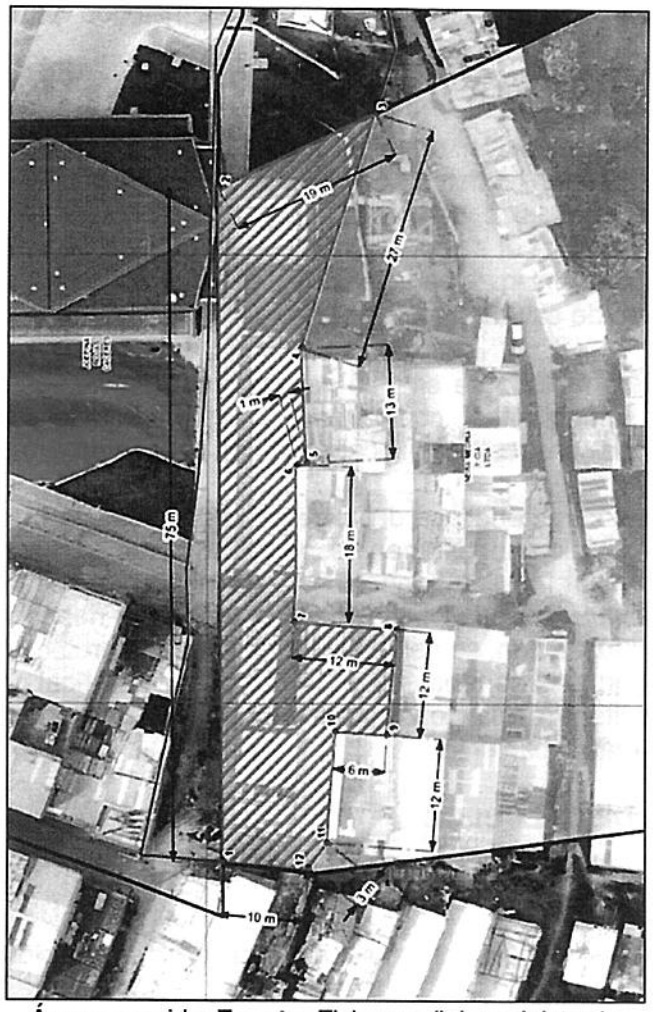
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía moderadamente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 15%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	955,87

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 19,00mts con Luz Mery Castillo Bohórquez.
SUR: 10,00mts con Arturo Moreno.
ORIENTE: 104,00mts con predio de Neira Medina y Cia Ltda
OCCIDENTE: 75,0mts con Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1361-19, Pág. 14

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	955,87	$8.316.069
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	955,87	$119.005.815
VALOR M2 PONDERADO		**$ 133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso",* la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 26D 71H 12 SUR
MANZANA 12 – LOTE 12
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	955,87	$ 133.200	$ 127.321.884
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 127.321.884**

SON: CIENTO VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

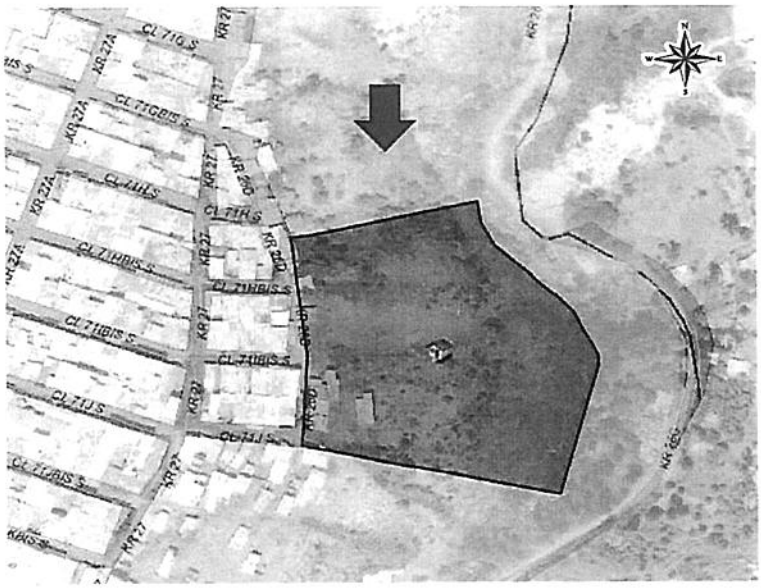
Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

ANEXOS

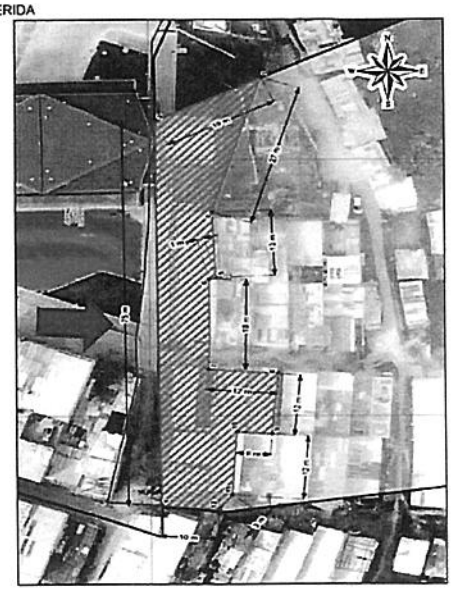
PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 26D 71H 12 SUR MANZANA 12 – LOTE 12 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1361 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN



LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA





PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 26D 71H 12 SUR MANZANA 12 – LOTE 12 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1361 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



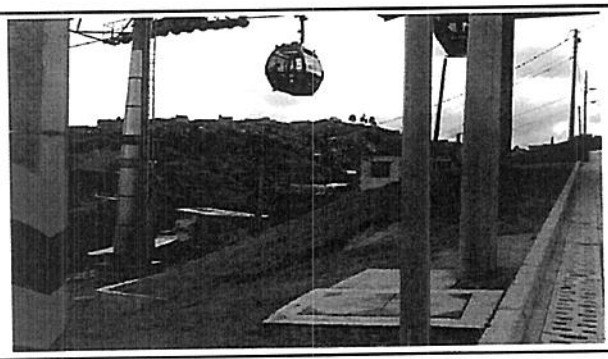
VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO? LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA, EL TUNO	1	15	100.000,00	80,00	$890.000.000	9%	$ 809.900.900	$ 4.902	$ 329.000	$ 25.600.000	$ 10.123.750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL EN USME DE CIUDAD BOLIVAR, TIERRA HERMOSA Y FERTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTARIAS. CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AQUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849993	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28.800,00	40,00	$ 250.000.000	10%	$ 252.903.903	$ 8.431	$ 230.000	$ 9.200.000	$ 6.300.000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA, PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 9HA EN $117000.000	3017345890	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50.700,00	0,00	$ 390.000.000	0%	$ 390.000.000	$ 7.692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica.	3114774769	EN CAMPO	Venta efectiva Raul Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1 600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	8.500,00	0,00	$ 83.000.000	8%	$ 73.600.000	$ 8.659	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

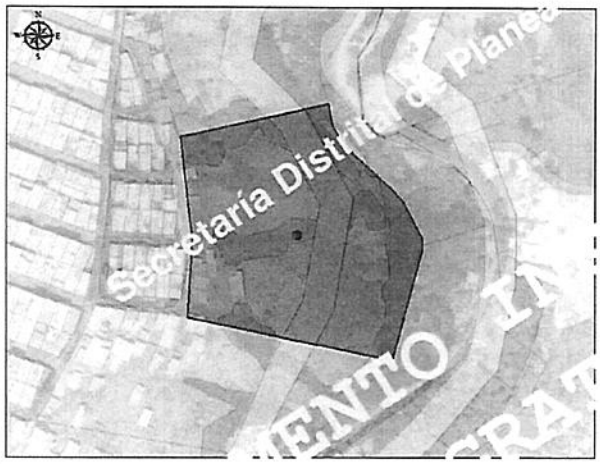
OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

661

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1361-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 30

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: *

El predio correspondiente al lote de código 0025701212 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1945
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.**, cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

661

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: ba060b44

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1361-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1361-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 26D 71H 12 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-186774
CÉDULA CATASTRAL	BS R 34903
CHIP	AAA0147ANDE
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Neira Medina y Cia Ltda
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Tipo de Inmueble	X			3
Dirección	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Económico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información jurídica y catastral:
¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?

Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Propietario	X			4
Escritura Pública	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y características socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Delimitación del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificación socioeconómica	X			6
Vías de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanística vigente

Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación	8
Área de Ronda Hidráulica			No Aplica	-
Área de Zona de Manejo y Preservación Ambiental			No Aplica	-

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicación	X			10
Linderos	X			10
Topografía	X			10
Forma geométrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Área de terreno	X			10
Servicios Públicos	X			6

2.6 Características Constructivas:
¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripción de la Construcción			No Aplica	
Áreas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodología utilizada para la determinación del valor del terreno corresponde con los métodos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodología utilizada para la determinación del valor de la construcción por tipo corresponde con los métodos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigación Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigación directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avalúos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinación del avalúo del bien?	X			15

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 127.321.884			

2.11. Anexos

Características	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Juridica (Fuente: VUR)	Mts²	13502	
Area de Escritura Publica	Mts²	13502	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 4381 del 16 de noviembre de 1978 protocolizada en la Notaria 2 de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	10058	
Area calculada por IDIGER	Mts²	955,87	Area a adquirir delerminada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidación de avaluo	Mts²	955,87	Area a adquirir delerminada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE AREAS DE CONTRUCCIÓN

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones :
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginacion del avalúo obedece a las caras impresas del mismo.
2. Mediante correo electronico el dia 03/10/2019 se solicito corregir el numero y fecha de la escritura en el item 2.4 pag. 4

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañón R.	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1361-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 26D 71H 12 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-186774
CÉDULA CATASTRAL	BS R 34903
CHIP	AAA0147ANDE
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Neira Medina y Cia Ltda
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 27 71C 06 SUR
MANZANA 12 – LOTE 20

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 27 71C 06 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 27A, entre las Diagonal 71 Sur y la Calle 71F Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Marco Tulio López (98,85%)
Orlando Aleman Rodríguez (1,15%)

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-612750

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 1028 del 27 de mayo del 2004 protocolizada en la Notaría 50 de Bogotá.

Escritura 2664 del 17 de mayo del 2005 protocolizada en la Notaría 6 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 27 71C 06 SUR	AAA0147ANOM	050S-612750	BS41115

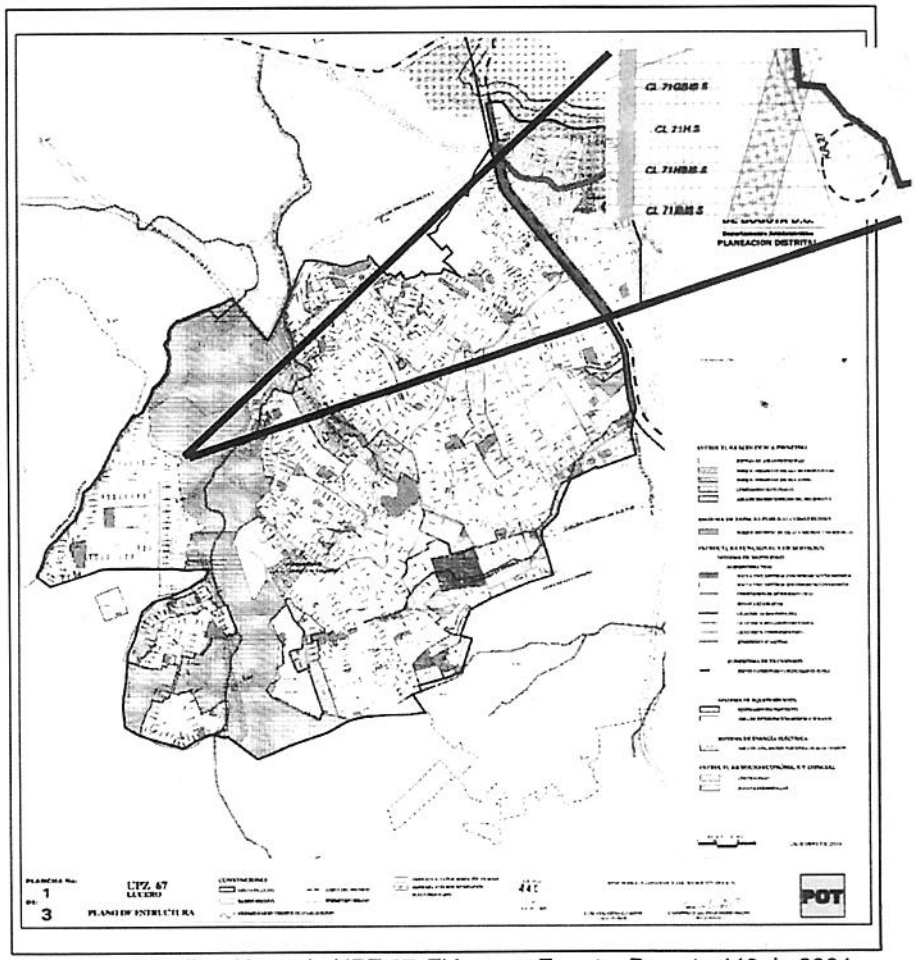
2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 29 de septiembre del 2019. El predio presenta las siguientes afectaciones:

- Embargo ejecutivo con acción personal por medio del Oficio 671 del 07 de junio del 2006 del juzgado 3 civil municipal de Soacha.
- Embargo por jurisdicción coactiva Espediente No. OGC-002048 por medio del oficio 47250 del 28 de septiembre del 2016 de la Secretaria Distrital de Hacienda de Bogotá D.C.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la carrera 27A, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentra la Carrera 27 y la Carrera 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 193 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

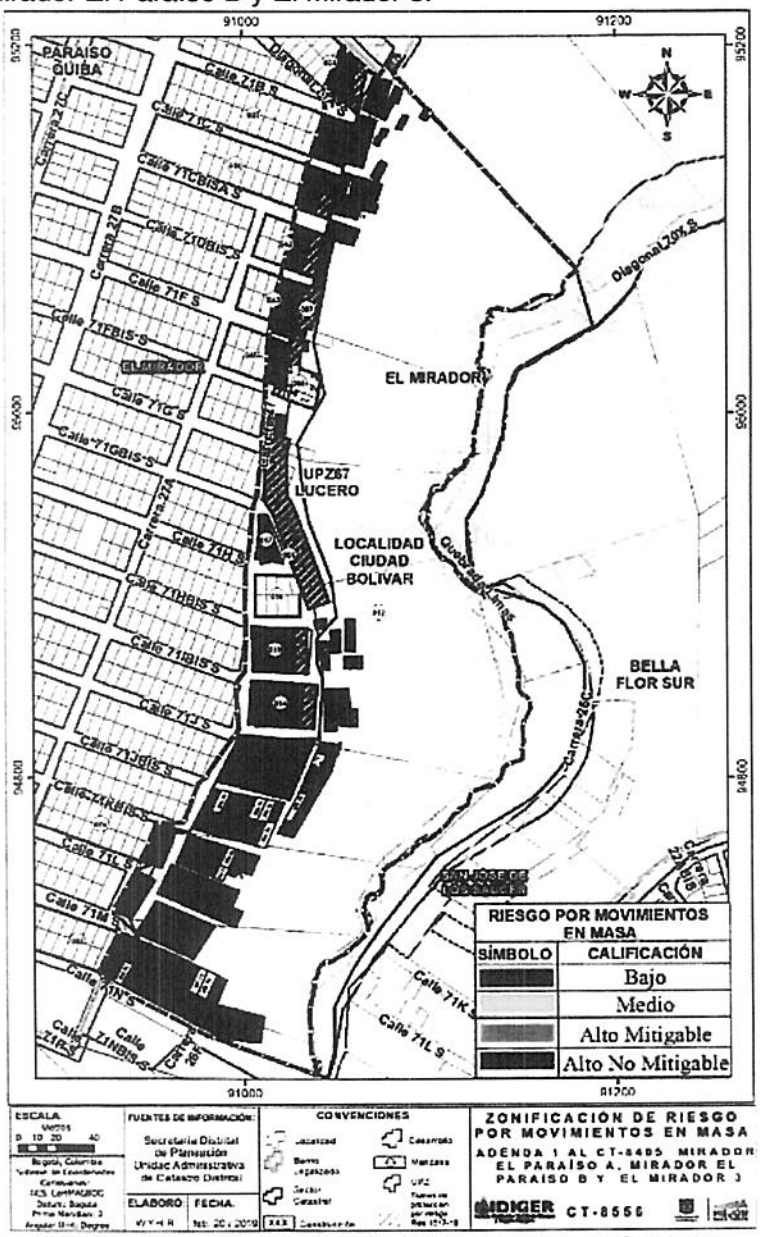
La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de
norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT*.

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 27 71C 06 SUR.



LINDEROS

NORTE: 96,8mts con Asociación de Provivienda de trabajadores
SUR: 108,8mts con Tierras que fueron de José Vicente Sáenz
ORIENTE: 86,0mts con Quebrada Quiba o Limas
OCCIDENTE: 126,0mts con Edelmira Alfonso de Blanco

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

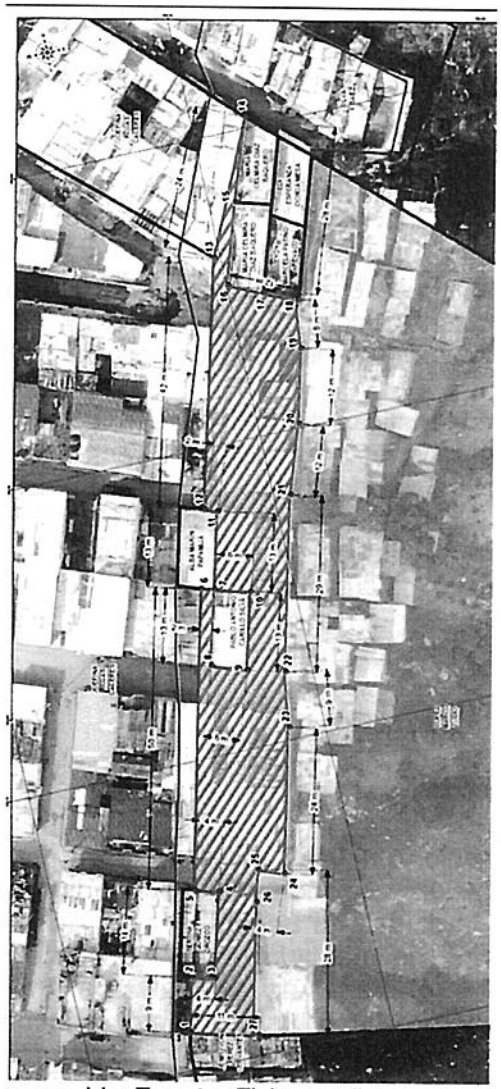
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía moderadamente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 15%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	1600,07

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 12,00mts con predios de María Celmira Díaz Baquero y Leydi Marcela Patiño.
SUR: 11,00mts con predio Jeymi Ivon Pérez Cervantes.
ORIENTE: 126,00mts con Predio de Marco Tulio López
OCCIDENTE: 126,0mts con predios de Bertha Gómez Orozco, Alba María Papamija y Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

661

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	1600,07	$13.920.609
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	1600,07	$199.208.715
VALOR M2 PONDERADO		**$ 133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 27 71C 06 SUR
MANZANA 12 – LOTE 20
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	1.600,07	$ 133.200	$ 213.129.324
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 213.129.324**

SON: DOSCIENTOS TRECE MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL TRECIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

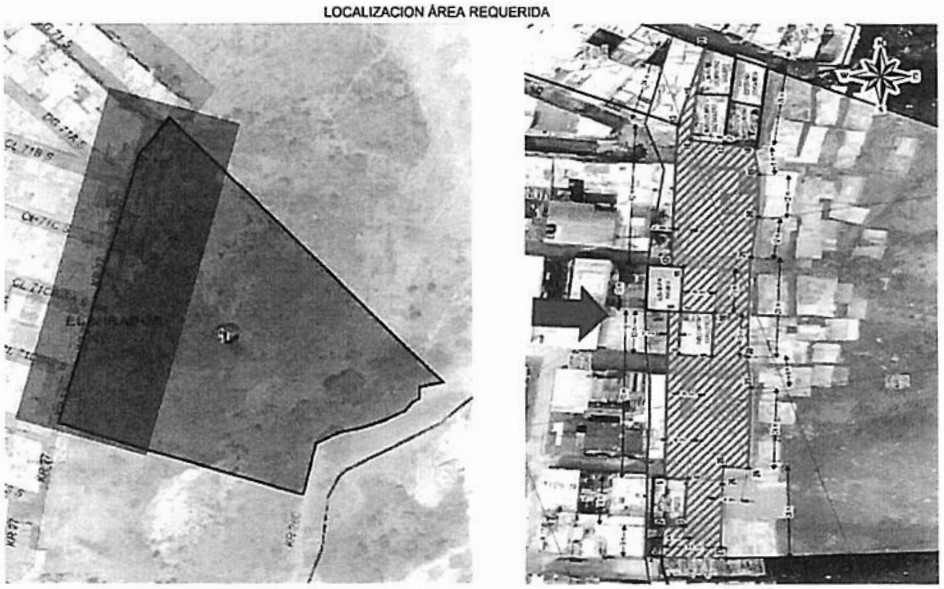
ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 27 71C 06 SUR MANZANA 12 – LOTE 20 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1362 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN

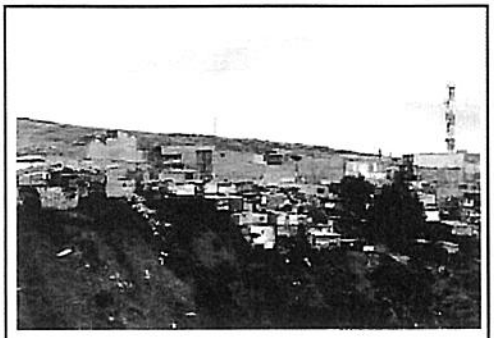


LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA



PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 27 71C 06 SUR MANZANA 12 – LOTE 20 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1362 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

661

AVALUO COMERCIAL
APRA 1352-19 Pag 31

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	AREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ Link DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA, EL TUNO	1	15	160.000,00	80,00	$890.000.000	9%	$ 809.900.000	$ 4.902	$ 320.000	$ 25.600.000	$ 10.123.750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL, EN USME DE CIUDAD BOLIVAR, TIERRA HERMOSA Y FÉRTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS MAS DE 15 HECTARIAS CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849993	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28.600,00	40,00	$ 280.000.000	10%	$ 252.000.000	$ 8.431	$ 230.000	$ 9.200.000	$ 6.300.000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA, PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 9HA EN $112'000.000	3017345890	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50.700,00	0,00	$ 390.000.000	0%	$ 390.000.000	$ 7.692	$ 0	$ 0	$ 0	Finca en zona rural de ciudad bolivar, Sierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica.	3114774769	EN CAMPO	Versa efectiva René Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1.600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	8.600,00	0,00	$ 80.000.000	8%	$ 73.600.000	$ 8.558	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE, FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

661

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1362-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 30

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: *

El predio correspondiente al lote de código 0025701220 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.**, cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) dias a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

661

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

PIN de Validación: ba060b44

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1362-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1362-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCION ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71C 06 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-612750
CEDULA CATASTRAL	BS 41115
CHIP	AAA0147ANOM
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Marco Tulio Lopez (98,85%), Orlando Aleman Rodriguez (1,15%)
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información juridica y catastral:
¿Se aporta la información juridica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Publica	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificacion socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	-
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	-

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El Informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 213.129.324			

2.11. Anexos

Caracteristicas	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Juridica (Fuente: VUR)	Mts²	12838	
Area de Escritura Publica	Mts²	12838	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 2664 del 17 de mayo del 2005 protocolizada en la Notaria 6 de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	14409,6	
Area calculada por IDIGER	Mts²	1600,07	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidación de avaluo	Mts²	1600,07	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE CONTRUCCIÓN

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones :
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.
2. Mediante correo electronico el dia 03/10/2019 se solicito corregir los decimales de aproximacion del total de area a avaluar pags. 9,10,13,14 y 17

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañón K	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1362-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71C 06 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-612750
CÉDULA CATASTRAL	BS 41115
CHIP	AAA0147ANOM
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Marco Tulio López (98,85%), Orlando Aleman Rodriguez (1,15%)
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

Apra Avalúos

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 27 71F 06 SUR
MANZANA 12 – LOTE 19

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

661

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 27 71F 06 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 27 en donde termina la Calle 71 F Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Jeimy Ivon Pérez Cervantes

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-40077003

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 2225 del 14 de marzo del 2015 protocolizada en la Notaría 38 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

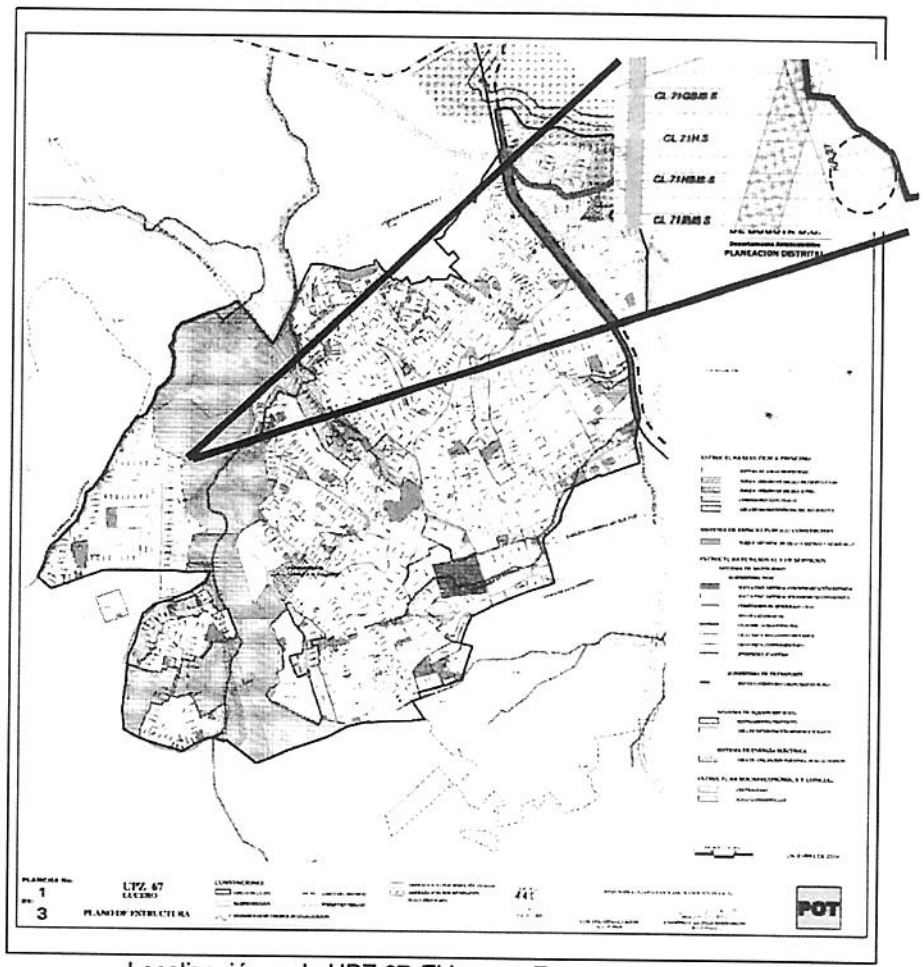
DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 27 71F 06 SUR	AAA0147ANNX	050S-40077003	204101121900000000

2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 29 de septiembre del 2019. El predio no presenta afectaciones.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la carrera 27A, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentra la Carrera 27 y la Carrera 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 145 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

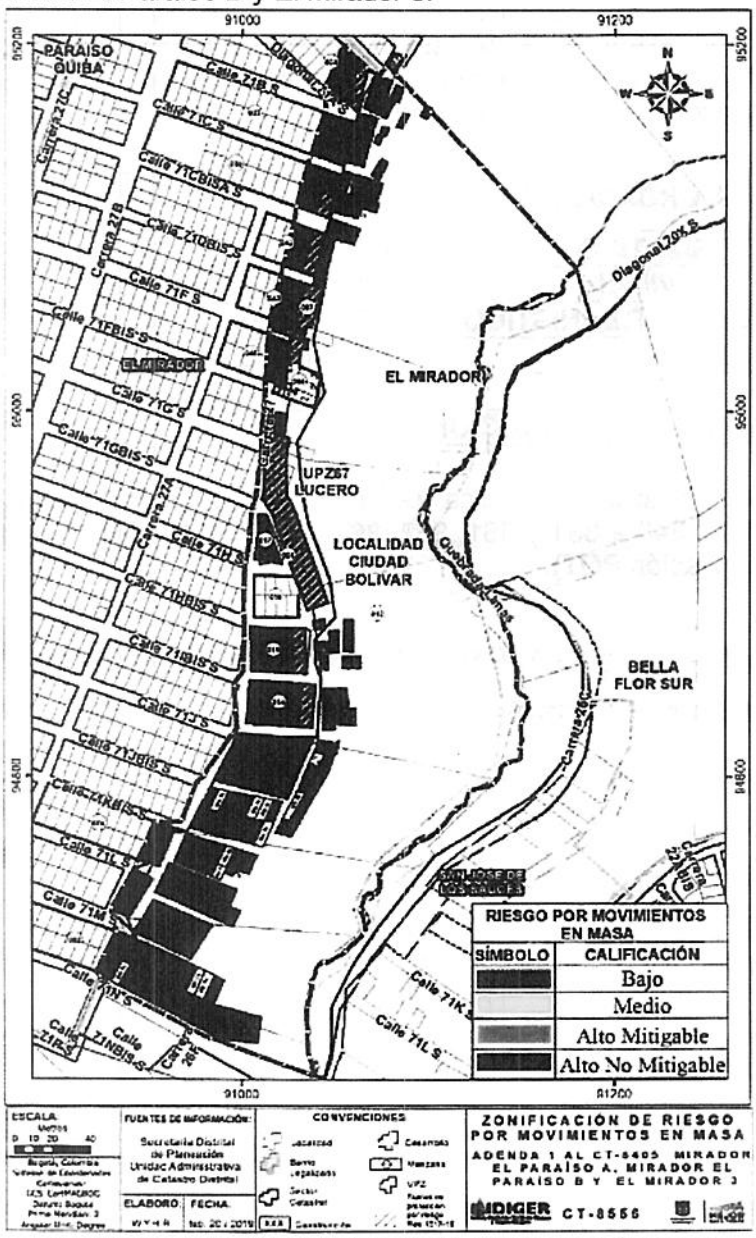
La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de
norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 27 71F 06 SUR.



LINDEROS

NORTE: 18,0mts con propiedad del vendedor
SUR: 6,0mts con barrio Mirador
ORIENTE: 6,0mts con propiedad del vendedor
OCCIDENTE: 18,0mts con Adan Naranjo

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma regular.

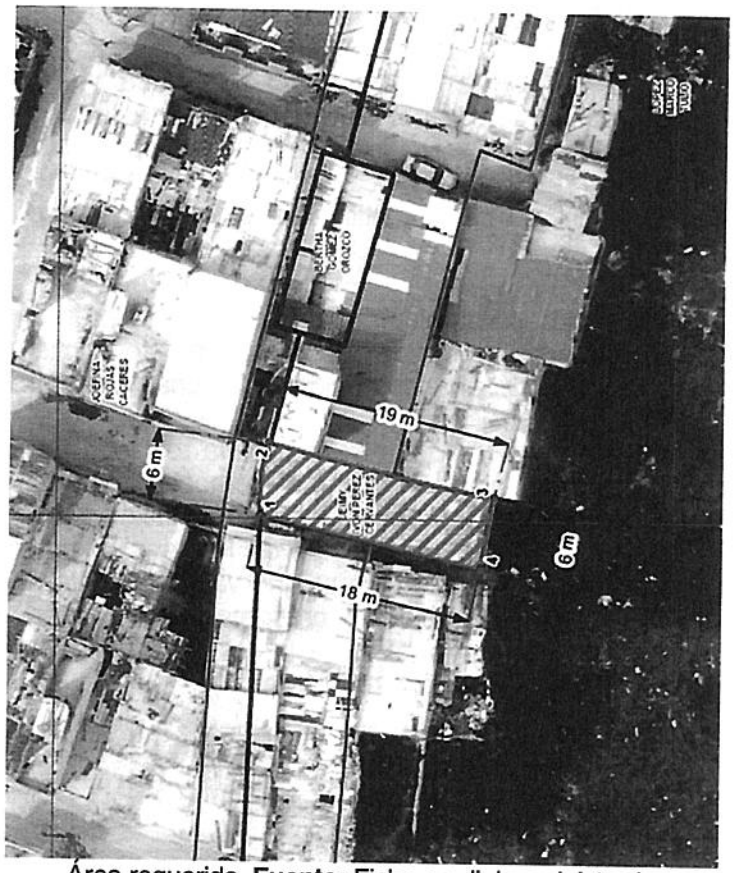
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía moderadamente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 12%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	108,00

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 19,0mts con Marco Tulio López.
SUR: 18,0mts con Roque Pérez Merchán.
ORIENTE: 6,0mts con Roque Pérez Merchán.
OCCIDENTE: 6,0mts con Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	108	$939.600
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	108	$13.446.000
VALOR M2 PONDERADO		**$133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 27 71F 06 SUR
MANZANA 12 – LOTE 19
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	108,00	$ 133.200	$ 14.385.600
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 14.385.600**

SON: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

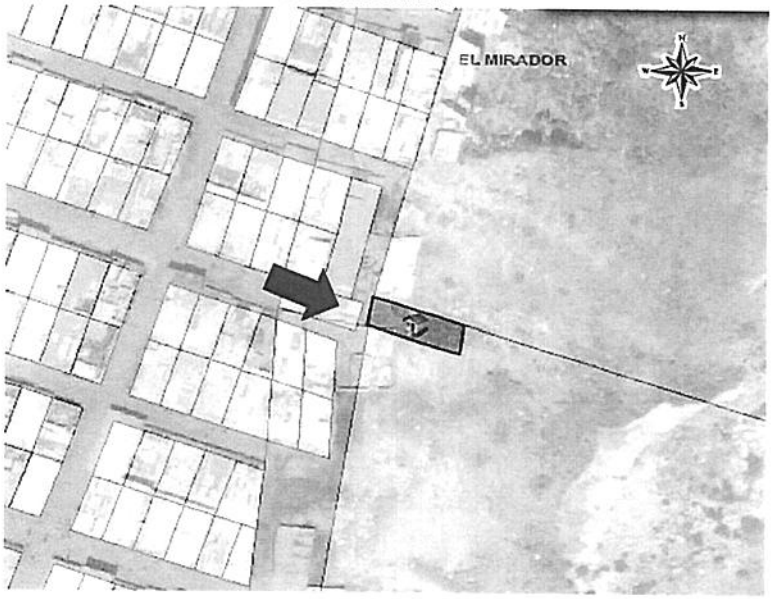
Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

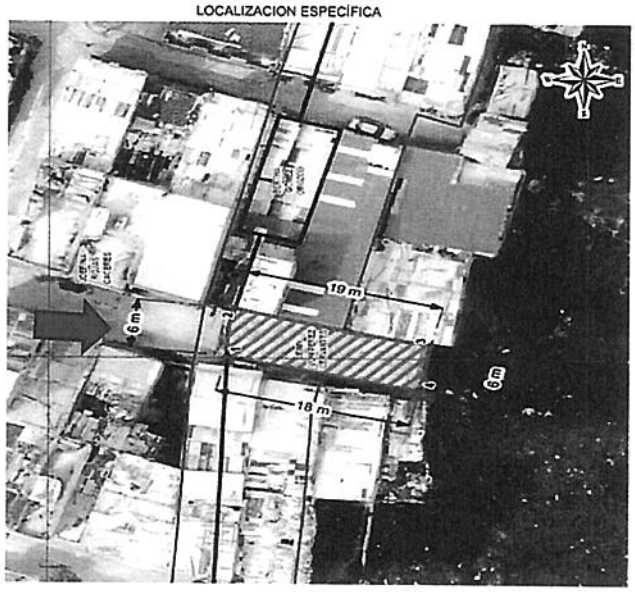
ANEXOS

KR 27 71F 06 SUR MANZANA 12 – LOTE 19 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1363 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION GENERAL



LOCALIZACION ESPECÍFICA



PLANO DE UBICACIÓN

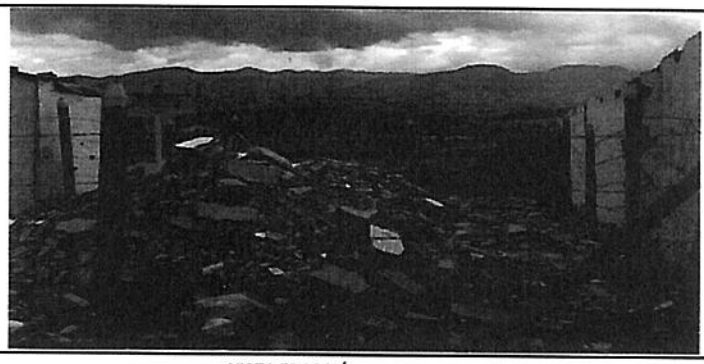
REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 27 71F 06 SUR MANZANA 12 – LOTE 19 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1363 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



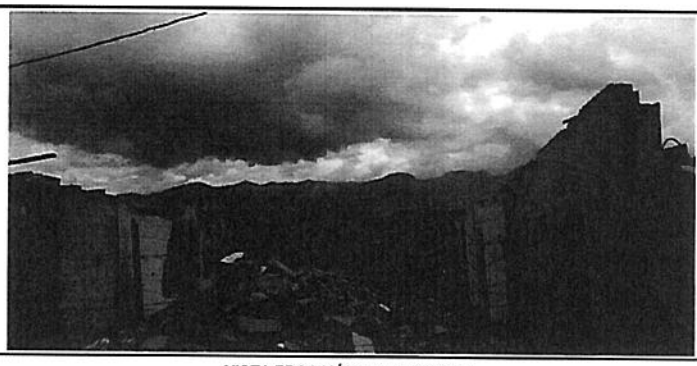
VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALUO COMERCIAL
APRA 0353 18 Pag 21

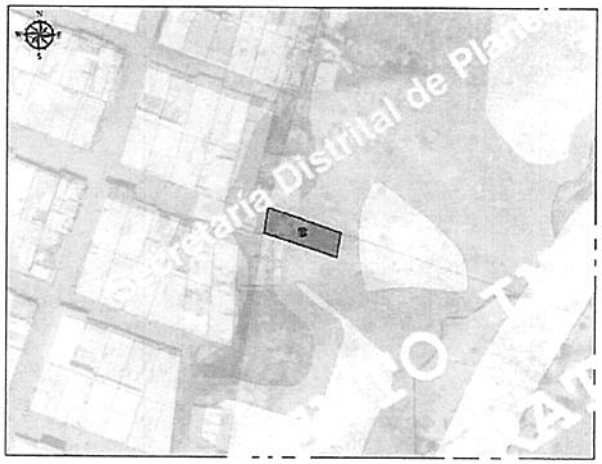
ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO? LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA, EL TUNO	1	15	100.000,00	50,00	$890.000.000	9%	$ 809.900.000	$ 4.902	$ 320.000	$ 25.600.000	$ 10.123.750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL EN USME DE CIUDAD BOLIVAR, TIERRA HERMOSA Y FERTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTARIAS. CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA. CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCIÓN Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849903	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28.800,00	40,00	$ 250.000.000	10%	$ 252.000.000	$ 8.431	$ 230.000	$ 9.200.000	$ 6.300.000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA. PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 5HA EN $117900 000	3017345590	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50.700,00	0,00	$ 390.000.000	0%	$ 390.000.000	$ 7.692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica	3114774769	EN CAMPO	Venta efectiva René Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1 600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	9.600,00	0,00	$ 80.000.000	8%	$ 73.600.000	$ 8.558	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

Fecha 2019 09 27

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: *

El predio correspondiente al lote de código 0025701219 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.**, cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN de Validación: ba060b44

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER18903
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1363-19	Fecha de revisión del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1363-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71F 06 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40077003
CEDULA CATASTRAL	20410112190000000
CHIP	AAA0147ANNX
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Jeimy Ivon Perez Cervantes
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información jurídica y catastral:
¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Pública	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificacion socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	-
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	-

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CÓDIGO: GMR-FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

661

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 14.385.600			

2.11. Anexos

Caracteristicas	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE AREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Juridica (Fuente: VUR)	Mts²	108	
Area de Escritura Publica	Mts²	108	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 2225 del 14 de marzo del 2015 protocolizada en la Notaria 38 de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	108	
Area calculada por IDIGER	Mts²	108	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	108	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE AREAS DE CONTRUCCION

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	70.9	La construccion no se ubica dentro del area de compra
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidación de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones:
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañón Le	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	**CÓDIGO:** GMR-FT-46 **VERSIÓN:** 1 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1363-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71F 06 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40077003
CÉDULA CATASTRAL	204101121900000000
CHIP	AAA0147ANNX
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Jeimy Ivon Pérez Cervantes
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: **¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?**				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1364-19, Pág. 1

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 27 71F 80 SUR
MANZANA 12 – LOTE 17

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 27 71F 80 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 27, entre las Calles 71F Bis Sur y 71G Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

661

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : María Helena Pérez de Rincón.

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-40084477

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 1707 del 29 de junio de 1991 protocolizada en la Notaría 26 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

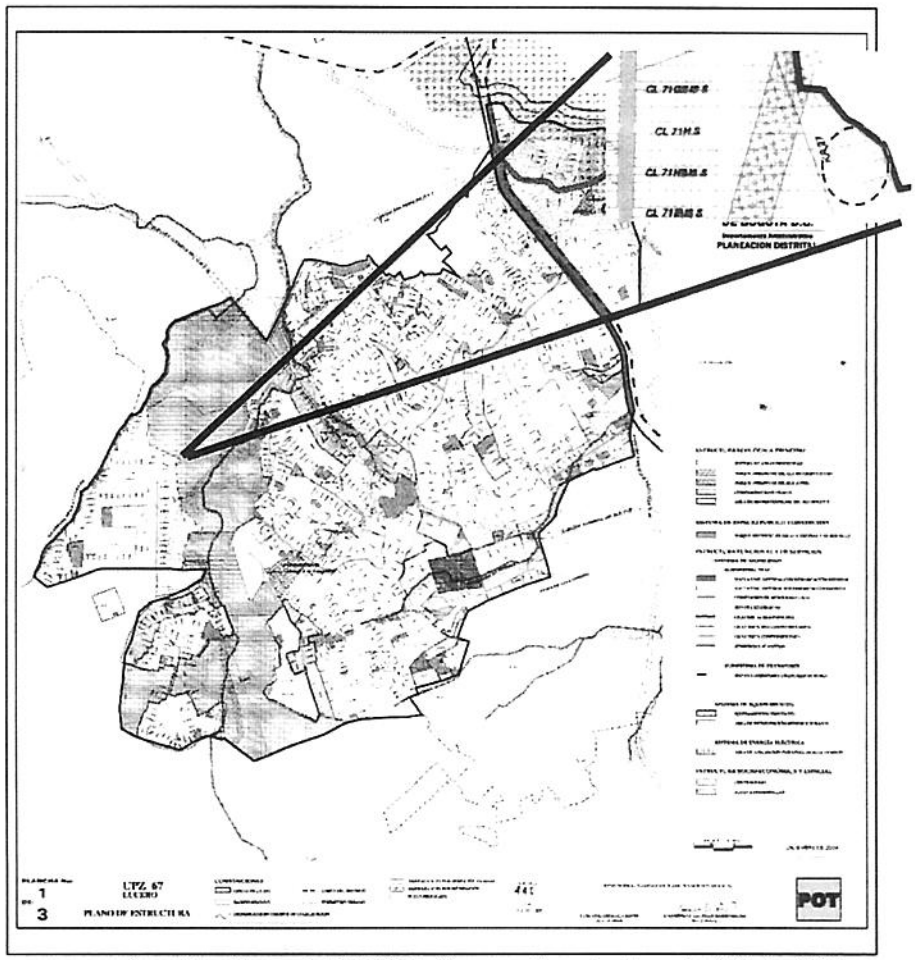
DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 27 71F 80 SUR	AAA0147ANLF	050S-40084477	204101121700000000

2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 29 de septiembre del 2019. El predio no presenta afectaciones.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la carrera 27A, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentra la Carrera 27 y la Carrera 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 84 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

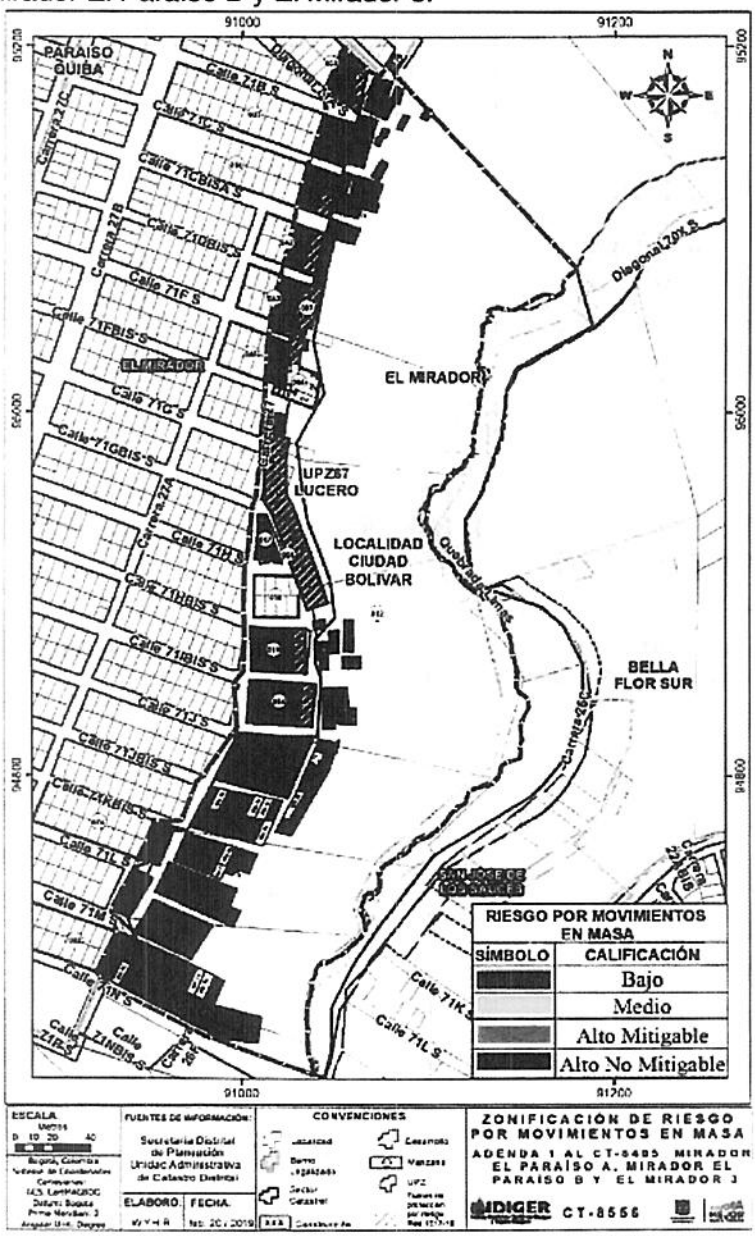
La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 27 71F 80 SUR.



LINDEROS

NORTE: 6,0mts con propiedad del vendedor
SUR: 6,0mts con barrio Mirador
ORIENTE: 18,0mts con Carlos Castillo
OCCIDENTE: 18,0mts con Propiedad del vendedor

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma regular.

4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía moderadamente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 12%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	108,00

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 18,00mts con Roque Pérez Merchán.
SUR: 18,00mts con Luz Mery Castillo Bohórquez.
ORIENTE: 6,00mts con Roque Pérez Merchán.
OCCIDENTE: 6,0mts con Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

661

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	108	$939.600
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	108	$13.446.000
VALOR M2 PONDERADO		**$133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

Dir.: Carrera 11 # 71-41, Of. 607 • Bogotá D.C.
Tels.: 317 7859 / 801 7801

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 27 71F 80 SUR
MANZANA 12 – LOTE 17
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	108,00	$ 133.200	$ 14.385.600
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 14.385.600**

SON: CATORCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420C de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

Atentamente,

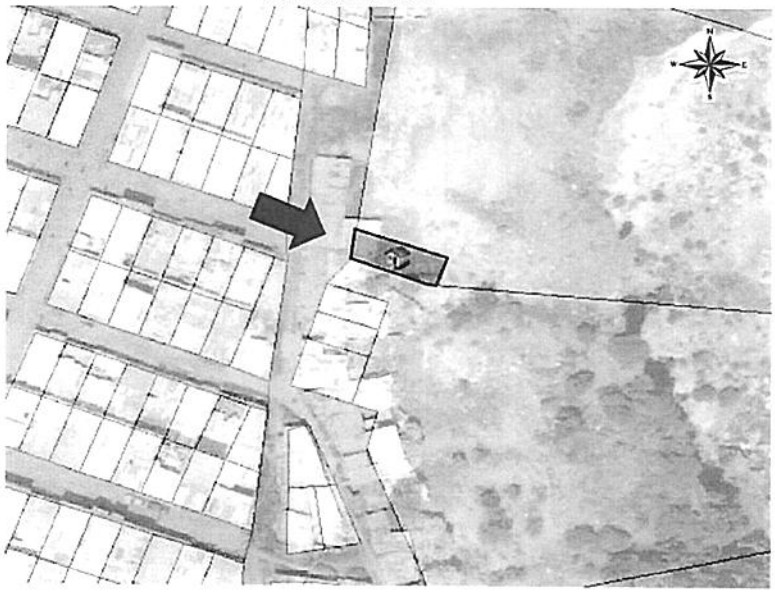
EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1364-19, Pág. 18

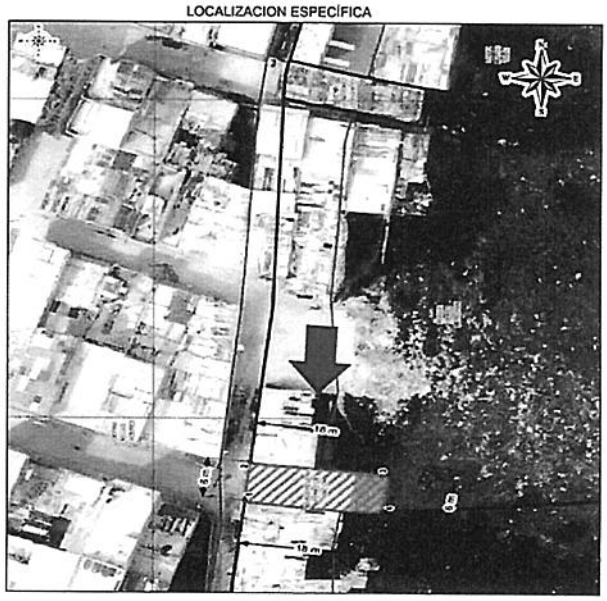
ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 27 71F 80 SUR MANZANA 12 – LOTE 17 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1364 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION GENERAL



LOCALIZACION ESPECÍFICA



PLANO DE UBICACIÓN

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1364-19, Pág. 20

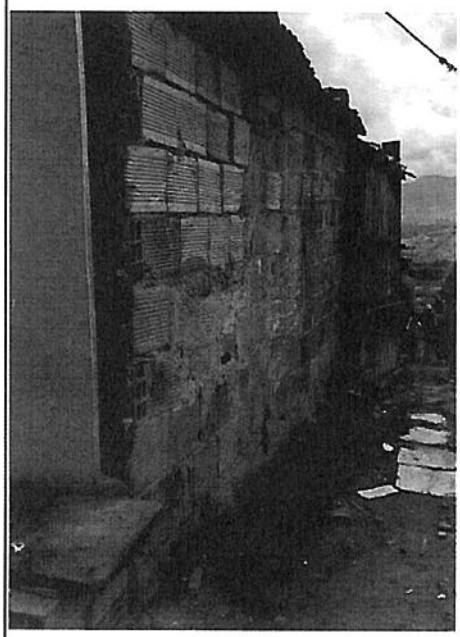
REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 27 71F 80 SUR MANZANA 12 – LOTE 17 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1364 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA FONDO



VISTA FRENTE

REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALUO COMERCIAL
APRA 1264 Hb Pag 21

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROSA EL TUNO	1	15	100 000 00	80,00	$800 000 000	9%	$ 809 900 000	$ 4 902	$ 320 000	$ 25 600 000	$ 10.123.750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL EN USME DE CIUDAD BOLIVAR, TIERRA HERMOSA Y FÉRTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTAREAS. CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA. CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849303	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28 800 00	40,00	$ 250 000 000	10%	$ 252 000 000	$ 8.431	$ 230 000	$ 9 200 000	$ 6.300 000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA. PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 9HA EN $117000 000	3017345890	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50 700,00	0,00	$ 390 000 000	0%	$ 390 000 000	$ 7.692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica	3114774769	EN CAMPO	Venta efectiva Raul Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1 600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	8.500,00	0,00	$ 82.000 000	8%	$ 73 600 000	$ 8.658	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

661

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1364-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 27

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: KR 27 71 F 80 SUR

El predio correspondiente al lote de código 0025701217 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1955
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.,** cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN,** es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

PIN de Validación: ba060b44

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

661

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CÓDIGO: GMR-FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avalúo comercial	2019ER18903
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1364-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1364-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCION ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71F 80 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40084477
CEDULA CATASTRAL	20410112170000000
CHIP	AAA0147ANLF
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Maria Helena Perez de Rincon.
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información jurídica y catastral:
¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Pública	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificacion socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	-
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	-

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del inmueble: ¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6
2.6 Caracteristicas Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	
2.7. Método de Avalúo: ¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
2.8. Investigación Económica: ¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21
2.9. Consideraciones generales: ¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

661

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico	CODIGO: GMR-FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 14.385 600			

2.11. Anexos

Caracteristicas	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE AREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Juridica (Fuente: VUR)	Mts²	108	
Area de Escritura Publica	Mts²	108	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 1707 del 29 de junio de 1991 protocolizada en la Notaria 26 de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	108	
Area calculada por IDIGER	Mts²	108	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	108	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE AREAS DE CONTRUCCION

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones:
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginación del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañón R.	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1364-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27 71F 80 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40084477
CÉDULA CATASTRAL	204101121700000000
CHIP	AAA0147ANLF
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Maria Helena Pérez de Rincón.
FICHA TÉCNICA	

2.6 Caracteristicas Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Caracteristicas	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 27C 71H 00 SUR
MANZANA 58 – LOTE 99

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 27C 71H 00 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 27, entre la Diagonal 71 Sur y la Calle 71L Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Josefina Rojas Cáceres

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-860496

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 5221 del 13 de noviembre del 2003 protocolizada en la Notaría 2 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

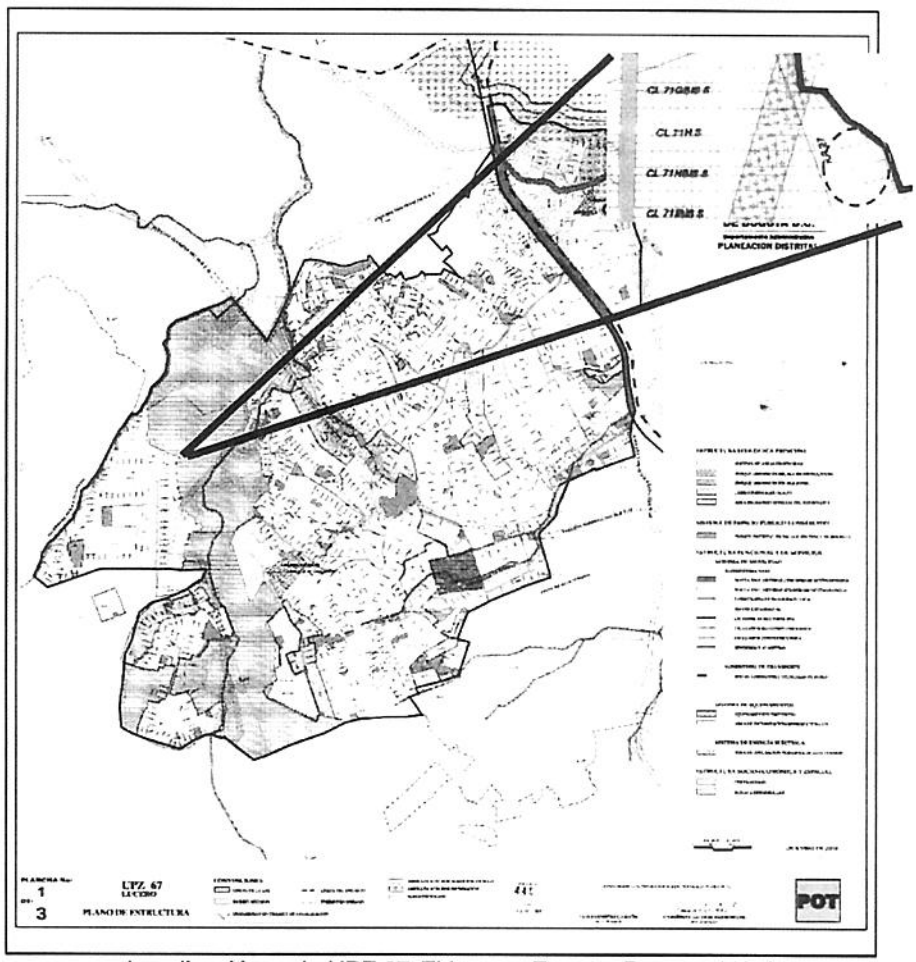
DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 27C 71H 00 SUR	AAA0209UHHY	050S-860496	002570589900000009

2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 29 de septiembre del 2019. El predio no presenta afectaciones.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente**: Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

Debido a la extensión superficiaria del predio, éste cuenta con varias vías de acceso, entre estas la principal es la Carrera 27, la cual se encuentra en buen estado. Como vía importante del sector se encuentra la Carrera 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que sobre el lindero oriente del predio se encuentra la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

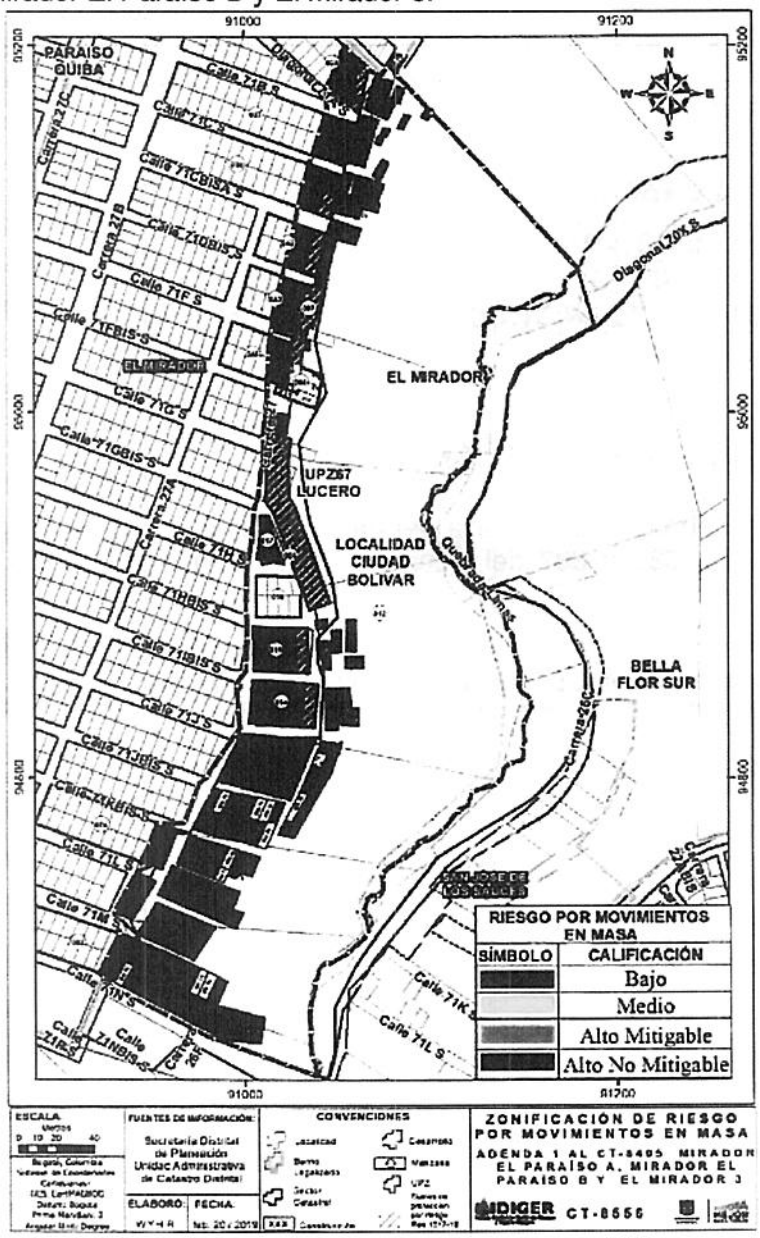
La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	3
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento integral
MODALIDAD	Complementaria
ZONA	Residencial con actividad económica en la vivienda
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

661

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 27C 71H 00 SUR.



LINDEROS

NORTE: 188,57mts con Lote D y parte del E
SUR: 18,0mts con José Cardona y 212,0mts con Lote B
ORIENTE: 333,0mts con José Vicente Sáenz hoy sus herederos, 40,0 con José del Carmen Blanco y 120,0mts con José del Carmen Blanco
OCCIDENTE: 470,0mts con Eduardo Vergara

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

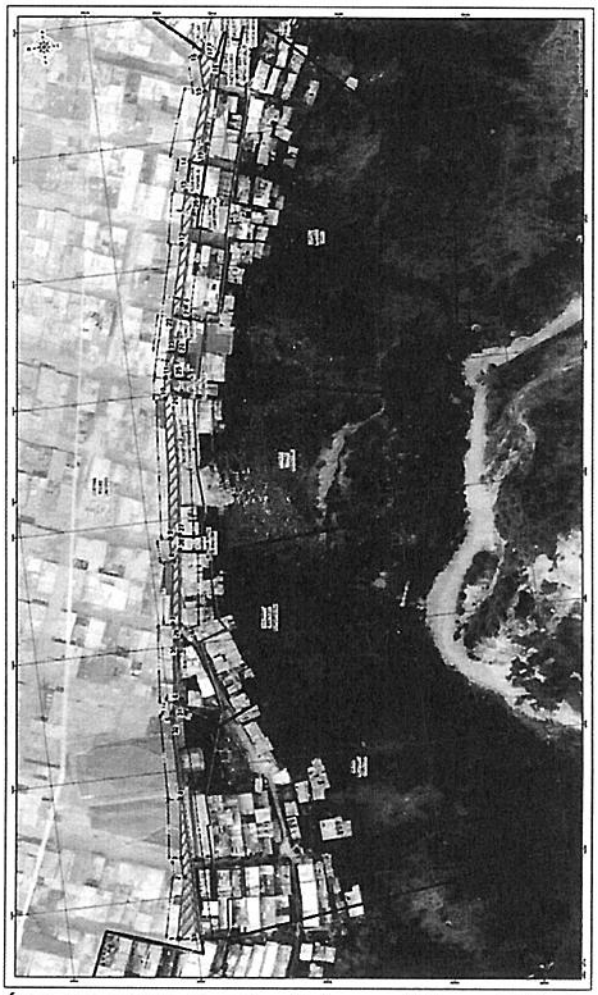
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía ligeramente inclinada, con un porcentaje de pendiente cercano al 8%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	982,41

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: Tramo 1: En 4,00mts con Alba Mari Papamija y Josefina Rojas Cáceres.
Tramo 2: En 6,00mts con Alba Mari Papamija y Josefina Rojas Cáceres.
SUR: Tramo 1: 9,00mts con Josefina Rojas Cáceres y Alba Mari Papamija.
Tramo 2: 4,00mts con Josefina Rojas Cáceres y Alba Mari Papamija.
ORIENTE: Tramo 1: 304,00mts con predios de Neira Medina y Cia Ltda, Luz Mery Castillo Bohórquez, María Helena Pérez de Rincón, Roque Pérez Merchán, Jeymi Ivon Pérez Cervantes, Bertha Gómez Orozco, Pablo Antonio Carrillo y Marco Tulio López.
Tramo 2: 42,00mts con predios de Neira Medina y Cia Ltda, Luz Mery Castillo Bohórquez, María Helena Pérez de Rincón, Roque Pérez Merchán, Jeymi Ivon Pérez Cervantes, Bertha Gómez Orozco, Pablo Antonio Carrillo y Marco Tulio López.
OCCIDENTE: Tramo 1: 301,0mts con predio de Josefina Rojas Cáceres.
Tramo 2: 45,00mts con predio de Josefina Rojas Cáceres



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

661

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	982,41	$8.546.967
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	982,41	$122.310.045
VALOR M2 PONDERADO		**$ 133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La relación del predio con la estación del *Transmicable, "El Paraíso",* la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

661

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 27C 71H 00 SUR
MANZANA 58 – LOTE 99
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	982,41	$ 133.200	$ 130.857.012
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 130.857.012**

SON: CIENTO TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOCE PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 27C 71H 00 SUR MANZANA 58 – LOTE 99 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1365 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN



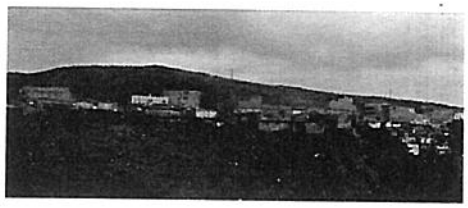
LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA





PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 27C 71H 00 SUR MANZANA 58 – LOTE 99 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1365 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO



VISTA FRACCIÓN DEL TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA, EL TUNO	1	15	150 000,00	80,00	$690 000 000	9%	$ 609 900 000	$ 4 902	$ 320 000	$ 25 600 000	$ 10 123 750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL, EN USME DE CIUDAD BOLÍVAR, TIERRA HERMOSA Y FÉRTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTAREAS. CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849903	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28 800,00	40,00	$ 280 000 000	10%	$ 252 000 000	$ 8 431	$ 230 000	$ 9 200 000	$ 6 300 000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA. PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 9HA EN $112000 000	3017345890	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50 700,00	0,00	$ 390 000 000	0%	$ 390 000 000	$ 7 692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica.	3114774769	EN CAMPO	Venta efectiva René Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1 600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	8 600,00	0,00	$ 80 000 000	8%	$ 73 600 000	$ 8 558	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

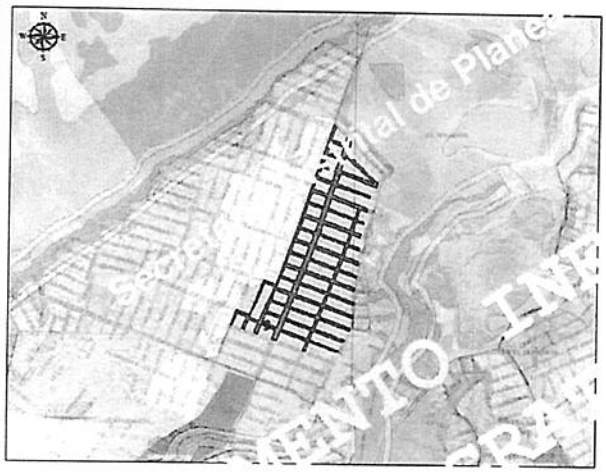
OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 457
COEF. VARIACION	5,56%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.684
LIMITE INFERIOR	$ 7.769
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

661

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1365-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 30

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



Corredor Ecológico Ronda
ZMPA
Amenaza por Remocion en Masa
Amenaza Alta
Amenaza Media
Amenaza Baja
Amenaza por Inundacion
Amenaza Alta
Amenaza Media
Amenaza Baja
Malla Vial
Vias Principales
Cuerpos de Agua
Parques Zonales
Parques Metropolitanos
Lotes
Manzanas
Barrios

Dirección: KR 27 C 71 H SUR

El predio correspondiente al lote de código 0025705899 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.,** cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) dias a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

PIN de Validación: ba060b44

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER18903 2019ER19041
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1365-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1365-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCION ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27C 71H 00 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-860496
CEDULA CATASTRAL	00257056990000009
CHIP	AAA0209UHHY
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Josefina Rojas Caceres
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información jurídica y catastral:
¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Publica	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitación del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificacion socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	.
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	.

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico	CÓDIGO: GMR-FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-35 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL: Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 130.857.012			

2.11. Anexos

Características	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Juridica (Fuente: VUR)	Mts²	83784	
Area de Escritura Publica	Mts²	83784	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 5221 del 15 de noviembre del 2005 protocolizada en la Notaria 2 de Bogota.
Area Certificado Catastral	Mts²	26683,9	
Area calculada por IDIGER	Mts²	982,41	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	982,41	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE ÁREAS DE CONTRUCCIÓN

Fuente	Unidad	Área	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones:
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.
2. Mediante correo electronico el dia 03/10/2019 se solicito corregir el numero y fecha de la escritura en el item 2.4 pag. 4

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1, cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañon R	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903 2019ER19041
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1365-19	Fecha de revisión del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	KR 27C 71H 00 SUR
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-860496
CÉDULA CATASTRAL	002570589900000009
CHIP	AAA0209UHHY
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Josefina Rojas Càceres
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

DG 71A SUR 27 94
MANZANA 33 – LOTE 13

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	DG 71A SUR 27 94, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado oriental de la Carrera 27B, entre la Diagonal 71 Sur y la Diagonal 71A Sur.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Josefina Rojas Cáceres.

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-40025006

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 5221 del 13 de noviembre del 2003 protocolizada en la Notaría 2 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

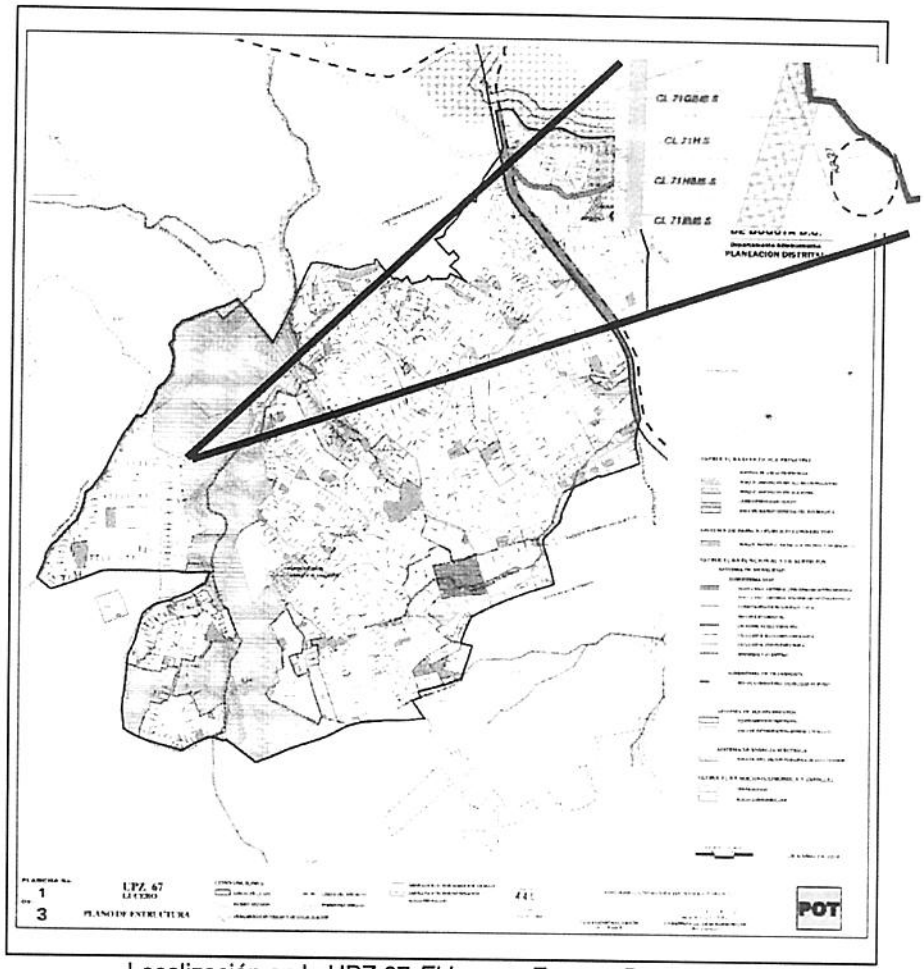
DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
DG 71A SUR 27 94	AAA0147ASUZ	050S-40025006	204101331300000000

2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 29 de septiembre del 2019. El predio no presenta afectaciones.

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero*. **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la Diagonal 71A Sur, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentra la Carrera 27 y la Carrera 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 295 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

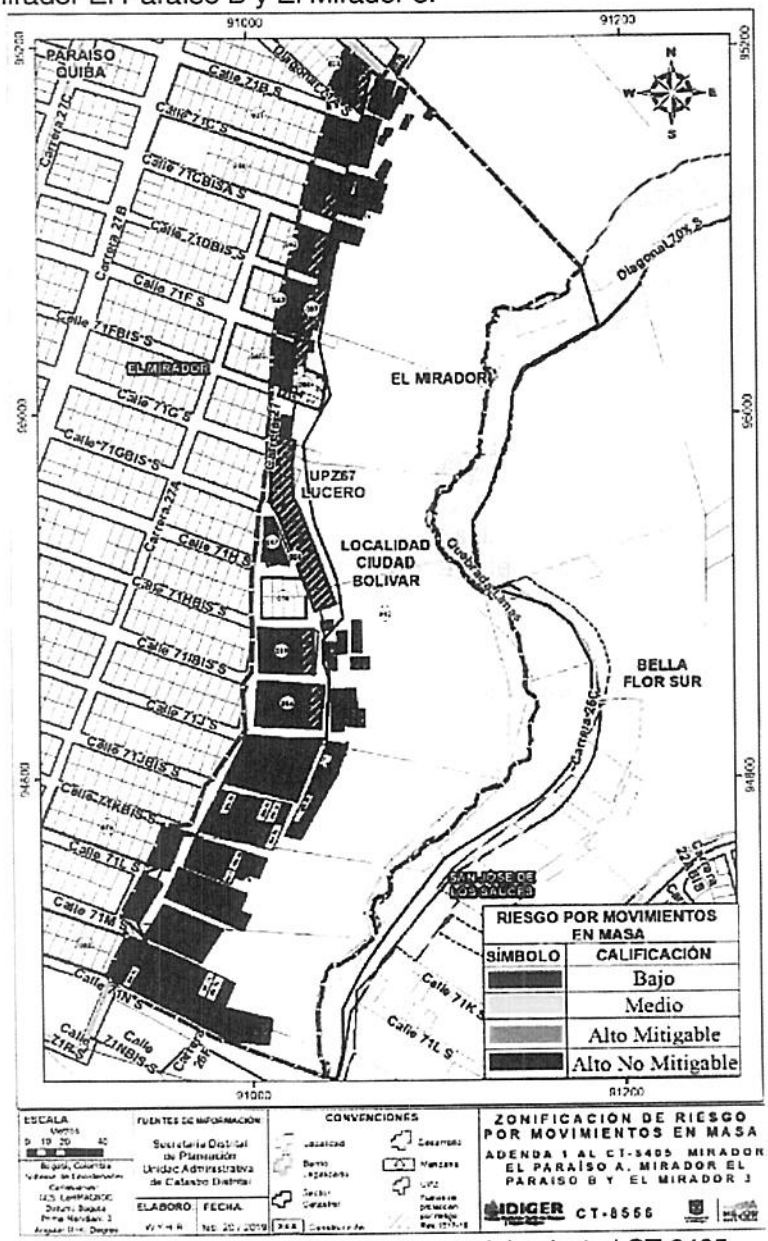
La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	3
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Mejoramiento integral
MODALIDAD	Complementaria
ZONA	Residencial con actividad económica en la vivienda
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua
NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 360, 385 y 387 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).	

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT.*

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la DG 71A SUR 27 94.



LINDEROS

NORTE: 100,0mts con Asociación de vivienda de trabajadores
SUR: 100,0mts con Cristancho Sánchez Domingo
ORIENTE: 30,0mts con Sucesión de Guio
OCCIDENTE: 30,0mts con Edgar López

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

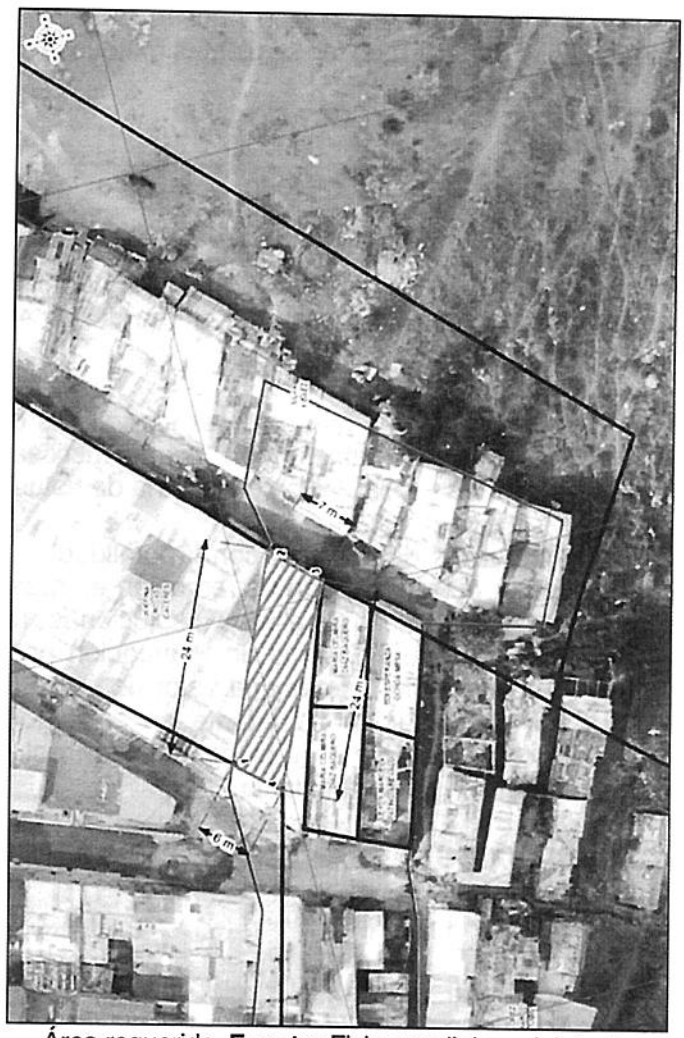
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía plana, con un porcentaje de pendiente cercano al 4%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	144,75

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 7,00mts con Silva y Baez.
SUR: 6,00mts con Josefina Rojas Cáceres.
ORIENTE: 24,00mts con Marco Tulio Lopez.
OCCIDENTE: 24,0mts con Josefina Rojas Cáceres.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	144,75	$1.259.325
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	144,75	$18.021.375
VALOR M2 PONDERADO		**$133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

DG 71A SUR 27 94
MANZANA 33 – LOTE 13
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	144,75	$ 133.200	$ 19.280.700
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 19.280.700**

SON: DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

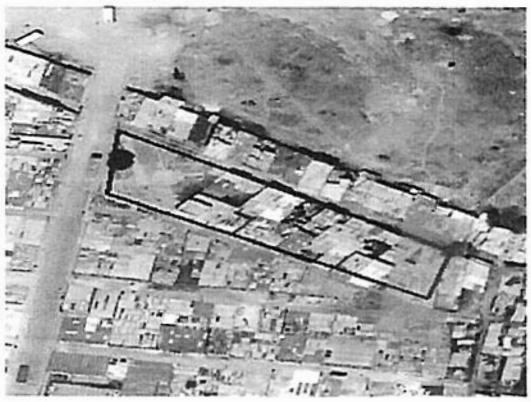
ANEXOS

PLANO DE LOCALIZACIÓN	
DG 71A SUR 27 94 MANZANA 33 – LOTE 13 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1366 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE DE 2019

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN



LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA



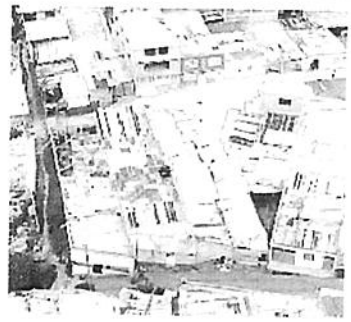


PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
DG 71A SUR 27 94 MANZANA 33 – LOTE 13 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1366 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

AVALUO COMERCIAL
APRA 1256-19 FAU 21

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	ÁREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO? LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA, EL TUNO	1	15	150 000.00	60.00	$895 000 000	9%	$ 809 900 000	$ 4 903	$ 320 000	$ 25 600 000	$ 10 123 750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL, EN USME DE CIUDAD BOLÍVAR, TIERRA HERMOSA Y FÉRTIL, IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTAREAS, CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGADERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA DE MAYORDOMO. TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO. EN SUELO DE PROTECCIÓN Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849903	EN CAMPO	MAISON INMOBILIARIA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO - CERCA A PASQUILLA	1	4	28 800.00	40.00	$ 230 000 000	10%	$ 252 000 000	$ 8.431	$ 230 000	$ 9 200 000	$ 6 300 000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO, ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA. PENDIENTE QUEBRADO, EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 5HA EN $117000.000	3017345693	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50 700.00	0.00	$ 390 000 000	0%	$ 393 000 000	$ 7.692	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca al parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica	3114774769	EN CAMPO	Venta efectiva René Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1 000 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	5 500.00	0.00	$ 83 000 000	8%	$ 73 600 000	$ 8.509	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VÍA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.692
O4	$ 8.559
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5.68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1366-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 27

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: DG 71 A SUR 27 94

El predio correspondiente al lote de código 0025703313 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ
Miembro de LA FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S.**, cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capitulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

PIN de Validación: ba060b44

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSION: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	4 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1366-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019	1366-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCION ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	DG 71A SUR 27 94
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40025006
CEDULA CATASTRAL	20410133130000000
CHIP	AAA0147ASUZ
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Josefina Rojas Caceres
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

2.1. Identificación del Bien:
¿Se aporta la informacion basica referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			3
Estrato	X			6

2.2. Titulación e información juridica y catastral:
¿Se aporta la información juridica y catastral referente al predio avaluado?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Publica	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4

2.3. Descripción General Sector:
¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			9
Estratificacion socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6

2.4. Normativa urbanistica vigente

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	-
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	-

661

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Ubicacion	X			10
Linderos	X			10
Topografia	X			10
Forma geometrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Area de terreno	X			10
Servicios Publicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodologia utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los metodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avalúo?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

661

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CÓDIGO: GMR-FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSIÓN: 1
		FECHA DE ACTUALIZACION: 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	-
AVALUO COMERCIAL: ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final, incluyendo analisis detallado con la descripcion por item, areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 19 280 700			

2.11. Anexos

Caracteristicas	Cumple	Mts²	Observaciones	Pagina
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			6
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE AREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Juridica (Fuente VUR)	Mts²	3000	
Area de Escritura Publica	Mts²	2784	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 5221 del 15 de noviembre del 2005 protocolizada en la Notaria 2 de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	644,2	
Area calculada por IDIGER	Mts²	144,75	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	144,75	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE AREAS DE CONTRUCCION

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	-	No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones:
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1. La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo.
2. Mediante correo electronico el dia 03/10/2019 se solicito corregir el numero y fecha de la escritura en el item 2.4 pag. 4

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1. cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi , el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998.

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Cañón R	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CAÑON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CAICEDO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avalúo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avalúo comercial	APRA 1366-19	Fecha de revisión del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	DG 71A SUR 27 94
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40025006
CÉDULA CATASTRAL	204101331300000000
CHIP	AAA0147ASUZ
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Josefina Rojas Caceres
FICHA TÉCNICA	

2.6 Características Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Características	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazón			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

661

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO

KR 27C 70P 06 SUR
MANZANA 12 – LOTE 34

BARRIO EL MIRADOR

LOCALIDAD DE CIUDAD BOLIVAR – BOGOTÁ D.C.

SEPTIEMBRE DE 2019

CONTENIDO

	PÁGINA
1. INFORMACIÓN BÁSICA	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS	4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	5
4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	10
5. METODOLOGÍA VALUATORIA	12
6. CONSIDERACIONES GENERALES	12
7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO	16
8. AVALÚO COMERCIAL	17

ANEXOS

- PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO FOTOGRAFICO
- ESTUDIO DE MERCADO PARA TERRENO
- REPORTE CONDICION DE AMENAZA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1	**SOLICITANTE**	:	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER
1.2	**TIPO DE INMUEBLE**	:	Terreno.
1.3	**TIPO DE AVALÚO**	:	Comercial.
1.4	**OBJETO DEL AVALÚO**	:	Determinar el avalúo comercial de un área requerida del predio, para su consideración en una transacción comercial de compra-venta.
1.5	**DIRECCIÓN OFICIAL**	:	KR 27C 70P 06 SUR, Bogotá D.C. Fuente: Certificación catastral.
1.6	**LOCALIZACIÓN**	:	El predio se localiza sobre el costado norte de la Diagonal 70U Bis.
1.7	**LOCALIDAD**	:	Ciudad Bolívar (19).
1.8	**BARRIO**	:	El Mirador (002570).
1.9	**DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE**	:	En la actualidad el inmueble presenta destino económico de vivienda.
1.10	**DOCUMENTOS SUMNISTRADOS**	:	- Certificado catastral con fecha de impresión del día 23 de septiembre de 2019. - Consulta VUR del certificado de Tradición y Libertad de fecha 23 de septiembre de 2019. - Concepto Técnico CT-8556 Adenda 1 al CR-8405 Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3. - Ficha predial.
1.11	**FECHA DE LA VISITA**	:	25 de septiembre de 2019. Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.
1.12	**FECHA DEL INFORME**	:	30 de septiembre 2019.

2. ASPECTOS JURÍDICOS

2.1 PROPIETARIO(S) : Blanca Cecilia Silva Báez 12.5%
María Elena Silva Báez 12.5%
María Lilia Silva Báez 12.5%
Ana Lucía Silva Báez 62.5%

Fuente: Copia datos básicos y estado jurídico VUR de la matricula inmobiliaria 050S-40135882

2.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN : Escritura 1541 del 18 de julio del 2019 protocolizada en la Notaría 30 de Bogotá.

2.4 IDENTIFICADORES PREDIALES:

DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA	CEDULA CATASTRAL
KR 27C 70P 06 SUR	AAA0168YDCX	050S-40135882	002570123400000000

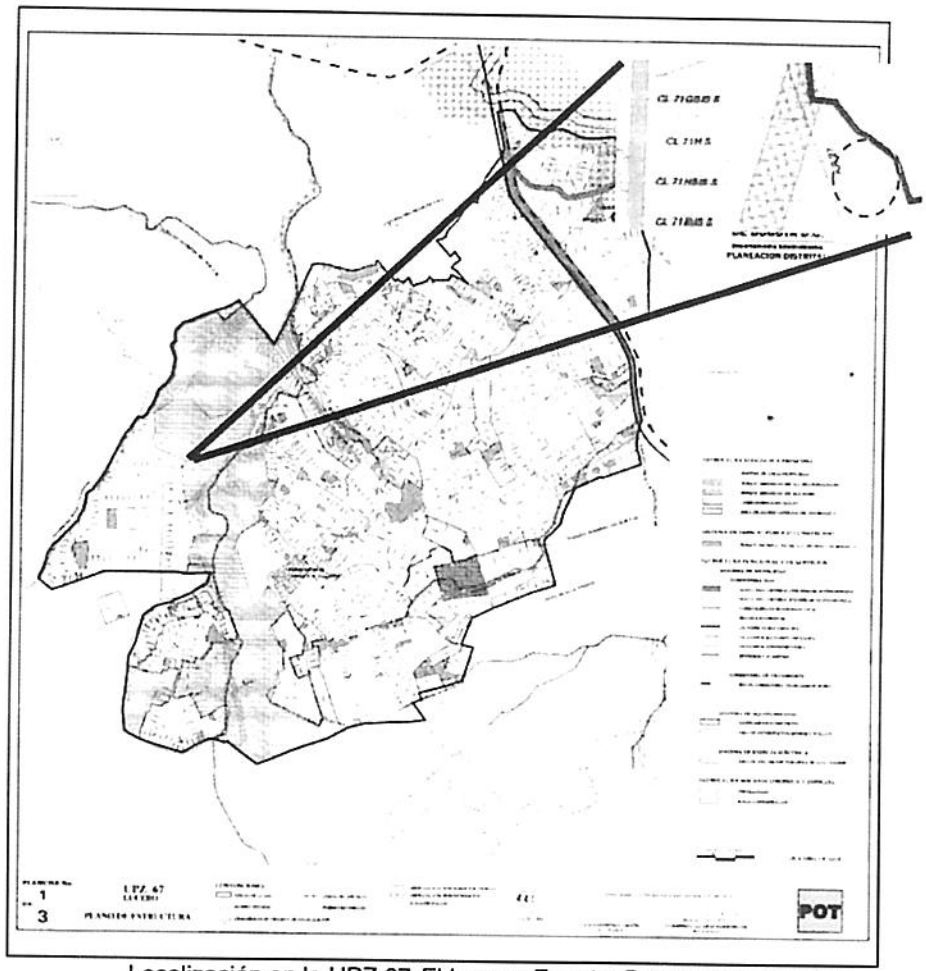
2.5 OBSERVACIONES : Según la copia datos básicos y estado jurídico VUR suministrado impreso el día 29 de septiembre del 2019. El predio no presenta la siguiente afectación:

- Demanda en proceso verbal Ref. Declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio No. 2019-00285

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

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

3.1 SECTOR CATASTRAL EL MIRADOR



Localización en la UPZ 67 *El Lucero.* **Fuente:** Decreto 440 de 2004.

3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

POR EL NOR-ORIENTE	:	Calle 70 Sur.
POR EL SUR- ORIENTE	:	Carrera 26 C.
POR EL NOR-OCCIDENTE	:	Carrera 27 C.
POR EL SUR-OCCIDENTE	:	Calle 71 P Sur.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

3.3 SECTORES PRÓXIMOS

POR EL NORTE	: Cerro Colorado, San Francisco y Juan Pablo II
POR EL ORIENTE	: Bella Flor Sur, Villas el Diamante

POR EL SUR : El Mirador II, Nueva Esperanza
POR EL OCCIDENTE : Paraíso Quibla, Ciudad Bolívar Rural III

3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

El sector donde se localiza el inmueble se caracteriza por ser una zona de actividad residencial de estrato socio-económico bajo con presencia de edificaciones de uno (1) a tres (3) pisos de altura desarrolladas por autoconstrucción, con presencia de comercio tipo local en el primer nivel de las edificaciones. La vía principal de acceso al sector es la carrera 27C, vía de doble carril en proceso de repavimentación sobre la cual se evidencia comercio puntual en corredor comercial.

En la zona y en sectores aledaños se observan edificaciones importantes tales como: El Colegio Distrital Paraíso Mirador, Colegio la Iglesia adventista del Séptimo Día, Parque Barrio el Paraíso de Quiba, Estación de Servicio Paraíso, CAI barrio El Paraíso, Salón comunal El Mirador.

3.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO-ECONÓMICA

De acuerdo con la Ley 142 de 1994, el predio objeto de avalúo no tiene estrato socioeconómico asignado.

3.6 VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la Diagonal 71 Sur, la cual se encuentra en buen estado. Como vías importantes del sector se encuentra la Carrera 27 y la Carrera 27B.

3.7 TRANSPORTE PÚBLICO

La principal vía de acceso al sector es la carrera 27C, vía sobre la cual circula las rutas de transporte público de acceso y salida del sector y alrededores. Es importante mencionar que el predio se encuentra aproximadamente a 310 metros de la estación del Transmicable Paraíso, nuevo sistema de transporte que sirve a esta zona de Ciudad Bolívar.

3.8 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector cuenta de manera parcial con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos.

Por tratarse de una zona de origen subnormal algunos sectores aún no cuentan con conexión a los servicios públicos antes mencionados.

3.9 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

La ciudad de Bogotá D.C. se encuentra hoy reglamentada Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

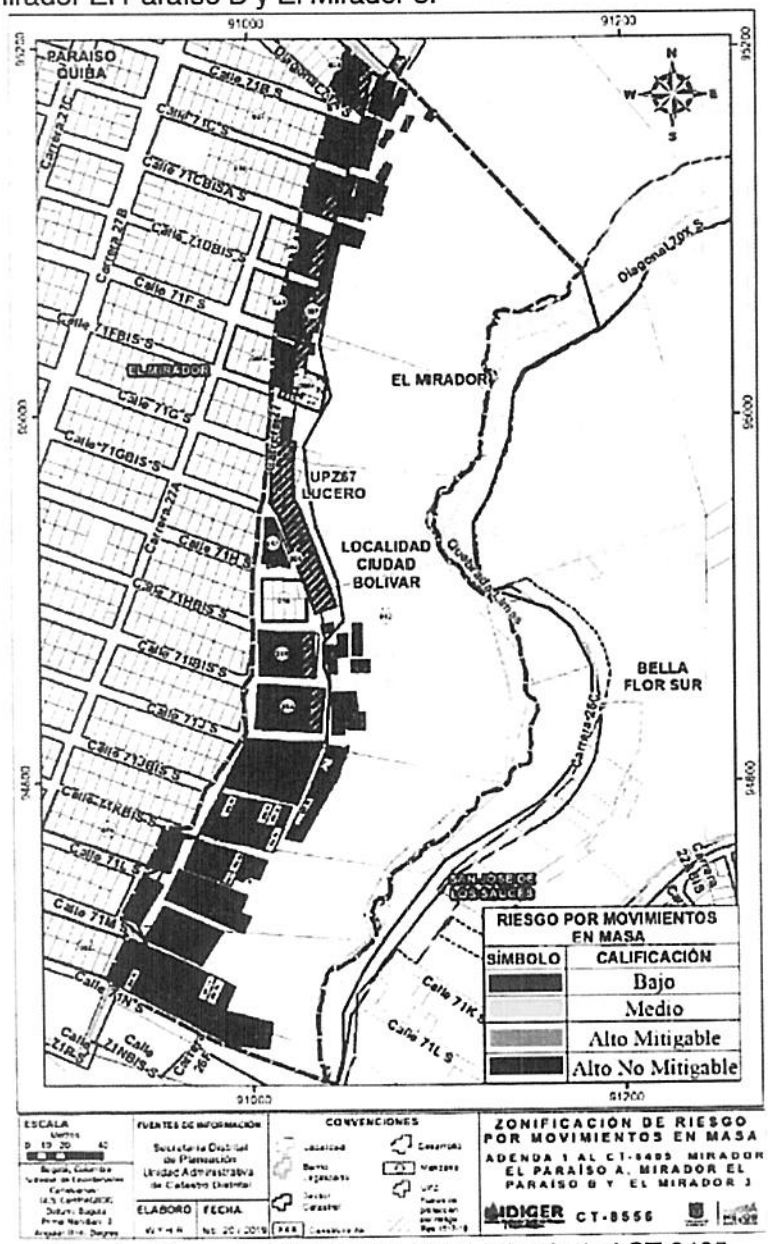
La Reglamentación Urbanística del sector está determinada por el Decreto 440 del 2004, mediante el cual se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 67, denominada "Lucero", localidad de Ciudad Bolívar, el cual establece la siguiente normatividad:

NORMATIVA URBANÍSTICA	DECRETO 440 DE 2004 - UPZ 67 LUCERO
SECTOR NORMATIVO	2
ÁREA DE ACTIVIDAD	Área urbana integral
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo
MODALIDAD	Desarrollo
ZONA	Residencial
TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	Continua

NOTA. La normativa urbanística del predio se rige por lo dispuesto en los artículos 340, 349 a 351 y 361, 362, 364 y 365 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

Tabla 1. NORMA APLICABLE A LA ZONA E INMUEBLE EN ESTUDIO, FUENTE: Concepto de norma de uso tomado del portal interactivo de mapas *SINUPOT*.

Aunado a lo anterior, por medio de las resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 se resuelve actualizar los mapas No. 3 y No. 6 respectivamente del Decreto Distrital 190 de 2004 de conformidad con los Conceptos Técnicos No. 8556 del 22 de febrero de 2019 Adenda al Concepto Técnico 8405 del 16 de agosto de 2018 en los cuales se evaluaron las condiciones de amenaza y riesgo. A continuación, se presenta el Mapa de riesgo por movimientos en masa, desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3.



Fuente: Concepto Técnico No. 8556 Adenda 1 al CT-8405.

3.11 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En la zona de estudio se evidencia que la actividad edificadora es moderada, se observa en las inmediaciones la construcción y/o ampliación de algunas viviendas por autoconstrucción de manera aislada.

3.12 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

La reciente implementación del Transmicable al sistema integrado de transporte masivo de la ciudad, significo para los habitantes del sector un notable aumento en la calidad de vida, esto se ha hecho tangible en la dinámica del mercado inmobiliario en los sectores directamente beneficiados, lo que está generando "especulación" elevando significativamente los precios de terreno. En análisis general las perspectivas de valorización para el sector son optimistas en el mediano plazo y largo plazo de acuerdo a las obras en ejecución y las proyectadas.

661

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.1 TERRENO

4.1.1 UBICACIÓN. Según la información reportada en las bases de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el predio se encuentra ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, al sur-occidente de la UPZ "El Lucero" en el barrio El Mirador, sobre la KR 27C 70P 06 SUR.



LINDEROS

LINDERO 1 NOR-ORIENTAL: PARTIENDO DESDE EL MOJON NUMERO E2 HASTA EL MOJON NUMERO 3A EN DISTANCIA DE 160.0 MTS; DESDE EL MOJON NUMERO M-3A HASTA EL MOJON NUMERO M-3 EN DISTANCIA DE 124.0 MTS CON TERRENOS DE LA HACIENDA MEISSEN. LINDERO 2 SUR- ORIENTE: DESDE EL MOJON NUMERO M-3 HASTA EL MOJON NUMERO M-2 EN DISTANCIA 292.0 MTS A ENCONTRAR EL MOJON NUMERO 2, CON TERRENOS DE LA HACIENDA MEISSEN; DESDE EL MOJON NUMERO M-2 HASTA EL MOJON NUMERO M-1 EN DISTANCIA DE 135.0 MTS, A ENCONTRAR EL MOJON NUMERO 1, SOBRE LA QUEBRADA DEL MOJON NUMERO M-1, QUEBRADA ARRIBA HASTA EL MOJON NUMERO D; EN DISTANCIA 81.19 MTS QUE ESTA SITUADO SOBRE LA MISMA QUEBRADA; LINDERO 3 SUR-OCCIDENTAL: DESDE EL MOJON NUMERO M-D QUEBRADA ARRIBA A ENCONTAR EL MOJON D HASTA EL MOJON NUMERO M-D1 EN DISTANCIA DE 328.00 MTS,A ENCONTRAR EL MOJON D 1; LINDERO 4 NOR-OCCIDENTAL: DESDE EL MOJON NUMERO M-D1 HASTA NUMERO M-E EN DISTANCIA 162.50 MTS, A ENCONTAR EL MOJON E; DESDE EL MOJON NUMERO M-E EN DISTANCIA DE 89.0 MTS A ENCONTRAR EL MOJON E NUMERO 1, SOBRE UN ZANJON DEL ZANJON ABAJO A ENCONTAR EL MOJON NUMERO M-E1, HASTA EL MOJON NUMERO M-E NUMERO 2. PUNTO DE PARTIDA

FUENTE: Linderos tomados de ficha predial suministrada. Hacen referencia al predio de mayor extensión.

Localización del predio en el sector

4.1.2 FORMA GEOMETRICA: El predio presenta forma irregular.

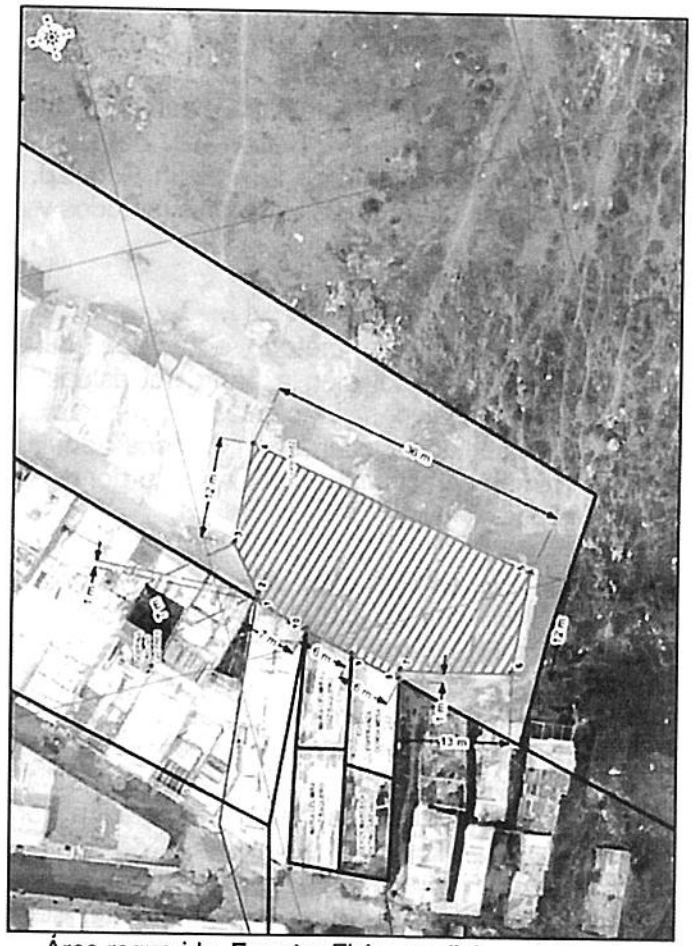
4.1.3 TOPOGRAFÍA: El predio se encuentra sobre topografía mixta con pendientes de diferentes tipos, desde 3% hasta pendientes del 15%.

4.1.4 ÁREA REQUERIDA: El área requerida corresponde a la suministrada por el cliente mediante oficio CR-35067 Radicado de salida: 2019EE14095.

Fuente	Área (m^2)
Suministrada por el cliente	567,69

4.1.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Según la ficha predial suministrada, los linderos de la franja objeto de avalúo son:

NORTE: En 36,00mts con Francisco Rodríguez
SUR: 33,00mts con predio Jorge Fonnegra Tamayo
ORIENTE: 12,00mts con quebrada Quiba, Limas o San Martín
OCCIDENTE: 20,00mts con Jorge Fonnegra Tamayo, hoy de la sociedad antes vendedora.



Área requerida. **Fuente:** Ficha predial suministrada

5. METODOLOGÍA VALUATORIA

De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998, de la Presidencia de la República y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la ejecución del presente avalúo se han utilizado los siguientes métodos valuatorios:

5.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial del bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo ubicados en el sector de localización, la zona de influencia o sectores que guarden las mismas características del entorno donde se ubica el predio que es objeto de estudio.

NOTAS: Este método se empleó para obtener los valores de venta de los productos inmobiliarios comparables con características como área, características constructivas y localización en la zona de estudio y cercanas.

Debido a las características del terreno, con la totalidad de su área sobre suelo de protección por estar en riesgo de remoción en masa e inundación y además de estar incluido dentro de las Resoluciones 1517 de 2018 y 1482 de 2019, de la Secretaria Distrital de Planeación por riesgo alto de remoción en masa e inundación, se asigna valor de suelo de protección y se adiciona el valor del urbanismo presente en el sector, el valor final aplicado al suelo, será el resultado de la ponderación del valor adoptado para el suelo en protección más urbanismo.

5.2 MEMORIA DE CÁLCULOS

5.2.1 Mercado de predios rural

Para la determinación del valor en el suelo en protección se procedió a realizar investigación de mercado de predios rurales, en sectores comparables de la ciudad de Bogotá, adoptando el valor del mejor suelo rural. De los datos de mercado encontrados y el análisis realizado se encontraron cuatro (4) ofertas de las cuales se tomaron tres (3) como las más comparables, que después de su procesamiento y ajuste se obtuvo un promedio de $8.227, una desviación estándar de $467 y un coeficiente de variación del 5,68%, con lo cual se adoptó un valor cercano al límite superior de la muestra el cual es de $8.700 por metro cuadrado.

OFERTAS	m2 Terreno
1	$ 8.431
2	$ 7.692
3	$ 8.558
PROMEDIO	$ 8.227
DESV.ESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

5.2.3 Valor urbanismo

Atendiendo a las características urbanísticas del espacio donde se encuentra el predio objeto de estudio, se realiza la valoración del urbanismo. Estos costos se definen a partir de análisis históricos de los Índices de Costos de la Construcción de Vivienda en Colombia, revistas especializadas como Construdata, y el comité de arquitectos adscritos a APRA S.A.S. definiendo un valor de $124.500 m2 de urbanismo.

ACTIVIDAD	VALOR
PRELIMINARES	$ -
ACUEDUCTO	$ 16.500
ALCANTARILLADO	$ 16.500
ENERGIA	$ 9.000
TELEFONÍA	$ 6.000
GAS NATURAL	$ 1.500
VIAS	
AFIRMADO	$ -
PAVIMENTADAS	$ 49.500
ANDENES	$ 18.000
SARDINELES	$ 7.500
VALOR /M2	$ 124.500

Nota: El urbanismo referido corresponde al encontrado sobre el área requerida.

5.2.4 Valor del suelo adoptado

En relación con el marco normativo dentro del cual se encuentra el predio objeto de avalúo, se procede a realizar la respectiva ponderación de los valores anteriormente definidos.

VALOR M2 RURAL AGROP	AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)	SUBTOTAL
$8.700	567,69	$4.938.903
VALOR M2 URBANISMO	**AREA DE TERRENO PROTEGIDO (M2)**	**SUBTOTAL**
$124.500	567,69	$70.677.405
VALOR M2 PONDERADO		**$133.200,00**

6. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para la determinación del valor se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos:

- La ubicación del predio objeto de avalúo al sur de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Ciudad Bolívar, específicamente en el barrio El Mirador, sector de estrato socioeconómico bajo y de uso predominantemente residencial.

- La localización específica del área requerida que solicita el cliente sobre el lindero que cuenta con el urbanismo del sector.

- Las vías de acceso al sector y al predio, las cuales permiten unas aceptables condiciones de desplazamiento; no obstante, se debe destacar que las mismas son insuficientes.

- Las características urbanísticas del sector El Mirador, principalmente su escasa infraestructura de servicios y equipamiento urbano, debido a su origen subnormal, donde se evidencia la ausencia y redes de algunos de los servicios públicos básicos.

- La cercanía del predio a la estación del *Transmicable, "El Paraíso"*, la cual se ha mencionado en el capítulo 3.11.

- La declaración del inmueble como suelo de protección según las Resoluciones 1482 y 1483 de 2019 expedidas por La Secretaría Distrital de Planeación.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor asignado por Avaluadores Profesionales Asociados – APRA S.A.S. corresponde al valor comercial, entendiendo por este, 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 asignado se entiende como valor presente de la mejora tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.

- 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 nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

7. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO

Avaluadores Profesionales Asociados APRA. SAS de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.

- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están avaluando.

- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento efectuada al inmueble.

- Que el valuador, directivos y asociados de APRA SAS., no tienen intereses financieros ni de otra índole en los inmuebles avaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.

- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación

8. AVALÚO COMERCIAL

KR 27C 70P 06 SUR
MANZANA 12 – LOTE 34
BARRIO EL MIRADOR
LOCALIDAD DE CIUDAD BOLÍVAR – BOGOTÁ D.C.

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Terreno	567,69	$ 133.200	$ 75.616.308
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 75.616.308**

SON: SETENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS MONEDA LEGAL.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 de Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el ministerio de Desarrollo Económico, el presente avaluó 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 conformen.

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2019.

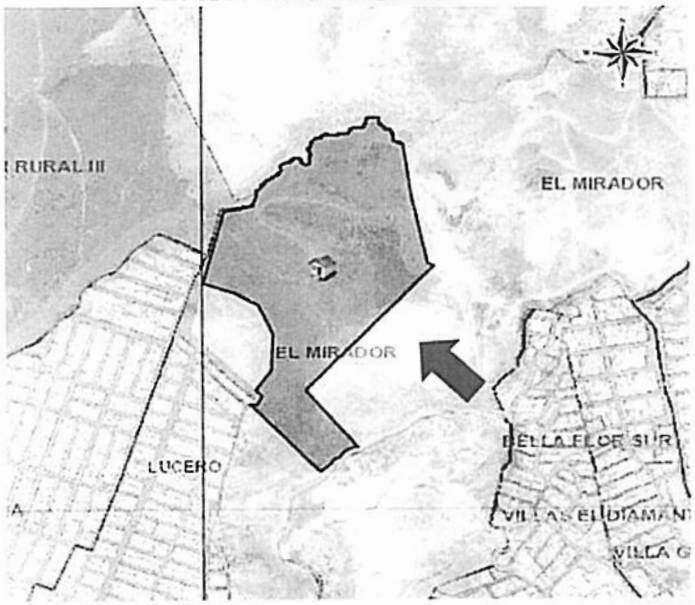
Atentamente,

EDWIN SANCHEZ SALAZAR
Coordinador de Avalúos
R.A.A. N° AVAL-1023900607

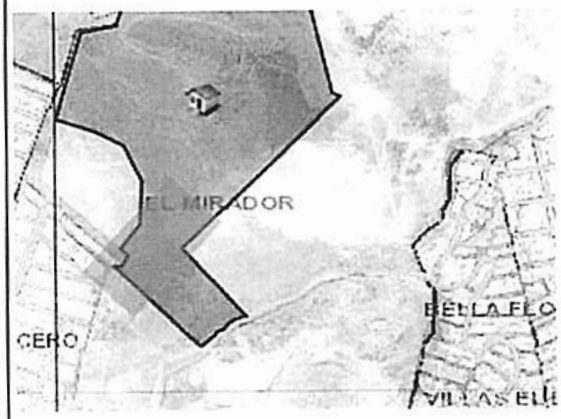
ANEXOS

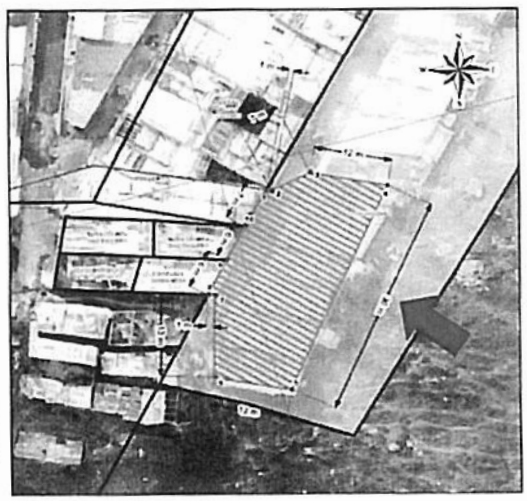
PLANO DE LOCALIZACIÓN	
KR 27C 70P 06 SUR MANZANA 12 – LOTE 34 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1367 - 19
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE DE 2019

LOCALIZACION PREDIO MAYOR EXTENSIÓN



LOCALIZACION ÁREA REQUERIDA





PLANO DE UBICACIÓN

REGISTRO FOTOGRÁFICO TERRENO		
KR 27C 70P 06 SUR MANZANA 12 – LOTE 34 BARRIO EL MIRADOR	AVALÚO COMERCIAL 1367 - 19	Apra Avalúos
BOGOTÁ D.C	SEPTIEMBRE 2019.	



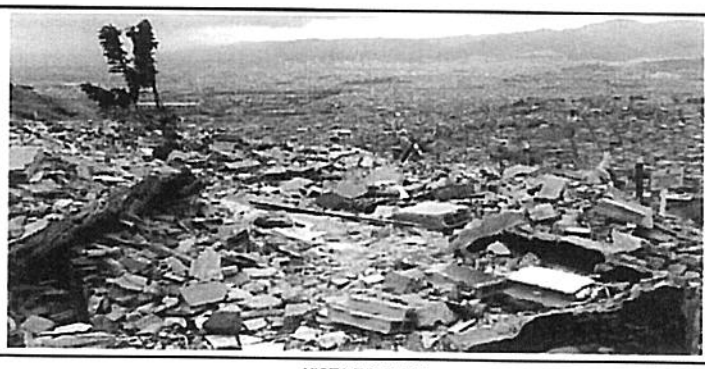
VISTA PERFIL



VISTA PLANTA



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES EN N.P.H.
SEPTIEMBRE DE 2019 APRA ZONA SUR RURAL

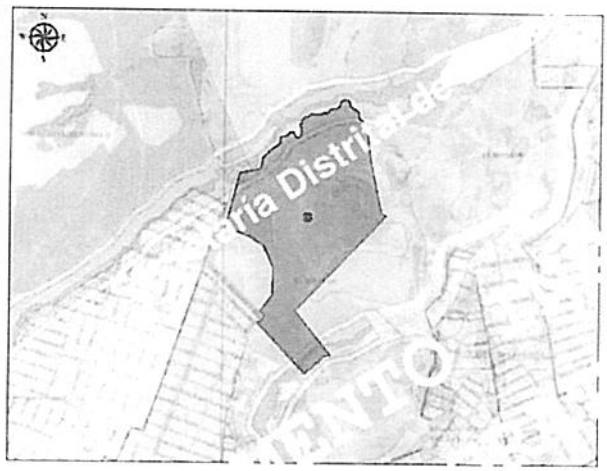
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	No. Pisos	EDAD (AÑOS)	AREA TERRENO M2	AREA TOTAL CONSTRUIDA	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR M2 TERRENO	VALOR M2 CONST	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	INTEGRAL SOBRE CONSTRUCCION	DESCRIPCIÓN Y OBSERVACIONES DE LA OFERTA	TELÉFONO FUENTE	OFERTA DE CAMPO/ LINK DE LA PUBLICACIÓN ELECTRONICA	NOMBRE FUENTE
O1	FINCA	USME	SANTA ROCA EL TUNO	1	15	160.000,00	90,00	$890.000.000	9%	$ 809.900.000	$ 4.962	$ 320.000	$ 25.603.000	$ 10.123.750	BELLA FINCA EN ZONA RURAL EN USME DE CIUDAD BOLIVAR, TIERRA HERMOSA Y FERTIL IDEAL PARA EL CULTIVO DE PAPA, ARVEJA, HABA, ENTRE OTROS. MAS DE 15 HECTAREAS, CERCA AL PARQUE NACIONAL DE SUMAPAZ Y LA REGACERAMAS DE 5 NACEDEROS DE AGUA Y RED DE AGUA POTABLE Y ENERGIA ELECTRICA, CON CASA DE MAYORDOMO TAMBIEN PODRIA SERVIR PARA DESARROLLAR UN CONCEPTO DE ECOTURISMO EN SUELO DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL	3133849920	EN CAMPO	MAISON PARDO MAYA
O2	FINCA	RURAL USME	VEREDA MOCHUELO ALTO CERCA A PASQUILLA	1	4	24.800,00	40,00	$ 230.000.000	10%	$ 252.900.000	$ 8.431	$ 230.000	$ 9.200.000	$ 8.300.000	FINCA DE PASTOS PARA PASTOREO. ACOMETIDAS DE AGUA, LUZ Y AGUA. PENDIENTE QUEBRADO. EN LA PARTE SUPERIOR VENDE OTRO LOTE DE 5HA EN $112'000.000	3017345990	EN CAMPO	FERNANDO PAEZ
O3	FINCA	CIUDAD BOLIVAR	SANTA ROSA	0	0	50.200,00	0,00	$ 340.000.000	0%	$ 340.000.000	$ 7.892	$ 0	$ 0	$ 0	finca en zona rural de ciudad bolivar, tierra ideal para el cultivo de papa, arveja, haba, entre otros. Cerca a parque nacional de sumapaz y la regaderamas de 5 nacederos de agua y red de agua potable y energia electrica	3116774758	EN CAMPO	Venta efectiva Rural Duque
O4	FINCA LOTE	RURAL USME VEREDA EL OLARTE	VEREDA EL OLARTE 1 600 METROS DE CARRETERA PRINCIPAL	0	0	5.500,00	0,00	$ 83.000.000	8%	$ 73.600.000	$ 8.358	$ 0	$ 0	$ 0	ACCESO A VIA CARRETEABLE. FINCA PARA CULTIVAR, ACTUALMENTE SIEMBRA DE PAPA ONDULADO - NACEDERO DE AGUA	3115470930	EN CAMPO	OSCAR VELAZCO

OFERTAS	m2 Terreno
O2	$ 8.431
O3	$ 7.892
O4	$ 8.358
PROMEDIO	$ 8.227
DESVESTANDAR	$ 467
COEF. VARIACION	5,68%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.694
LIMITE INFERIOR	$ 7.760
VALOR ADOPTADO M2	$ 8.700

AVALÚO COMERCIAL
APRA 1367-19, Pág. 22

Fecha 2019 09 30

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



- Corredor Ecológico Ronda
- ZMPA

Amenaza por Remocion en Masa
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

Amenaza por Inundacion
- Amenaza Alta
- Amenaza Media
- Amenaza Baja

- Malla Vial
- Vias Principales
- Cuerpos de Agua
- Parques Zonales
- Parques Metropolitanos
- Lotes
- Manzanas
- Barrios

Dirección: KR 27 C 70 P 6 SUR

El predio correspondiente al lote de código 0025701234 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoría media.

La interpretación de los resultados de este reporte es responsabilidad del ciudadano. Para mayor información acerquese a las oficinas de la Secretaría Distrital de Planeación.
FUENTE: DPAE

Página 1 de 1

661

LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1915
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

MIEMBROS DE:

El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

CERTIFICA

Que la firma AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.- APRA S.A.S., cuyo gerente es el doctor WILSON SUÁREZ MERCHÁN, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ desde el primero (1°) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999) y se encuentra registrada con el código de afiliación Nº 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a veintisiete (27) de junio de dos mil diecinueve (2019).

Atentamente,

MLS

ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

AMMU/damh.-

ORDEN CIVIL AL MERITO

PIN de Validación: ba050b44

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023900607.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles Especiales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CL 48 I BIS SUR # 5 C - 25
Teléfono: 057 3008352290
Correo Electrónico: edwin.sanchezsa@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023900607.

El(la) señor(a) EDWIN GUSTAVO SANCHEZ SALAZAR se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

661

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

ba060b44

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los tres (03) días del mes de Septiembre del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático	CODIGO: GMR FT-36
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	VERSION: 1
		FECHA DE ACTUALIZACION 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicación del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicacion del informe de avaluo comercial	2019ER16903 2019ER16901
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1367-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/Aaaa)	25 de septiembre de 2019	1367-19	

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCION ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	DG 71A SUR 27 94
CODIGO DE SECTOR	002570
N° Pagina DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40135882
CEDULA CATASTRAL	0025701234000000
CHIP	AAA0168YDCX
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Blanca Cecilia Silva Baez (12.5%), Maria Elena Silva Baez (12.5%), Maria Lilia Silva Baez (12.5%) y Ana Lucia Silva Baez (62.5%)
FICHA TECNICA	

2. ANÁLISIS DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL				
2.1. Identificacion del Bien: **¿Se aporta la información básica referente al predio avaluado?**				
Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Tipo de Inmueble	X			3
Direccion	X			3
CHIP	X			4
Cedula Catastral	X			4
Sector Catastral	X			3
Destino Economico	X			4
Estrato	X			6
2.2. Titulacion e información jurídica y catastral: **¿Se aporta la información jurídica y catastral referente al predio avaluado?**				
Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Propietario	X			4
Escritura Publica	X			4
Pagina de Matricula Inmobiliaria (FMI)	X			4
2.3. Descripción General Sector: **¿El avalúo aporta elementos y caracteristicas socioeconómicas necesarias del sector donde se encuentra ubicado el bien?**				
Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Delimitacion del Sector	X			5
Actividad Predominante	X			6
Actividad Edificadora	X			6
Estratificacion socioeconomica	X			6
Vias de acceso	X			6
Infraestructura de Servicios	X			6
2.4. Normativa urbanistica vigente				
Caracteristicas	Cumple	No Cumple	Observaciones	Pagina
Variables determinantes de la norma como usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos			Resoluciones 1482 y 1483 del 24 de julio de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeacion	8
Area de Ronda Hidraulica			No Aplica	
Area de Zona de Manejo y Preservacion Ambiental			No Aplica	

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

2.5. Descripción del Inmueble:
¿Se aporta una descripción clara que permita caracterizar el bien inmueble?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Página
Ubicación	X			10
Linderos	X			10
Topografía	X			10
Forma geométrica	X			10
Frente	X			11
Fondo	X			11
Área de terreno	X			10
Servicios Públicos	X			6

2.6 Caracteristicas Constructivas:
¿El Informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Página
Descripcion de la Construccion			No Aplica	
Areas de construccion y anexos			No Aplica	

2.7. Método de Avalúo:
¿Relaciona expresamente la metodología utilizada para la determinación del valor del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Página
¿La metodología utilizada para la determinacion del valor del terreno corresponde con los métodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12
¿La metodología utilizada para la determinacion del valor de la construccion por tipo corresponde con los métodos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del IGAC y/o con la normativa vigente?	X			12

2.8. Investigación Económica:
¿Relaciona el método utilizado para los datos de ofertas obtenidos?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Página
¿Se aporta Investigacion Indirecta?	X			21
¿Se aporta Investigacion directa?			No Aplica	-
¿Los analisis estadisticos aportados cumplen con la normativa vigente en materia de avaluos?	X			21

2.9. Consideraciones generales:
¿El informe de avalúo comercial aporta información relevante para la determinación del avaluo?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Página
¿Se describe los diferentes factores tenidos en cuenta para la determinacion del avaluo del bien?	X			15

	IDIGER - Instituto Distrital de Gestion de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-36 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACION 22/09/2014

2.10. Valor Adoptado:
¿Relaciona expresamente el valor encontrado en el análisis de los datos obtenidos para la determinación de terreno y construcciones del bien?

Características	Cumple	No Cumple	Observaciones	Página
Cuadro con valor de terreno unitario?	X			14-17
Cuadro con valor de construcciones?			No Aplica	
AVALUO COMERCIAL ¿Se aporta cuadro resumen del avaluo final incluyendo analisis detallado con la descripcion por item areas, valores unitarios y valores finales?	X			14-17
VALOR AVALUO COMERCIAL Valor total indicado por el avaluador en el informe	$ 75.616.308			

2.11. Anexos

Características	Cumple	Mts²	Observaciones	Página
Aporta anexo de la normatividad urbanistica?	X			8
Aporta anexo fotografico del predio objeto de avaluo comercial?	X			20

3.COMPARACIÓN DE AREAS DE TERRENO

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Juridica (Fuente VUR)	Mts²	1217	
Area de Escritura Publica	Mts²	1217	Se realiza compra parcial del predio sobre Escritura 1541 del 18 de julio del 2019 protocolizada en la Notaria 30 de Bogota
Area Certificado Catastral	Mts²	119511.66	
Area calculada por IDIGER	Mts²	567.69	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico
Area de liquidacion de avaluo	Mts²	567.69	Area a adquirir determinada por CPS 392-2019 Levantamiento topografico

4.COMPARACIÓN DE AREAS DE CONTRUCCIÓN

Fuente	Unidad	Area	Observaciones
Area Certificado Catastral	Mts²	0	
Area calculada por IDIGER	Mts²	-	No aplica
Area de liquidacion de avaluo	Mts²		No aplica

5. APROBACIÓN DEL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

SE APRUEBA EL AVALUO?		SI	X	Observaciones
		NO		

6. OBSERVACIONES GENERALES AL INFORME DE AVALUO COMERCIAL

1 La paginacion del avaluo obedece a las caras impresas del mismo
2 Mediante correo electronico el dia 03/10/2019 se solicito corregir el numero y fecha de la escritura en el item 2.4 pag 4

7. CONCLUSIONES

El informe de avaluo comercial presentado para el predio descrito en el item 1 cumple con los parametros tecnicos establecidos en la Resolucion 620 de 2008 del Instituto Geografico Agustin Codazzi, el decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Economico y el decreto 1420 de 1998

FIRMA Milton Rodriguez	FIRMA Ligia C. Canon. C	FIRMA
PROFESIONAL - FOPAE ahora IDIGER	Cargo: Profesional Especializado Grado 222 - 23	Cargo: Subdirector de Reduccion de Riesgos y Adaptacion al Cambio Climatico
Nombre: MILTON OCTAVIO RODRIGUEZ MONTERO	Nombre: LIGIA CONSTANZA CANON RIAÑO	Nombre: IVAN HERNANDO CARDEO RUBIANO
Numero de Contrato: 282-2019		
ELABORO	REVISO	APROBO

661

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.	IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climatico Revisión y Aprobación del Informe de Avalúo Comercial de Predios	CÓDIGO: GMR-FT-46 VERSIÓN: 1 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 22/09/2014

IDENTIFICACIÓN DEL INFORME DE AVALÚO COMERCIAL			
Fecha informe del avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	30 de septiembre de 2019	Fecha de vencimiento del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	29 de septiembre de 2020
Fecha de radicacion del informe de avalúo comercial (dd/mm/aaaa)	3 de octubre de 2019 4 de octubre de 2019	No. de radicación del informe de avaluo comercial	2019ER18903 2019ER19401
N° del informe de avaluo comercial	APRA 1367-19	Fecha de revision del informe de avaluo comercial (dd/mm/aaaa)	3/10/2019
Fecha de visita por parte del avaluador (dd/mm/aaaa)	25 de septiembre de 2019		

1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL	
LOCALIDAD	CIUDAD BOLIVAR
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	67 EL LUCERO
BARRIO CATASTRAL	EL MIRADOR
DIRECCIÓN ACTUAL DEL PREDIO (CATASTRAL)	DG 71A SUR 27 94
CODIGO DE SECTOR	002570
N° FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA (FMI)	050S-40135882
CEDULA CATASTRAL	00257012340000000
CHIP	AAA0168YDCX
NOMBRE DEL PROPIETARIO/POSEEDOR	Blanca Cecilia Silva Baez (12,5%), Maria Elena Silva Baez (12,5%), Maria Lilia Silva Baez (12,5%) y Ana Lucia Silva Baez (62,5%)
FICHA TECNICA	

2.6 Caracteristicas Constructivas: ¿El informe de avalúo comercial aporta información acerca de las construcciones?				
Caracteristicas	*Cumple*	*No Cumple*	*Observaciones*	*Pagina*
Estructura			No aplica	-
Armazon			No aplica	-
Muros			No aplica	-
Cubierta			No aplica	-
Acabados Principales			No aplica	-
Fachada			No aplica	-
Cubrimiento muros			No aplica	-
Cocina			No aplica	-
Baño			No aplica	-
Distribución (N° de habitaciones, pisos, descripción de anexos)			No aplica	-
Edad de la Construcción			No aplica	-

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
AMBIENTE
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático

RESOLUCION Nº 0661 DE 2019

"Por medio de la cual se anuncia un proyecto de obra de mitigación de riesgos denominado "Paseo Alameda-Illimaní" y se declaran motivos de utilidad pública e interés social del polígono conformado por los desarrollos Mirador El Paraíso A, Mirador El Paraíso B y El Mirador 3 de la Localidad de Ciudad Bolívar-UPZ 67 "Lucero".

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO - IDIGER

En ejercicio de sus facultades legales en especial las conferidas por el artículo 58 y 61 de Ley 388 de 1997, artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 42 del Decreto 190 de 2004, el numeral 8 del artículo 3 del Decreto Distrital 174 de 2013 y el artículo 7 del Acuerdo No. 1 de 2014 expedido por el Consejo Directivo del IDIGER, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política contempla que*"(...) por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (...)".*

Que los artículos 8º, 79, 80, y 334 de la Carta Política proclaman el derecho a gozar de un ambiente sano, el deber de proteger el medio ambiente y el deber de garantizar su existencia, desarrollo y preservación.

Que de acuerdo con lo determinado por el artículo 1° de la Ley 99 de 1993 "*La prevención de desastres será materia de interés colectivo y las medidas tomadas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia serán de obligatorio cumplimiento"* hace parte de los principios generales de la política ambiental colombiana.

Que el numeral 3º del artículo 1º de la Ley 388 de 1997 señala como objetivo del ordenamiento territorial *"(…)3. la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes (…)* y el numeral 4° del artículo 3° *idem* señala como parte de los fines de la función pública del ordenamiento del territorio (...) *4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales".*

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 declara como motivo de utilidad pública o interés social para efectos de decretar la expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros para los siguientes fines:

Resolución Conjunta CVP Número 4888 IDIGER Número 707

"Por medio de la cual se establece la política para la ejecución del programa de reasentamiento de las familias identificadas en alto riesgo no mitigable en el Distrito Capital, con base en la normatividad distrital vigente."

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR -CVP Y EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO - IDIGER

En ejercicio de sus facultades legales y reglamentarias, especialmente de las conferidas en el Decreto 1421 de 1993, Decreto 190 de 2004, Decreto 255 de 2013, Acuerdo Distrital 546 de 2013 y artículo 7 del Decreto Distrital 173 de 2014 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 11° de la Constitución Política de Colombia consagra el derecho fundamental a la vida, en el mismo sentido, el estado reconoce, sin discriminación alguna, la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad, garantizando su protección integral. (Artículos 5 y 42 C.N.).

Que el artículo 58 ibídem garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Igualmente, señala que: *"(…) Por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Este se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. (…)".*

Que la Ley 9 de 1989 en su artículo 56, modificado por el artículo 5º de la Ley 2 de 1991 establece que: *"los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación o en su defecto con la correspondiente oficina de planeación departamental, comisarial o intendencial, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia con la colaboración de las entidades a que se refiere el Decreto 919 de 1989, adelantarán programas de asentamiento de los habitantes o procederán a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas.(…)"*

Que el artículo 12 numeral 2.3 de la Ley 388 de 1997 ordena que el componente general de los planes de ordenamiento territorial deberá contener, entre otros aspectos *"La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad."*

Que el artículo 13 numeral 3 de la Ley 388 de 1997 ordena que uno de los contenidos del componente urbano de los planes de ordenamiento territorial deberá referirse a *"La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales."*

Que los literales b) j) y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece que existen motivos de utilidad pública o de interés social para la adquisición de inmuebles, cuando la finalidad sea, la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la protección del medio ambiente, los recursos hídricos y el traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Que el artículo 59 de la misma ley faculta entre otros, a las entidades territoriales, a los establecimientos públicos y a las sociedades de economía mixta de cualquier orden, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles cuando en cumplimiento de sus facultades se requiera.

Que el artículo 121 *ídem* establece "*Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho."*

Que el artículo 301 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.) dispone que:

"El programa de reasentamiento consiste en el conjunto de acciones y actividades necesarias para lograr el traslado de las familias de estratos 1 y 2 que se

encuentran asentadas en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable por deslizamiento o inundación, las zonas objeto de intervención por obra pública o la que se requiera para cualquier intervención de reordenamiento territorial. Las acciones y actividades incluyen la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las familias, el traslado a otro sitio de la ciudad que ofrezca viviendas dignas y seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas".

Que el artículo 302 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá dispone que, dentro de las acciones estratégicas del Programa de Reasentamiento, están las de *"(…) Estudiar, proponer y evaluar la determinación de un valor único de reconocimiento de los inmuebles ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, que permita a la Administración Distrital incluirlos en los programas de vivienda"* y "*(…) Diseñar los mecanismos de coordinación interinstitucional que permitan adelantar en forma eficiente los procesos de reasentamiento vinculando el cumplimiento de las metas del programa a las ejecuciones del subprograma de producción de vivienda nueva en lo que corresponde a Metrovivienda".*

Que la Ley 1523 de 2012 *"Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones",* definió en su artículo 4º, la vulnerabilidad como la *"Susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico peligroso se presente. Corresponde a la predisposición a sufrir pérdidas o daños de los seres humanos y sus medios de subsistencia, así como de sus sistemas físicos, sociales, económicos y de apoyo que pueden ser afectados por eventos físicos peligrosos"..*

Que la Caja de la Vivienda Popular fue creada mediante el Acuerdo 20 del Concejo de Bogotá D.C. del 13 de marzo de 1942, según el cual se aprobó un contrato celebrado en desarrollo del Decreto Extraordinario 380 de 1942, entre la Nación y el Municipio de Bogotá, como una persona jurídica autónoma, sin ánimo de lucro, encargada de un servicio público; y en el Acuerdo 002 de junio 26 de 2001, expedido por su Junta Directiva, por medio del cual se adoptaron sus estatutos y se definió su naturaleza jurídica como un establecimiento público.

Que el Acuerdo 03 de 2008, *"Por el cual se modifican los Estatutos de La Caja de la Vivienda Popular, Acuerdo 002 de 2001"*, estableció en su artículo 1º: "*(…) NATURALEZA JURÍDICA - La Caja de la Vivienda Popular es un Establecimiento Público del Distrito Capital, adscrito a la Secretaría Distrital del Hábitat, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa".*

A su turno, en el artículo 2º ídem, se definió su objeto en los siguientes términos " (….) La Caja de Vivienda Popular es la entidad del Distrito Capital que con un alto compromiso social contribuye al desarrollo de la política del Hábitat, a través del mejoramiento de barrios, reasentamiento de hogares, titulación de predios y mejoramiento de vivienda, mediante la participación ciudadana y un talento humano efectivo, con el propósito de elevar la calidad de vida de las comunidades más vulnerables y la construcción de una mejor ciudad integrada a la región."

Que según el Acuerdo 4º de 2008, por el cual se modificó la estructura organizacional de la CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR expedido por su Junta Directiva, le corresponde a la Dirección de Reasentamiento adelantar los procesos de reasentamientos de familias en condiciones de vulnerabilidad por riesgo.

Que el Acuerdo 546 de 2013 "Por el cual se transforma el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias -SDPAE-, en el Sistema Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático-SDGR-CC, se actualizan sus instancias, se crea el Fondo Distrital para la Gestión de Riesgo y Cambio Climático "FONDIGER" y se dictan otras disposiciones", establece en el artículo 11 que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER será la entidad coordinadora del Sistema Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático-SDGR-CC, y tiene entre sus funciones las de "b) Actuar como Autoridad Técnica Distrital, en materia de la gestión de riesgos (...)" y, "h) Coordinar y ejecutar las acciones para la gestión de riesgos y adaptación al cambio climático para garantizar la construcción de territorios sostenibles, seguros y resilientes bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad e integralidad del sistema."

Que el Decreto Distrital 255 de 2013, en su artículo 2º define el reasentamiento como estrategia de gestión de riesgos el cual corresponde al proceso de intervención de viviendas en condiciones de alto riesgo en estratos 1 y 2 en el Distrito Capital o su equivalente jurídico, con el fin de proteger la vida de las familias que las habitan.

Que el artículo 3º del Decreto 173 de 2014, establece las Funciones del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, y en su numeral 2º subnumeral 2.4 indica que deberá "*2.4. Actualizar y mantener el inventario de zonas de alto riesgo y el registro de familias en condición de riesgo sujetas a reasentamiento en el Distrito Capital*".

Que así mismo, el numeral 8 del artículo 3º del Decreto Distrital 173 de 2014, consigna como función del IDIGER *"Coordinar y ejecutar las acciones para la gestión de riesgos y adaptación al cambio climático para garantizar la construcción de territorios sostenibles, seguros y resilientes bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad e integralidad del sistema.* Para el desarrollo de esta función el IDIGER deberá:*(...)" 8.3 Coordinar las estrategias de reasentamiento de familias en alto riesgo.", "8.5. Coordinar y ejecutar las obras de mitigación de riesgos por inundación y adaptación al cambio climático en forma complementaria con las entidades y organismos del Distrito Capital, y con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR" y, "8.8. Coadyuvar en la realización de los trámites para la adquisición predial de las áreas objeto de reasentamiento de familias".*

Que el Acuerdo 001 de 2014 del Consejo Directivo del INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO- IDIGER DE BOGOTÁ D.C., por el cual se establece en sus estatutos, en el artículo 7º determina que son funciones del IDIGER, además de las establecidas en el Acuerdo 546 de 2013, el Decreto 173 de 2014, la facultad de adquirir por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y/o expropiación por vía judicial inmuebles en zonas de alto riesgo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y complementarias.

Que a través de la Resolución 091 de 2014, "*Por la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la entrega de Ayudas Humanitarias reconocidas por el FOPAE"*, (hoy IDIGER), se estipulan entre otras los requisitos para el reconocimiento de la ayuda humanitaria de carácter pecuniario -AHCP, por relocalización transitoria a las familias incluidas al Programa de Reasentamiento.

Que el Acuerdo Distrital 645 de 2016 *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C 2016-2020 "Bogotá Mejor para Todos"* en su artículo 12 establece como pilar el programa de "*Familias protegidas y adaptadas al cambio climático"* cuyo objetivo es *"disminuir el riesgo de pérdidas de vidas humanas, ambientales y económicas, asociadas a eventos de origen natural o social, reduciendo el nivel de vulnerabilidad de las familias a través de intervenciones integrales que permitan garantizar su bienestar. Se pretende también recuperar los elementos de la estructura ecológica principal que permiten una mayor adaptación al cambio climático"*.

Que el artículo 155 del mismo Acuerdo 645 de 2016, establece que uno de los principales proyectos integrales a ejecutar, es el reasentamiento de familias en zonas de alto riesgo no mitigable, con el propósito de reducir el número de familias afectadas, pérdidas y daños por eventos.

Que el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER, cuenta con el inventario de zonas de alto riesgo y el registro de familias en condición de riesgo sujetas a reasentamiento en el Distrito Capital, construido a partir de los pronunciamientos y conceptos donde se identifican las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo; las cuales permiten la recomendación de las familias al programa reasentamiento, orientado a la protección de la vida de las personas habitantes de los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable.

Que por su parte, el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres y del Cambio Climático para Bogotá D.C., 2018-2030, aprobado mediante Acuerdo 001 de 9 de noviembre de 2018 y adoptado mediante el Decreto Distrital 837 de 2018, identifica dentro del "*COMPONENTE 3. REDUCCIÓN DEL RIESGO Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO*" el Objetivo 4° *"Evitar nuevos escenarios de riesgo de desastres y mitigar los existentes"*, dentro de las cuales se encuentra el programa asociado de Reasentamiento de familias en riesgo y gestión predial, con las siguientes líneas estratégicas de acción:

* Aplicación de los procesos de trabajo social, de gestión financiera y legal para la caracterización, reubicación definitiva y/o relocalización transitoria de las familias expuestas.

* Implementación de medidas de apalancamiento financiero para la caracterización, reubicación definitiva y/o relocalización transitoria de las familias expuestas.

* Gestión predial de las zonas donde se aplique el reasentamiento que incluye la adquisición, adecuación, recuperación, administración, vigilancia y apropiación ciudadana.

* Desarrollo de instrumentos financieros y legales para facilitar el reasentamiento de las familias en riesgo alto.

Que el Programa de Reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, reglamentado por el Decreto Distrital 255 de 2013, cuenta con dos (02) operadores del sistema:

1. La Caja de la Vivienda Popular encargada de adelantar el proceso de reubicación a través de dos vías:

I. Selección de alternativa habitacional (vivienda usada o vivienda nueva) para lo cual las familias

cuentan con el equivalente financiero del Valor Único de Reconocimiento - VUR.

II. La adquisición predial reglamentada por el Decreto 511 de 2010, en el cual a la familia se le reconoce el valor del avalúo comercial..

Le corresponde a la Caja de la Vivienda Popular realizar el acompañamiento integral a las familias hasta que accedan a una solución de vivienda definitiva (Artículo 5°, Decreto Distrital 255 de 2013).

2. El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Adaptación al Cambio Climático, encargado de Coadyuvar en la realización de los trámites para la adquisición predial de las áreas objeto de reasentamiento de familias. (Numeral 8.8 artículo 3° Decreto Distrital 173 de 2014).

Que en concordancia con la normatividad vigente, se hace necesario establecer la política para la ejecución del programa de reasentamientos, a cargo de la Caja de la Vivienda Popular y del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático de manera articulada, con el fin de precisar el conjunto de acciones y actividades que garanticen, la protección del derecho fundamental a la vida de las personas que conforman las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable en el Distrito Capital.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Las disposiciones contenidas en la presente política serán aplicables a las familias de estratos 1 y 2, o sus equivalentes, que hayan sido identificadas, recomendadas u ordenado su ingreso al programa de reasentamientos por estar asentadas en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable en el Distrito Capital.

ARTÍCULO 2. OBJETIVO Establecer la política de reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable en el Distrito Capital, y establecer los mecanismos de articulación entre la Caja de la Vivienda Popular y el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER, (en adelante entidades operadoras) para que a partir de sus competencias ejecuten de manera coordinada el programa de reasentamiento.

Esta política propende salvaguardar la vida de las familias identificadas en tal condición de riesgo minimizando los impactos causados ofreciendo alternativas de reasentamiento.

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS Para la aplicación de la presente política se tendrán en cuenta los principios consagrados en la constitución de 1991, los previstos en la ley 1437 de 2011 y en la Ley 1523 de 2012.

CAPÍTULO II. COMPETENCIAS DE LA ENTIDADES OPERADORAS DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO DE LAS FAMILIAS QUE HABITAN PREDIOS DECLARADOS EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE

ARTÍCULO 4. CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR Le corresponde a la Caja de la Vivienda Popular adquirir los predios (inmuebles y/o mejoras), ubicadas en las zonas de alto riesgo no mitigable, que recomiende el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER y realizar el acompañamiento integral a las familias hasta que accedan a una solución definitiva.

Son funciones de la Caja de Vivienda Popular, en el marco del programa de reasentamientos, adicional a las establecidas en el Decreto Distrital 255 de 2013, las siguientes:

* Incluir en el programa de reasentamientos a través de las diferentes modalidades a las familias que hayan sido recomendadas a través de concepto o diagnóstico técnico expedido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER, y/o por fallos o acciones judiciales.

* Caracterizar y evaluar las condiciones socioeconómicas y culturales del hogar a través del desarrollo de acciones de autodiagnóstico retrospectivo y prospectivo.

* Atender a los hogares que presenten impactos psicosociales mediante la red de servicios que posee el distrito capital.

* Estudiar y dar viabilidad técnica, ambiental, social y legal de la alternativa habitacional de reposición.

* Contribuir a la construcción de cultura de la prevención mediante el reconocimiento por parte de los hogares de las dinámicas los usos del suelo, a través del desarrollo de procesos de sensibilización en temas de cultura ambiental, ciudadana, pactos de convivencia y en la recuperación de la zona despejada.

* Los demás previstos en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO: La Dirección de Reasentamientos de la CVP tiene a su cargo desarrollar el subprograma de reasentamiento por alto riesgo no mitigable, orien-

tado a salvaguardar el derecho fundamental a la vida de los hogares que habitan en zonas de alto riesgo no mitigable, en razón a fenómenos de remoción en masa, deslizamiento e inundación, que se encuentran en situación de alta vulnerabilidad y requieren ser trasladados a alternativas habitacionales de reposición legalmente viables y técnicamente estables, con sostenibilidad social, económica y ambiental.

ARTÍCULO 5. INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO - IDIGER El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, en el marco de las funciones establecidas mediante el Acuerdo Distrital 546 de 2013 y Decreto Distrital 173 de 2014, a través los cuales se le faculta como autoridad técnica distrital en materia de la gestión de riesgos, entidad coordinadora del Sistema Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -SDGR-CC, y como coordinador de la estrategia de reasentamiento de familias en alto riesgo, le corresponde:

* Actualizar y mantener el inventario de zonas de alto riesgo y el registro de familias en condición de alto riesgo sujetas a reasentamiento en el Distrito Capital.

* Registrar y mantener actualizado el Sistema Único de Registro de Familias, con base en el inventario de zonas de alto riesgo y de la identificación de familias, sujetas a Reasentamiento, desde su identificación, hasta la solución definitiva.

* Coadyuvar de manera complementaria con la Caja de la Vivienda Popular la adquisición de los predios catalogados en alto riesgo no mitigable; a la luz de los dispuesto en la Ley 9/89 y Ley 388/97. A través de la implementación del procedimiento de adquisición predial para el reasentamiento que se encuentre vigente en la entidad.

* Disponer de los mecanismos necesarios para el traslado inmediato y provisional de las familias hasta por un mes, término perentorio a partir del cual la Caja de la Vivienda Popular asumirá la relocalización transitoria de la familia hasta su reasentamiento definitivo.

* Gestionar ante las entidades competentes, la rehabilitación y el cambio de uso de las zonas desocupadas en desarrollo del proceso de reasentamiento por alto riesgo no mitigable, a fin de evitar nuevas ocupaciones sobre los suelos recuperados.

* Adelantar la demolición, adecuación y recuperación ambiental de los inmuebles y mejoras adquiridas en el marco del programa de reasentamientos por parte de las entidades operadoras del mismo.

* Coordinar las estrategias de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable.

PARÁGRAFO 1: Los predios adquiridos en desarrollo del programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable, deberán ser incorporados en coordinación con la Defensoría del Espacio Público, como suelo de protección y espacio público en los términos definidos en los artículos 84 y 90 del Plan de Ordenamiento Territorial y en el artículo 66 de la Ley 9a. de 1989. Labor que deberá ser adelantada por parte de las entidades operadoras del Programa en el Distrito Capital.

CAPÍTULO II. MODALIDADES DE REASENTAMIENTO DE LAS FAMILIAS IDENTIFICADAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE

ARTÍCULO 6. RELOCALIZACIÓN TRANSITORIA Consiste en el traslado temporal de una familia que ha sido afectada por una emergencia o un riesgo inminente determinado por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER o por actos administrativos y sentencias judiciales, con el fin de salvaguardar y proteger su vida, mientras se logra la adquisición de una solución definitiva a su condición de riesgo no mitigable a través de la reubicación.

PARÁGRAFO 1: Las familias que han sido recomendadas en el programa de reasentamientos y que adelantarán su proceso dentro de la modalidad de relocalización transitoria serán encabezadas y/ó representadas por el titular del proceso que en adelante se denominará beneficiario.

PARÁGRAFO 2: El IDIGER, reconocerá el pago de la Ayuda Humanitaria de Carácter Pecuniario –AHCP-, a las familias en riesgo inminente o afectadas por una emergencia, calamidad o desastre, a partir de los criterios, requisitos, valores y procedimientos establecidos en el Resolución Interna 091 de 2014 o la que haga sus veces.

PARÁGRAFO 3: De acuerdo con el artículo 1° de la Resolución 0740 de 2015 expedida por la CVP, la Ayuda de Relocalización Transitoria, es un instrumento económico, mediante el cual la entidad posibilita el acceso temporal a una vivienda digna a las familias afectadas por una emergencia o un riesgo inminente, con el fin de proteger su vida y de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 4° del Decreto Distrital 255 de 2013, la ayuda de relocalización transitoria, será destinada exclusivamente para cubrir el valor que se genere por la ubicación temporal de la familia, hasta su reubicación definitiva.

La Caja de Vivienda de Popular asumirá el pago de

la ayuda de acuerdo con lo reglamentado en la mencionada Resolución 0740 de 2015 ó de la que haga sus veces.

6.1 Compromisos de las familias beneficiarias de la Relocalización Transitoria.

Corresponde a las familias beneficiarias con la Ayuda de Relocalización Transitoria:

a) Hacer entrega del contrato de arrendamiento.

b) Informar de manera inmediata previo a su traslado, el cambio de vivienda transitoria, con el fin de que las entidades operadoras puedan determinar la viabilidad de la solicitud y realizar los actos tendientes a legalizar la situación.

c) Seleccionar vivienda de reposición, en tanto exista oferta inmobiliaria y presentar alternativas habitacionales con el fin de realizar en el menor tiempo posible su reubicación definitiva, en el entendido que la relocalización tiene el carácter de temporalidad.

d) Realizar la entrega del predio identificado con la condición de riesgo inminente o emergencia, con el lleno de los requisitos y en los tiempos que para el efecto determinen las entidades operadoras.

e) Participar en los espacios de formación y acompañamiento convocados por las entidades ejecutoras del programa de reasentamiento.

PARÁGRAFO: Las entidades operadoras no asumirán el pago de la ayuda de relocalización transitoria sino a partir de la correspondiente presentación de la solicitud y cumplimiento de los requisitos para la misma, entendiéndose que los costos causados en el período no reportado serán asumidos por la familia, sin dar lugar a retroactividad alguna.

6.2 Requisitos para el reconocimiento de la Ayuda Humanitaria de Carácter Pecuniario – AHCP - con el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático -IDIGER.

a) Acta de evacuación emitida por el IDIGER.

b) La familia beneficiaria se encuentre inscrita en el Sistema Único de Registro de Reasentamientos.

c) Diligenciar el formato registro de familias afectadas por situaciones de riesgo inminente, emergencia, calamidad o desastre GMR-FT-30.

d) Fotocopia de cédula de ciudadanía colombiana del titular o representante del núcleo familiar.

e) Oficio radicado al IDIGER, informando la fecha de traslado de la vivienda en riesgo a la vivienda temporal, en la cual deberá especificar la dirección de la vivienda de traslado.

6.3 Requisitos para el ingreso al programa de reasentamiento a través de la modalidad de relocalización transitoria con la Caja de la Vivienda Popular -CVP.

a) Formato de arrendamiento, al cual podrán acceder, descargar a través de la página web de la CVP. Sin embargo, cualquier modelo de contrato (incluso el Minerva) es válido siempre y cuando cumpla con los requisitos de la Ley 820 de 2003, el contrato deberá ser suscrito por el propietario del inmueble y el beneficiario vinculado al programa de Reasentamientos.

b) Fotocopias de las cédulas de ciudadanía del arrendador y del arrendatario.

c) Copia del certificado de tradición y libertad del predio (expedición no mayor a 30 días). En caso de que exista un apoderado del propietario que firme el contrato, este debe anexar el poder autenticado.

d) Certificación de la cuenta de ahorros o corriente del propietario del inmueble para efectuar los pagos mensuales (expedición no mayor a 30 días).

e) Si el predio pertenece al régimen de propiedad horizontal, debes entregar un certificado de paz y salvo de administración.

PARÁGRAFO 1: En las situaciones donde a las familias se les haya emitido Acta de Recomendación de Evacuación con IDIGER y ésta no proceda a la evacuación inmediata, la Ayuda Humanitaria de Carácter Pecuniario –AHCP, queda condicionada a que el responsable de la familia presente una petición escrita, a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes contados a partir de la comunicación de la recomendación de evacuación.

PARÁGRAFO 2: El contrato de arrendamiento deberá tramitarse ante la Caja de la Vivienda Popular dentro de los 15 primeros días del mes. Lo anterior, con el fin de que se puedan realizar todos los trámites administrativos requeridos al interior de la entidad.

PARÁGRAFO 3: Para la renovación, se requiere allegar el nuevo contrato original a la Dirección de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular, dentro de los 15 días hábiles antes del vencimiento del contrato actual. La Caja de la Vivienda Popular, no reconocerá pagos retroactivos, por tal motivo ante cualquier novedad o situación que impida la firma del

contrato de arrendamiento o la renovación del mismo, se deberá reportar a los funcionarios encargados de realizar el trámite. Si la no renovación o firma del nuevo contrato se diera por causas de fuerza mayor deberá soportarlo con la documentación que lo acredite.

PARÁGRAFO 4: En los casos en que el beneficiario quiera cambiar de vivienda de arrendamiento, deberá:

* Notificarlo mediante una carta de solicitud en la que explique sus motivaciones para cambiar de domicilio. Además, debe contener:

* La terminación del contrato firmada por el arrendador y el arrendatario.

* El contrato nuevo con todos los anexos mencionados anteriormente.

* Esto debe hacerse con mínimo dos meses de anticipación al traslado a la nueva vivienda.

6.4 Causales para la suspensión de la ayuda de Relocalización Transitoria por parte de la Caja de la Vivienda Popular -CVP.

Habrá lugar a suspensión de la ayuda de relocalización transitoria cuando:

a) La Caja de la Vivienda Popular, no pueda establecer la veracidad de la información entregada por el beneficiario incluido en el Programa de Reasentamiento para el pago de la ayuda, y existan errores, inconsistencias o presunción de falsedad en los documentos que se presenten para obtener dicha ayuda.

b) No se pueda constatar mediante visita que el beneficiario o su grupo familiar habita el inmueble donde se relocaliza transitoriamente.

c) No realice la entrega del predio en alto riesgo a la Caja de la Vivienda Popular de conformidad con el procedimiento y con los requisitos establecidos para el efecto.

d) El beneficiario o su grupo familiar abandone la vivienda en la que reside temporalmente, sin dar aviso previo a la entidad.

e) El beneficiario, incumpla con los compromisos mencionados en la suscripción del acuerdo de corresponsabilidad, o los adicionales establecidos en el artículo 9° de la Resolución 0740 de 2015, con el fin de dar celeridad a su proceso de traslado definitiva, los cuales son:

    - Hacer entrega del contrato de arrendamiento diligenciado y de los documentos anexos (Resolución 0740 de 2015, artículo 9° numeral 6).

    - Informar de manera inmediata el cambio de vivienda transitoria para su viabilidad a través de la Dirección de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular.

    - Seleccionar vivienda de reposición, cuando exista oferta para la misma, a través de la Dirección de Reasentamientos de la Caja de la Vivienda Popular.

ARTÍCULO 7. REUBICACIÓN DEFINITIVA Consiste en el traslado definitivo de una familia a una vivienda de reposición, por encontrarse en una zona de alto riesgo no mitigable por procesos de remoción en masa o en condición de riesgo por inundación, desbordamiento, crecientes súbitas o avenidas torrenciales, donde cada familia tiene acceso a una alternativa habitacional a partir de la asignación del Valor Único de Reconocimiento, en adelante VUR y el acompañamiento integral para lograr su traslado físico e integración con su nuevo entorno.

PARÁGRAFO 1: El instrumento financiero-VUR asignado por la Caja de la Vivienda Popular, será destinado al acceso a una solución de vivienda de reposición en el territorio nacional y que de manera general y uniforme representa los derechos reales de dominio o de posesión que recaigan sobre las viviendas. El valor equivalente al VUR y su aplicación se realizará bajo lo consignado en la normatividad distrital vigente.

7.1 ALTERNATIVAS HABITACIONALES

Las alternativas habitacionales que brinda la Caja de la Vivienda Popular son:

7.1.1 Vivienda Nueva

Es aquella que desde su construcción no ha sido habitada, adquirida en proyectos constructivos nuevos que cumplan con los criterios de una solución habitacional legalmente viable y técnicamente segura.

Corresponde a una alternativa habitacional fundamentándose en las funciones que debe cubrir una vivienda adecuada: protección, saneamiento, bienestar, independencia, posibilidad de inserción social y territorial pero principalmente en términos de seguridad patrimonial.

Si la familia, manifiesta su interés de selección de la alternativa habitacional que supere el valor del VUR, podrá acceder a la misma, si acredita los recursos propios o créditos, que, en todo caso, garanticen el cierre financiero de la alternativa presentada.

La familia podrá desistir de la selección de vivienda por una única vez y con razón justificada y validada por la CVP, sin perjuicio de las sanciones en que se vea inmersa frente al constructor o entidad financiera por tal decisión y la CVP no será responsable solidariamente por dicha situación.

7.1.2. Vivienda Usada

Corresponde a una Alternativa de vivienda cuya adquisición a título oneroso se da en segunda o posterior transmisión, construida con anterioridad y que cuenta con unas condiciones normales de uso en cuanto el estado general de la misma, que cumple con los requisitos técnicos, habitacionales, jurídicos y económicos definidos para ser objeto de reposición de la vivienda elegida por la familia sujeto de reasentamiento.

Las familias podrán acceder a una vivienda usada, siempre y cuando cumpla con las normas urbanísticas y constructivas, la cual podrá efectuarse en cualquier parte del territorio nacional y como mínimo deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 8° del Decreto Distrital 255 de 2013:

a) Que la vivienda no se encuentre en zona de alto riesgo definidas por el IDIGER o por la autoridad local competente (llámese Oficinas de Planeación Local, Departamental), ni en suelos de protección de que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

b) Que la vivienda se encuentre en un barrio legal o legalizado por la autoridad competente, en cualquier parte del territorio nacional.

c) Que el derecho de dominio se encuentre claramente definido.

PARÁGRAFO: La Caja de la Vivienda Popular, podrá solicitar los documentos adicionales que requiera.

ARTÍCULO 8. ADQUISICIÓN PREDIAL PARA EL REASENTAMIENTO El IDIGER podrá proceder a la adquisición predial de los predios y mejoras ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, de las familias incluidas en el Programa de Reasentamiento.

La adquisición de inmuebles vía de enajenación voluntaria y/o expropiación de un bien por motivos de utilidad pública e interés social, debe ser acorde con los mandatos constitucionales y respetando los valores fundamentales del Estado Social de Derecho de (i) principio de legalidad. (ii) debido proceso y (iii) acceso a la justicia.

Estos postulados constitucionales han sido desarrollados por las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 en la definición de los motivos de utilidad pública, motivos de urgencia, procedimiento de adquisición de inmuebles en sus dos fases: enajenación voluntaria y expropiación judicial y/o administrativa y avalúos comerciales.

Los informes de avalúo comercial deben cumplir con los parámetros técnicos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 422 de 2000 y Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico.

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, o la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, que cuenten con inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA de acuerdo al Decreto 152 de 2018.

CAPÍTULO III. ETAPAS DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO POR ALTO RIESGO NO MITIGABLE

ARTÍCULO 9. ETAPAS DEL REASENTAMIENTO El programa de reasentamiento de las familias, ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable en el Distrito Capital de estratos 1 y 2 o su equivalente jurídico, se desarrollará bajo las siguientes etapas:

9.1 IDENTIFICACIÓN Y RECONOCIMIENTO DEL PREDIO EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE

El IDIGER, a través de Concepto Técnico o Diagnóstico Técnico, identificará las zonas de alto riesgo y el registro de familias en condición de alto riesgo no mitigable, sujetas a reasentamiento.

También ingresarán al programa aquellas familias que sean identificadas a través de un acto administrativo o providencia judicial que ordene su reasentamiento.

PARÁGRAFO 1: El programa de reasentamiento va dirigido a las familias que al momento de la elaboración del concepto y/o diagnóstico técnico emitido por el IDIGER hayan sido identificadas en condición de alto riesgo no mitigable y que acrediten la titularidad sobre el inmueble. De igual forma el predio debe haber estado habitado.

PARÁGRAFO 2: No ingresaran al programa las familias que acrediten titularidad sobre lotes vacíos ni las nuevas ocupaciones que se generen sobre la zona de riesgo identificada en el documento técnico de riesgo emitido por el IDIGER.

PARÁGRAFO 3: Para el proceso de reconocimiento e identificación por parte de la Caja de la Vivienda Popular, se entenderá como unidad habitacional, el espacio independiente con habitación(es) y cocina de uso exclusivo por parte de la familia, entendiendo por

tal la persona o grupo de personas, vinculados o no por lazos de parentesco, que atienden necesidades básicas con cargo a un presupuesto común y que generalmente comparten las comidas.

Esta etapa incluirá las siguientes actividades:

9.1.1. Incorporación del predio como Suelo de Protección por Riesgo.

El IDIGER, una vez emitido el documento técnico de riesgo (Concepto / Diagnóstico), deberá enviar copia a la Secretaría Distrital de Planeación para que realice la gestión a través del cual se incorporen los predios ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable dentro de los suelos de protección por riesgo, mediante debido acto administrativo.

9.1.2. Levantamiento de la ficha técnica del predio y la ficha social de las familias residentes.

En un término no mayor a quince (15) días hábiles, contados a partir de la expedición del Concepto y/o Diagnóstico Técnico y previo recibo de las fichas técnicas, a través del cual se evalúan las condiciones de riesgo del sector objeto de intervención y la identificación de los inmuebles ubicados en la zona de alto riesgo no mitigable.

Los profesionales sociales de las entidades operadoras, procederán con el diligenciamiento de las fichas sociales de cada una de las familias habitantes del predio.

9.1.3. Notificación de la condición de riesgo a las familias recomendadas al programa de Reasentamiento.

Identificadas las familias e inmuebles a través de las fichas técnicas y sociales, el IDIGER procederá con la notificación de la condición de riesgo a partir de las recomendaciones emitidas por el documento técnico a las personas que lo habitan. Labor que será acompañada por la Caja de la Vivienda Popular.

9.1.4. Registro de las familias en el Sistema Único de Registro de Reasentamiento.

Una vez diligenciadas las fichas técnicas y sociales, el IDIGER deberá registrar en el Sistema Único de Registro de Reasentamiento, la información recolectada en terreno y mantendrá actualizado el estado del proceso en que se encuentre, desde su identificación hasta la solución definitiva.

PARÁGRAFO 1: El registro de la familia en el Sistema Único de Registro de Reasentamiento no le da el derecho al ingreso al programa de reasentamiento; ya que éste se encuentra determinado por el estudio a la documentación que aporte a través del cual acredite la titularidad de los derechos sobre el inmueble identificado en la zona de alto riesgo no mitigable.

PARÁGRAFO 2: La información que se registra en el Sistema Único de Registro de Reasentamiento, es el instrumento a través del cual se actualiza el inventario de familias en condición de riesgo.

9.2 PLANIFICACIÓN DEL REASENTAMIENTO

Proceso por el cual la familia, encabeza del titular de derechos, inicia su reasentamiento a través de algunas de las modalidades ofertadas por las entidades operadoras del programa, con base en los procedimientos vigentes.

Es de aclarar que las familias vinculadas al proceso de reasentamiento solo podrán, por predio identificado, adelantarlo con una de las dos entidades operadoras del programa.

9.2.1 Recolección de documentos y reconocimiento de los titulares de derecho sobre el predio en alto riesgo no mitigable.

Para realizar el estudio de documentos y determinar si cumple requisitos para continuar en el programa de reasentamientos, es indispensable que quien ejerza la propiedad o posesión del predio identificado allegue como mínimo los siguientes documentos:

* Acta de notificación de la condición de riesgo que en su momento le fue entregada por profesionales de IDIGER.
* Fotocopia de documentos de identidad de los miembros de la familia.
* Recibos de pago de servicios públicos, boletín catastral y sabana de pago de impuesto predial de los últimos 5 años.
* Fotocopia del carné o certificación del Sisben o EPS de todos los integrantes del núcleo familiar.
* En caso de haber algún miembro de la familia en condición de discapacidad, aportar certificado médico de discapacidad física o cognitiva expedido por la entidad de salud a la que se encuentre afiliado.
* En caso de ser propietario:
  - Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días
  - Copia de escritura pública por medio de la cual adquirió el predio.

- En caso de ser poseedor:

- Promesa de compraventa o documento equivalente que acredite su tenencia sobre la mejora.

- Afirmación administrativa o su equivalente del poseedor y dos testigos, que acrediten el tiempo que lleva habitando el predio en alto riesgo.

- Documentos que permitan demostrar la habitabilidad del predio declarado en alto riesgo no mitigable.

PARÁGRAFO 1: Las entidades operadoras podrán solicitar la totalidad de los documentos antes relacionados o los adicionales en caso de ser requeridos.

PARÁGRAFO 2: Dicha documentación aportada por el titular de derechos será estudiada y analizada desde el ámbito social, técnico y jurídico, arrojando como resultado dos posibilidades "positiva o negativa" en caso de ser negativa se le concede 10 días hábiles a partir de la notificación del estudio para corregir o allegar documentación faltante, en caso de ser positiva se continuará con el proceso de reubicación definitiva o de negociación a través de adquisición predial.

9.3. ENTREGA DEL PREDIO EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE A LA ENTIDAD OPERADORA DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTOS

Los beneficiarios del programa deberán realizar la entrega real y material del predio en alto riesgo, libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio tales como hipotecas, embargos, demandas judiciales, pleitos pendientes, fiducias, afectación a vivienda familiar, patrimonio familiar inembargable, arrendamientos por escritura pública o documento privados, sin inquilinos ni ocupantes, condiciones resolutorias, uso o habitación y usufructo, y en general que el predio no presenta ninguna limitación del dominio que pueda impedir a las entidades operadoras del programa la libre disposición del mismo.

De igual manera, los titulares, se obligan a entregar el inmueble a paz y salvo por conceptos tales como contribuciones, valorizaciones, tasas e impuestos del orden municipal o distrital, departamental y/o nacional, así como por concepto de servicios públicos domiciliarios hasta la fecha en que se haga la entrega real y material del predio mediante la suscripción del acta de entrega a la entidad operadora que corresponda.

PARÁGRAFO: En todo caso, previo a la entrega de la alternativa habitacional definitiva, los beneficiarios de la Caja de la Vivienda Popular, deberán propender por realizar la entrega real y material del predio debidamente saneado por todo concepto.

9.4. DEMOLICIÓN, ADECUACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LOS INMUEBLES Y MEJORAS ADQUIRIDAS EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTOS

En aras de evitar las nuevas ocupaciones, garantizar la rehabilitación y el cambio de uso de las zonas desocupadas en desarrollo del programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 140 del Decreto 190 de 2004, por parte del IDIGER deberán efectuarse las siguientes acciones:

a) Adelantar la adecuación preliminar, demarcación y señalización de los predios desocupados en desarrollo del programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable.

b) Implementar de medidas para la recuperación y rehabilitación de los predios desocupados y su incorporación como suelos de protección a través de las entidades encargadas del manejo de la zona.

c) Incorporar al inventario distrital de los predios desocupados en desarrollo del programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable como espacio público, para su control y manejo por parte de las entidades correspondientes.

9.5. RECIBO, MANEJO Y CUSTODIA DEL PREDIO EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE, RECUPERADO EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTOS

En virtud de lo expuesto en el artículo 2° del Decreto Distrital 511 de 2010, le corresponde a la Secretaría Distrital de Ambiente recibir, manejar y custodiar los inmuebles que se ubiquen en las zonas catalogadas como de alto riesgo no mitigable, ubicadas en el perímetro urbano, a partir de su entrega por parte de las entidades operadoras, según sea el caso.

PARÁGRAFO: Las entidades operadoras, entregarán los predios catalogados como suelos de protección a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR cuando los mismos se encuentren ubicados en la jurisdicción de dicha autoridad.

CAPÍTULO IV. COMPONENTES DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO

ARTÍCULO 10. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL El Plan de Gestión Social es el conjunto de programas, actividades y acciones tendientes a abordar integralmente a las familias que se encuentran en condición de alto

riesgo no mitigable que estén recomendadas al programa de reasentamientos, a fin de prevenir y mitigar los impactos sociales y económicos causados por su reasentamiento involuntario, dado que este proceso no parte de la iniciativa de las familias sino que es agenciado por la Administración Distrital en cumplimiento de su obligación de proteger la vida y ser reasentadas en una alternativa habitacional legal, económicamente viable, técnicamente segura y ambientalmente salubre.

Para la ejecución de Programa de Reasentamiento de las familias identificadas en condición de alto riesgo no mitigable, las entidades operadoras del mismo, elaborarán e implementarán un Plan de Gestión Social, teniendo en cuenta el Acuerdo Distrital 10 de 2000 y Decretos 296 de 2003 y 329 de 2006, en lo relacionado al componente social y económico, de manera que garantice el acompañamiento integral y la inclusión social en lo que respecta al acceso a una vivienda digna.

Cada una de las entidades operadoras del Programa de Reasentamientos deberá elaborar e implementar el Plan de Gestión Social dirigido a las familias, el cual contendrá como mínimo los siguientes componentes:

10.1 COMPONENTE SOCIAL

Es el conjunto de programas, planes, proyectos, estrategias, actividades y acciones con los cuales se pretende mitigar y minimizar los impactos sociales y económicos generados por la ejecución del Programa de Reasentamientos a las familias objeto de atención.

10.2. COMPONENTE ECONÓMICO

Son los reconocimientos económicos que podrán otorgarse a las familias beneficiarias del programa de reasentamientos ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, los cuales tienen por objeto minimizar los impactos socioeconómicos generados por el traslado, por parte de las entidades operadoras en el marco de sus competencias y procedimientos vigentes.

Estos reconocimientos se efectuarán a los beneficiarios por una sola vez, respecto del predio en el cual residen o desempeñen su actividad productiva ya sea como propietarios, poseedores, mejoratarios de conformidad con el factor a reconocer.

Los factores de reconocimiento los podrá causar la entidad operadora que adelante el reasentamiento de las familias vía adquisición predial, cuyo objetivo será el de mitigar los impactos causados haciendo un reconocimiento económico por los gastos generados por la venta y traspaso del predio a la entidad operadora del Programa de Reasentamientos.

Se podrán aplicar en el marco de lo dispuesto en el Decreto 296 de 2003, a través del cual se establecieron los criterios, parámetros y factores para el reconocimiento económico del Plan de Gestión Social, el cual fue modificado respecto de su ámbito de aplicación por el Decreto 329 de 2006.

10.3. COMPONENTE FINANCIERO

Las entidades operadoras, en aras de garantizar los recursos financieros requeridos para adelantar el programa de reasentamiento, deberán adelantar las siguientes acciones:

* Desarrollo de instrumentos financieros y legales para facilitar el reasentamiento de las familias en alto riesgo no mitigable.
* Implementación de las medidas de apalancamiento financiero para la caracterización, reubicación definitiva y/o relocalización transitoria de las familias en alto riesgo no mitigable, operadas por la Caja de la Vivienda Popular.

10.3.1. VALOR ÚNICO DE RECONOCIMIENTO –VUR

El valor del VUR y su aplicación se realizará bajo lo consignado en la normatividad distrital vigente, Decreto 255 de 2013.

10.3.1.1. Formas de pago del Valor Único de Reconocimiento -VUR.

En Dinero: La Caja de la Vivienda Popular, mediante acto administrativo debidamente motivado, otorgará un VUR en recursos económicos, a aquellas familias que opten por vivienda nueva diferente a la oferta institucional, vivienda usada o a través de construcción en sitio propio. Para ello se requiere que el beneficiario solicite a la CVP que realice un avalúo comercial del predio clasificado en alto riesgo no mitigable.

En Especie: Valor Único de Reconocimiento, representado en una unidad habitacional, Vivienda de Interés Prioritario – VIP, que haga parte de proyectos inmobiliarios promovidos por el Sector Hábitat.

10.3.1.2. Destinación de los recursos del Valor Único de Reconocimiento -VUR.

Los recursos del VUR se deberán destinar de manera preferente para la adquisición de la vivienda de reposición, por tanto, la familia deberá realizar con los mismos, el pago de la solución habitacional (nueva, usada o a través de construcción en sitio propio).

10.4. COMPONENTE JURÍDICO

Su responsabilidad va dirigida a la elaboración del estudio de documentos, los cuales tienen como objetivo identificar a los titulares de derechos reales, e

informar el alcance del estudio y fortalecer la capacidad de gestión de las familias para atender las situaciones particulares en que se encuentre el predio.

Dentro de las actividades se encuentran:

* Realizar los estudios de documentos.

* Recibir los insumos técnicos y sociales para realizar la oferta de compra.

CAPÍTULO V. DEL CONTROL A LAS NUEVAS OCUPACIONES

Todas las entidades competentes velarán por el control a las nuevas ocupaciones en cumplimiento de sus propios mandatos y normas que los rigen, en el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 511 de 2010, en los literales a) y d) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008, en el numeral 3° del artículo 140 del Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial), Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía) y demás normas concordantes.

CAPÍTULO VI. COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO

ARTÍCULO 11. COMITÉ DE COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO AL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO DE FAMILIAS EN ALTO RIESGO NO MITIGABLE. La entidades involucradas, conformarán el Comité de coordinación y seguimiento al programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable, el cual estará integrado por el Director de Reasentamientos de la CVP o su delegado y el Subdirector para la Reducción de Riesgos y Adaptación al Cambio Climático del IDIGER o su delegado, y esté será el órgano competente para la discusión y aprobación, entre otras, de las siguientes acciones y actividades:

Definir la estrategia de coordinación y seguimiento a la implementación del Programa de Reasentamiento por alto riesgo no mitigable, así como la periodicidad de reuniones que se requieran.

Determinar la priorización de los procesos de reasentamiento que se requieran desarrollar en el marco de las condiciones de riesgo, vulnerabilidad social en que se encuentren sus habitantes, los cuales demandan una rápida recuperación de los suelos de protección.

Definir los procesos de reasentamiento que se requieran desarrollar a través de adquisición predial con el IDIGER, teniendo en cuenta las condiciones de mayor conveniencia para las familias.

ARTÍCULO 12. Vigencia. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

LINO ROBERTO POMBO TORRES.
El Director de la Caja de la Vivienda Popular.

RICHARD ALBERTO VARGAS HERNÁNDEZ
El Director General del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático. -IDIGER

Resolución Número 710
(Diciembre 23 de 2019)

''Por medio de la cual se adopta el Plan de gestión social para la adquisición predial en el marco del programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable del Instituto Distrital de Gestión de Riegos y Cambio Climático- IDIGER y se dictan otras disposiciones''

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO – IDIGER
En uso de sus funciones legales en especial las conferidas en el Acuerdo 546 de 2013, Decreto 173 de 2014, el artículo 7º del Acuerdo 001 del Consejo Directivo, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 1° de la Constitución Política define a Colombia como un Estado Social de Derecho, democrático, participativo y pluralista, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y la prevalencia del interés general.

Que el inciso 2º del artículo 2º de la Constitución Política establece que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4° de la Constitución Política se erige en el ordenamiento jurídico colombiano como norma de normas, y a la cual se adhieren, en el desarrollo del artículo 93 de la Carta, los tratados y convenios internacionales, ratificados por el Congreso, los cuales integran el bloque de constitucionalidad y prevalecen en el orden interno y en

tal sentido es obligación del Estado dar cumplimiento a las preceptivas contenidas tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, para la formulación de políticas integrales de vivienda y desarrollo, en la cual el Estado y la sociedad formulen aspectos de planeación territorial, técnicos, normativos, financieros, ambientales, culturales y de participación democrática.

Que el artículo 5° de la Carta, consagra la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad.

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la Constitución Política es obligación del Estado adoptar medidas en favor de grupos discriminados o marginados y promover especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta; en los mismos términos es obligación estatal apoyar de manera especial a la mujer cabeza de familia, articulo 43 de la misma Carta, personas de la tercera edad, conforme al artículo 46 y a los disminuidos físicos sensoriales y psíquicos, articulo 47.

Que el Artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo No. 01 de 1999, preceptúa que: *"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social" (subrayado fuera del texto), a lo que seguidamente agrega: "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos en que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (…)".*

Que el artículo 82 de la Constitución Política prevé que: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular". Igualmente, el artículo 287 de nuestra Carta Magna instituye que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana, se dictaron las normas que regulan los Planes de Desarrollo Municipal, la adquisición de bienes y en general, las disposiciones relacionadas con la planificación del desarrollo municipal, las cuales fueron modificadas en gran parte por la Ley 388 de 1997.

Que la Ley 388 de 1997, establece dentro de los principios en que se fundamenta el ordenamiento territorial, el de "*la distribución equitativa de cargas y beneficios",* y a su vez, en el artículo 58 prevé la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública o interés social.

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 faculta entre otros, a las entidades territoriales, a los establecimientos públicos y a las sociedades de economía mixta, para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles cuando tales circunstancias se presenten.

Que en el artículo 61 de la Ley 388 dispone el procedimiento para la enajenación voluntaria basada en el avalúo comercial del predio.

Que el Acuerdo 10 de 2000, proferido por el Concejo de Bogotá, D. C., regula el pago de compensaciones por parte del Instituto de Desarrollo Urbano cuando en desarrollo de los proyectos de que trata el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se adelanten trámites administrativos tendientes a la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos.

Que el Decreto 296 de 2003 estableció los criterios, parámetros y factores para el reconocimiento del componente económico del plan de Gestión Social, el cual fue modificado respecto de su ámbito de aplicación por el Decreto 329 de 2006.

Que la Ley 1523 de 2012, por medio de la cual se adoptó la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, entre otras disposiciones, señaló en su artículo 1 que la gestión del riesgo, es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible; así mismo, en su artículo 2, hace referencia a los principios aplicables para la gestión del riesgo, entre los cuales resaltamos los de igualdad, protección, solidaridad social, autoconservación, interés público o social, precaución, sostenibilidad ambiental, gradualidad, sistémico y de concurrencia, entre otros.

Que el Acuerdo 546 de 2013 *"Por el cual se transforma el Sistema Distrital de Prevención y Atención de Emergencias -SDPAE-, en el Sistema Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático-SDGR-CC, se actualizan sus instancias, se crea el Fondo Distrital para la Ges-*

tión de Riesgo y Cambio Climático "FONDIGER" y se dictan otras disposiciones", en su artículo 8º transformó el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias – FOPAE, en el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático – IDIGER, como un establecimiento público del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, adscrito a la Secretaría Distrital de Ambiente.

Que el Acuerdo Distrital 546 de 2013, señala entre las funciones del IDIGER actuar como autoridad técnica distrital en materia de gestión de riesgos así como coordinar y ejecutar las acciones para la gestión de riesgos y adaptación al cambio climático para garantizar la construcción de territorios sostenibles, seguros y resilientes bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad e integralidad del sistema.

Que el Decreto 255 de 2013 establece en su artículo 2º el reasentamiento como estrategia de gestión de riesgos. El reasentamiento corresponde al proceso de intervención de viviendas en condiciones de alto riesgo en estratos 1 y 2 en el Distrito Capital o su equivalente jurídico, con el fin de proteger la vida de las familias que las habitan. El reasentamiento podrá realizarse mediante alguna de las siguientes modalidades: a) Relocalización transitoria, b) Reubicación, c) Reparación o reconstrucción de la vivienda.

Que a su turno, el parágrafo 2º del Artículo 6º, del mismo Decreto 255 de 2013, prevé que si el valor de la vivienda en condición de alto riesgo no mitigable es superior al Valor Único de Reconocimiento (VUR), la familia podrá solicitar el pago del reconocimiento del valor del avalúo comercial, de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, y demás disposiciones concordantes.

Que el artículo 3º del Decreto 173 de 2014, establece que el IDIGER deberá 2.4 actualizar y mantener el inventario de zonas de alto riesgo y el registro de familias en condición de riesgo sujetas a reasentamiento en el Distrito Capital, 8.3 coordinar las estrategias de reasentamiento de familias en alto riesgo, coordinar y 8.4 ejecutar las obras de mitigación de riesgos por inundación y adaptación al cambio climático en forma complementaria con las entidades y organismos del Distrito Capital y con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca- CAR y además 8.8. coadyuvar en la realización de los trámites para la adquisición predial de las áreas objeto de reasentamiento de familias.

Que así mismo el artículo 7°, numeral 11 del Decreto Distrital 173 de 2014 establece que es competencia del Director General del IDIGER expedir los actos administrativos, que se requieran para el buen funcionamiento del Instituto, de acuerdo con las normas vigentes.

Que por lo anterior y en uso de las facultades otorgadas al IDIGER se considera necesario implementar un plan de gestión social aplicable a las familias del programa de reasentamiento por alto riesgo no mitigable en la modalidad de adquisición predial, dirigido, entre otros, a otorgar un reconocimiento económico por el impacto socio-económico causado por el proceso.

Que el Acuerdo 001 de 2014 del Consejo Directivo del INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO- IDIGER DE BOGOTÁ D.C., por el cual se establecen sus estatutos en el artículo 7 determina que son funciones del IDIGER, además de las establecidas en el Acuerdo 546 de 2013, el Decreto 173 de 2014, la facultad de adquirir por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa y/o expropiación por vía judicial inmuebles en zonas de alto riesgo de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes y complementarias.

En mérito de lo expuesto.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. *Adopción.* Adóptese el Plan de gestión social para la adquisición predial en el marco del programa de reasentamiento de familias en alto riesgo no mitigable del Instituto Distrital de Gestión de Riegos y Cambio Climático- IDIGER, el cual hace parte integral de la presente Resolución.

ARTÍCULO 2. *Derogatorias.* Deróguense las Resoluciones 109 de 1 de diciembre de 2014 y 180 de 23 de Diciembre de 2014.

ARTÍCULO 3. *Vigencia.* La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

El Plan que se adopta esta sujeto a modificación y actualización cuando las normas de alcance superior que lo sustentan sean modificadas y/o derogadas

COMUNÍQUESE PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los a los veintitrés (23) días del mes de diciembre de dos mil diecinueve (2019).

RICHARD ALBERTO VARGAS HERNÁNDEZ
Director General

710

IDIGER
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático

PLAN DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTOS

El Plan de Gestión Social, es el instrumento de gestión que articula programas y actividades, de forma ordenada y progresiva, orientadas a brindar un acompañamiento social integral a las familias titulares de derecho, habitantes de las viviendas identificadas en zona de alto riesgo no mitigable y que han sido vinculadas al proceso de adquisición predial, a través del Programa de Reasentamientos.

710

Contenido

1. DEFINICIÓN 2
2. PRINCIPIOS 2
3. AMBITO DE APLICACIÓN 2
4. OBJETIVO GENERAL 3
5. IDENTIFICACION DE IMPACTOS POR EL PROCESO DE REASENTAMIENTO 3
   5.1 IMPACTOS FISICOS 4
   5.2 IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS 4
   5.3 IMPACTOS PISCOLOGICOS 4
   5.4 IMPACTOS ECONÓMICOS 4
6. COMPONENTES GENERALES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. 6
   6.1 COMPONENTE SOCIAL 7
   6.1.1 Programa de acompañamiento social integral. 7
   6.1.2 Programa de Asesoría en Gestión Inmobiliaria 8
   6.1.3 Programa de Asesoría Jurídica 8
   6.1.4 Programa de Asesoría Predial 8
   6.2 COMPONENTE ECONÓMICO 9
   6.2.1 Programa para el otorgamiento de los Reconocimientos Económicos: 9
   6.2.1.1 Factor de Movilización 9
   6.2.1.2 Factor por Trámite 10
   6.2.1.3 Factor por Pérdida de Ingresos 10
   6.2.1.4 Factor por Traslado de Arrendatarios 11
   6.2.1.5 Factor de Arraigo 11
   6.2.1.6 Factor de Vivienda de Reposición 11
   6.2.2 Condiciones para la entrega de los reconocimientos económicos. 12
   6.3 COMPONENTE COMUNICACIÓN. 13
7 ESQUEMA PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. 14
8 LISTA DE FORMATOS POR PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. 17

710

PLAN DE GESTIÓN SOCIAL PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTOS

1. DEFINICIÓN

Instrumento de Gestión que articula programas y actividades, de forma ordenada y progresiva, orientadas a brindar un acompañamiento social integral a las familias titulares de derecho, habitantes de las viviendas identificadas en zona de alto riesgo no mitigable y que han sido vinculadas al proceso de adquisición predial, a través del Programa de Reasentamientos. Dirigido a prevenir y mitigar los impactos causados.

Con base en lo anterior, el IDIGER definirá los reconocimientos económicos a los que podrán acceder los propietarios/poseedores de las viviendas identificadas en alto riesgo no mitigable, incursas en el Programa de Reasentamientos, para ello se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Que el/los titulares de derecho(s) resida(n) o haga(n) uso del inmueble ubicado en una zona de alto riesgo no mitigable, previamente recomendado al Programa de Reasentamiento a través de documento técnico emitido por el IDIGER o que se haya ordenado su ingreso por acción judicial.
- Que se encuentre registrada en el Sistema Único de Registro de Reasentamiento (o el que haga sus veces), la información de las fichas técnicas y sociales elaboradas por el IDIGER para la vivienda identificada en zona de alto riesgo no mitigable.

2. PRINCIPIOS

Para el desarrollo de lo expuesto en la presente resolución, se tendrán en cuenta los principios constitucionales de buena fe, economía, celeridad, eficacia, debido proceso, imparcialidad, publicidad, coordinación, concurrencia, subsidiariedad y corresponsabilidad y los establecidos en la Ley 1523 de 2012, de protección, auto conservación y precaución.

3. AMBITO DE APLICACIÓN

La presente resolución se aplicará a todas aquellas familias titulares de derechos sobre inmuebles que han sido plenamente identificadas mediante documentos técnicos emitidos por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático –IDIGER por encontrarse en zonas de alto riesgo y/o los ordenados por fallos judiciales su ingreso al Programa de Reasentamiento.

4. OBJETIVO GENERAL

Contribuir a la reducción de los impactos negativos generados a las familias titulares de derechos, identificadas en condición de alto riesgo no mitigable, vinculadas al Programa de Reasentamientos, a través de adquisición predial con el IDIGER, mediante el acompañamiento social integral, oportuno y eficiente que permita el restablecimiento de sus condiciones de vida, en lo referido a aspectos residenciales, económicos y sociales.

5. IDENTIFICACION DE IMPACTOS POR EL PROCESO DE REASENTAMIENTO

Los impactos ocasionados por el Programa de Reasentamiento a través de adquisición predial, se pueden entender como: "*una alteración positiva o negativa, en el medio ambiente o en alguno de sus componentes, presentada a raíz de una acción o actividad*"[1]; o como: "*los cambios o alteraciones causados por el programa de reasentamiento que afecta las condiciones socioeconómicas y culturales iniciales de las familias (antes del desplazamiento involuntario), en relación con su condición final en términos de inclusión (nuevo lugar de vivienda y/o actividad)*[2]. Los impactos se catalogan a partir de elementos de análisis sobre el mejoramiento (positivos) o por el daño provocado (negativos). se constituye como punto de partida para el desarrollo del Plan de Gestión Social y establecer la base para el programa de otorgamientos económicos; es así, como dentro del Proceso de Adquisición Predial ejecutado por El Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático -IDIGER-, se identifican diferentes familias en los predios en calidad de propietarios o poseedores, residentes o no de los mismos, unidades económicas y familias productivas, que se ven afectadas como consecuencia del traslado de la población por encontrarse en zonas de alto riesgo no mitigable.

Las características de los impactos generados por el programa de reasentamientos, en la modalidad de adquisición predial, los podemos enmarcar dentro de la clasificación realizada por Solanyi Robles, que establece cuatro formas de impactos principalmente: 1. Impactos Físicos, 2. Impactos Socioeconómicos, 3 Impactos psicológicos y 4. Impactos económicos[3] los cuales podemos describir como negativos o positivos siendo este último el que permite el mejoramiento de la calidad de vida de las familias, del entorno que

[1] Conesa, Fernández Vitora, Guía Metodológica para la Evaluación de Impacto Ambiental, Madrid: Ediciones mundipresa 2 ed. 1995.

[2] Ministerio de Transporte, Marco de la Política de Reasentamiento Para los Proyectos Nacionales de movilidad Urbana SITM-SEPT. Proyecto Nacional de Transporte Urbano, Colombia. Mayo 2015.

[3] Robles, Solanyi (2009). Impactos del Reasentamiento Por Vulnerabilidad en Áreas de Alto Riesgo, Bogotá 1991 - 2005. Tesis de posgrado para la Maestría en Hábitat. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

genera a su vez seguridad en su integridad física y del territorio que habita al no residir en zonas o condiciones de riesgo.

5.1 IMPACTOS FISICOS

Los impactos físicos en el marco del Programa de Reasentamiento se pueden identificar principalmente en la pérdida de la vivienda, la pérdida de inversión en el predio, la alteración en tiempo y costos de desplazamiento al lugar de actividades cotidianas, la alteración de las redes sociales y culturales caracterizadas por alto nivel de consolidación y apoyo social que les brindaban, se convierten en las principales situaciones que obligan a las familias a modificar y adaptarse a nuevas costumbres, roles, obligaciones y responsabilidades en su hábitat actual.

5.2 IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS

Los impactos Socioeconómicos, implican una disminución en la capacidad de las familias, para enfrentar, asimilar o manejar la alteración de las condiciones de vida relacionadas con la pérdida del predio objeto del programa, la afectación del acceso a los servicios sociales básicos y la suspensión y/o traslado de las familias económicas existentes, convirtiéndose en situaciones que afectan la capacidad de gestión, capacidad de adaptación y alteración o pérdida de su condición económica.

Igualmente se puede generar el incremento de los costos de vida, haciendo referencia a servicios públicos, impuestos y gastos de movilidad, como también la pérdida de renta proveniente de los arrendamientos que pueden tener en la vivienda, como parte de sus ingresos mensuales o perdida de actividades productivas, que en la mayoría de los casos generan el mayor o único ingreso en el hogar. Otra de las consecuencias que en algunos casos presentan las familias está enmarcada en la adaptabilidad a condiciones de pobreza que se tenían en los predios objeto de Reasentamiento, ya que no están preparados para afrontar las responsabilidades de legalidad y/o nuevos estilos de vida que se generarían posterior a la culminación del proceso.

5.3 IMPACTOS PISCOLOGICOS

Considerados como las alteraciones emocionales, la pérdida de la aceptación social, la descomposición familiar, la frustración y estados de depresión que pueden resultar de reconocer su situación de riesgo.

5.4 IMPACTOS ECONÓMICOS

Considerados como la pérdida de ingresos adicionales, la alteración de la economía familiar. La pérdida temporal del empleo.

A continuación, se describen los impactos ocasionados en cada una de las categorías

Matriz de Identificación de impactos causados a las familias que ingresan al Programa de Reasentamientos

CATEGORÍA	ASPECTOS QUE DETERMINAN EL IMPACTO	IMPACTOS
PROPIETARIOS Y POSEEDORES "RESIDENTES"	Educación	Pérdida de acceso a la educación.
		Aumento de costo de transporte por asistencia escolar.
	Salud	Incremento de los costos de transporte por asistencia a la IPS.
	Vivienda	Afectación predial.
		Problemas de inseguridad a causa de los predios que van quedando desocupados y demolidos.
	Recreación y Cultura	Pérdida de acceso a zonas recreativas cercanas.
		Pérdida de participación en actividades recreativas y/o culturales en el barrio y/o localidad.
	Aspecto psicosocial	Inestabilidad emocional
		Aumento del stress
		Desvinculación de grupos comunitarios
		Pérdida de liderazgo.
	Aspecto económico	Pérdida de renta derivada del inmueble.
		Pérdida de otros ingresos por conceptos de ventas varias en la Unidad Social.
	Aspectos de servicios públicos domiciliarios	Pérdida en la calidad de los servicios públicos.
		Costos por taponamientos y desmonte de servicios públicos.
		Incremento de los costos de servicios públicos a causa de la estratificación social.
PROPIETARIOS Y POSEEDORES "NO RESIDENTES"	Vivienda	Afectación predial.
	Aspecto psicosocial	Inestabilidad emocional
		Aumento del stress
	Aspecto económico	Pérdida de renta derivada del inmueble.
		Pérdida de otros ingresos por conceptos de ventas varias en la Unidad Social.
	Aspectos de servicios públicos domiciliarios	Pérdida en la calidad de los servicios públicos.
		Costos por taponamientos y desmonte de servicios públicos.
		Incremento de los costos de servicios públicos a causa de la estratificación

CATEGORÍA	ASPECTOS QUE DETERMINAN EL IMPACTO	IMPACTOS
		social.
		Pérdida de la clientela
	Traslado	Costos de traslado
		Acondicionamiento de un nuevo espacio.
	Redes	Perdida de reconocimiento en el entorno
FAMILIAS PRODUCTIVAS	Ingresos	Pérdida de la clientela
		Reducción de los ingresos de la empresa
	Costos	Incremento de costos de transporte para mercancías, insumos y materias primas.
		Incremento de costos de despacho de mercancías.
		Incremento de costos de servicios públicos
		Por bodegaje y almacenamiento
	Empleados	Costos de liquidación de trabajadores
		Pérdida de empleos.
	Arriendo del local comercial	Pérdida de ingresos por rentas.
	Instalaciones	Costos de trámites
		Remodelación de la estructura
	Traslados	Costos del traslado
		Reposición o reconstrucción del inmueble
		Problemas de mercadeo por la nueva ubicación del negocio

6. COMPONENTES GENERALES DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.

El Plan de Gestión Social se realizará a través de la implementación de los componentes social, económico y de comunicación, garantizando el acompañamiento social integral para el logro de los objetivos del reasentamiento a través de adquisición predial.

Componente Social: Corresponde al conjunto de programas, planes, proyectos, estrategias, actividades y acciones con los cuales se pretende minimizar los impactos sociales causados a las familias incluidas al Programa de Reasentamientos a través del proceso de Adquisición Predial que adelanta el IDIGER.

Componente Económico: corresponde a los reconocimientos económicos que podrán otorgarse a las familias beneficiarias del programa de reasentamientos, los cuales tienen por objeto minimizar los impactos económicos generados por el traslado.

Componente de Comunicación: Se entiende como los medios utilizados para establecer una comunicación clara y fluida con las familias, que posibilite la comprensión y

aceptación de los objetivos, los procedimientos y las actividades del proceso de Adquisición Predial adelantado por el IDIGER.

Componentes y Programas del Plan de Gestión Social



6.1 COMPONENTE SOCIAL

Corresponde al conjunto de programas, planes, proyectos, estrategias, actividades y acciones con los cuales se pretende mitigar y minimizar los impactos negativos, sociales, económicos y culturales causados a las familias incluidas al Programa de Reasentamientos a través del proceso de Adquisición Predial que adelanta el IDIGER.

El componente social adoptara los siguientes programas:

6.1.1 Programa de acompañamiento social integral.

Corresponde a la serie de actividades y acciones dirigidas a facilitar el traslado y a propender por el restablecimiento de las condiciones iniciales en que se encontraban las familias incluidas en el Programa de Reasentamientos.

Con lleva e desarrollo de las siguientes actividades:

- Presentación de notificación de la condición de riesgo.
- Elaboración de la ficha social a las familias.
- Reunión con actores sociales comunitarios y familias beneficiarias en caso de que se requieran.
- Presentación del programa Reasentamiento y Adquisición predial.
- Identificación y caracterización de las familias.
- Identificación de las unidades productivas.
- Recolección de documentos que acrediten la titularidad sobre los inmuebles.

- Articulación con la SED para el acceso a centros educativos.
- Articulación con las SDS y SDIS para continuación de servicios.

6.1.2 Programa de Asesoría en Gestión Inmobiliaria

Corresponde a la serie de actividades y acciones que facilitan la búsqueda en el mercado inmobiliario, la identificación de viviendas seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y previniendo la ocupación de zonas de alto riesgo no mitigable, la ubicación en zonas ilegales, la ocupación de sectores con reservas para construcción u otros.

Con lleva e desarrollo de las siguientes actividades:

- Acompañamiento para la identificación de las alternativas habitacionales a las familias.
- Asesoría Jurídica en la adquisición del predio de reposición.
- Asesoría Técnica, consiste en la revisión de la condición de riesgo del inmueble a negociar.

6.1.3 Programa de Asesoría Jurídica

Corresponde al acompañamiento jurídico que requieren las familias vinculadas al proceso de enajenación voluntaria de los inmuebles requeridos en el marco del Programa de Reasentamientos.

Con lleva e desarrollo de las siguientes actividades:

- Estudio de títulos
- Notificación de limitaciones y gravámenes a la propiedad
- Notificación de la oferta de compra
- Presentación y firma de promesa de compraventa / contrato de mejora.
- Acompañamiento en el proceso de escrituración y registro.

6.1.4 Programa de Asesoría Predial

Corresponde al acompañamiento técnico catastral requerido para adelantar el proceso de enajenación voluntaria de los inmuebles requeridos en el marco del Programa de Reasentamientos.

Con lleva e desarrollo de las siguientes actividades:

- Identificación predial
- Solicitud de cabida y linderos
- Asesoría para el ajuste de la información de cabida en los casos en que se presentan diferencia de áreas.

- Solicitud y acompañamiento para los levantamientos topográficos que se requieran.
- Solicitud de Avaluó Comercial a la entidad encargada.
- Revisión y aprobación de los Avalúos comerciales remitidos por la entidad encargada.
- Solicitud de aclaración o ajuste de los avalúos comerciales en los casos en que se requiera.

6.2 COMPONENTE ECONÓMICO

Corresponde a los reconocimientos económicos que otorgue el IDIGER a las familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable incluidas al Programa de Reasentamientos, a través de adquisición predial, los cuales tienen por objeto minimizar los impactos negativos generados por el traslado. Estos reconocimientos se efectuarán a los beneficiarios por una sola vez, respecto del predio en el cual residen o desempeñen su actividad productiva ya sea como propietarios, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, de conformidad con el factor a reconocer.

El componente económico adoptará el siguiente programa:

6.2.1 Programa para el otorgamiento de los Reconocimientos Económicos:

Para acceder a estos reconocimientos, las familias deberán estar previamente identificadas dentro del Plan de Gestión Social del IDIGER.

Con lleva e desarrollo de las siguientes actividades:

- Visita a las familias para recolección de documentos por parte del contador contratado por el IDIGER.
- Liquidación de los reconocimientos socio económicos.

El reconocimiento económico como medida de mitigación, prevención y compensación de los impactos socioeconómicos negativos identificados en el Plan de Gestión Social obedecerá a los siguientes factores:

6.2.1.1 Factor de Movilización

Corresponde al reconocimiento y pago por concepto de gastos de mudanza, que se hace a los propietarios, poseedores, tenedores, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios que residan y/o desarrollen directamente una actividad productiva y deban desplazarse del inmueble adquirido en el marco del Programa de Reasentamientos.

Este factor se liquidará de la siguiente manera:

710

a) Un (1) SMMLV a las familias residentes sin actividad productiva.
b) Dos (2) SMMLV a las familias residentes con actividad productiva o a quienes sin residir tengan una actividad productiva.

6.2.1.2 Factor por Trámite

Corresponde al reconocimiento que se hace a los propietarios del inmueble por los costos en los que incurren con motivo de la escrituración de éste a favor de la entidad que adelanta el Programa de Reasentamientos, equivalente al 1.5% del valor del avalúo comercial del inmueble.

Para propietarios o poseedores residentes que repongan su vivienda, se les reconocerá, adicionalmente, el 1.5% del valor del avalúo del inmueble enajenado en el caso de los primeros, y el 1.5% del valor de la construcción para los segundos.

Ninguno de estos reconocimientos individualmente considerados puede superar los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

Cuando el titular del derecho real de dominio de predios requeridos para el Programa de Reasentamientos deba adelantar los trámites tendientes a la cancelación del patrimonio de familia, desafectación a vivienda familiar, sucesión y/o levantamiento de usufructo, se le reconocerá y pagará por predio y por cada uno de estos conceptos una suma equivalente a 0.5 salarios mínimos mensuales legales vigentes, siempre y cuando efectivamente levante la limitación referida y llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del predio.

6.2.1.3 Factor por Pérdida de Ingresos

En caso de que el avalúo del inmueble requerido por la entidad no contemple la evaluación por la suspensión temporal o definitiva de la actividad productiva, a la que se refiere el Decreto 1420 de 1998, se reconocerá el factor por pérdida de ingresos por actividad productiva y/o renta, así:

a) **Por actividad productiva:** Este factor se reconocerá y pagará al titular de la actividad productiva, que obtenga un ingreso derivado del ejercicio de la misma, que se desarrolla en el inmueble requerido por la entidad distrital y que deba ser trasladada a consecuencia de la ejecución del Programa de Reasentamientos. El valor que se reconocerá y pagará por este concepto corresponde a tres (3) veces el valor de la utilidad neta mensual promedio de los últimos doce (12) meses o, en caso de ser inferior a dicho tiempo, al promedio del periodo de la utilidad neta mensual del ejercicio de la actividad productiva. El valor de la utilidad mensual será determinado por un contador público o lonja inmobiliaria contratados por la respectiva entidad, en cumplimiento estricto de las disposiciones legales que regulen la materia. En todo caso, el valor por este concepto no podrá ser inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

b) **Por renta:** Se reconocerá y pagará al arrendador y al subarrendador cuando éste último se encuentre autorizado de conformidad con las normas sobre la materia, una suma equivalente a tres (3) veces el valor del canon mensual pactado en el contrato de arrendamiento o subarriendo respectivo, en este último caso de manera proporcional, sin que el reconocimiento que se haga sobrepase el valor del canon mensual total del inmueble; reconocimiento que se hará conforme se haya identificado en el formato de caracterización social e identificación de impactos y la documentación soporte presentada para el efecto al momento que se liquide el pago. El valor por este concepto no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a veintidós (22) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

6.2.1.4 Factor por Traslado de Arrendatarios

Este factor se reconocerá y pagará a quienes hayan sido identificados como arrendatarios en el formato de caracterización social e identificación de impactos. El valor que se reconocerá y pagará por este concepto será el equivalente a tres (3) veces el canon de arrendamiento mensual del inmueble requerido para el Programa de Reasentamientos. Este factor no podrá ser en ningún caso inferior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, ni superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

6.2.1.5 Factor de Arraigo

Este factor se reconocerá y pagará al propietario y/o poseedor, por el impacto generado por la ruptura de las redes sociales y las relaciones de la familia con el entorno, de acuerdo al tiempo de residencia en la vivienda objeto de adquisición.

El valor a reconocer se basa en el resultado de la identificación del tiempo de residencia del propietario y /o poseedor y se aplicará con base en la suma de los factores de movilización, trámite, perdida de ingreso y renta, desarrollados anteriormente, multiplicado por el factor de arraigo.

Tabla de Factor Multiplicador:

PARAMETROS	Tiempo de Residencia (años)				
	0-5	6-10	11-15	16-20	Más de 21
Propietario y/o Poseedor	0.15	0.25	0.35	0.40	0.50

6.2.1.6 Factor de Vivienda de Reposición

Este factor se reconocerá a los propietarios o poseedores residentes que repongan su vivienda, a través del reconocimiento del 1.5% del valor del avalúo comercial del inmueble adquirido por el IDIGER en el marco del programa de reasentamientos.

Los propietarios o poseedores que sean beneficiarios del Factor de Vivienda de Reposición deberán destinar el valor recibido por este concepto para la reposición de la vivienda y solamente podrán recibir este reconocimiento económico por una única vez.

Factores para el reconocimiento económico.

FACTOR	RECONOCIMEINTO ECONÓMICO
FACTOR DE MOVILIZACION	Un (1) SMMLV residentes sin actividad productiva. Dos (2) SMMLV residentes con actividad productiva o que sin residir tengan actividad productiva.
FACTOR POR TRAMITE	Gastos de escrituración 1,5% sobre el valor del avaluó comercial. Por reposición de vivienda, 1.5% sobre el valor del avaluó comercial del inmueble enajenado. (Propietarios). Levantamiento de gravámenes y limitaciones al dominio 0.5 SMMLV.
FACTOR POR PERDIDA DE INGRESOS	Por actividad productiva: Tres (3) veces el valor de la utilidad neta mensual. Por renta: Tres (3) veces el valor del canon mensual de arrendamiento.
FACTOR POR TRASLADO DE ARRENDATARIOS	Tres (3) veces el valor del canon mensual de arrendamiento.
FACTOR DE ARRAIGO	F. Movilización +F. Trámite + F. Pérdida de ingreso + F. Renta * Factor multiplicador
FACTOR POR VIVIENDA DE REPOSICION	Reconocimiento del 1.5 % sobre el valor del avalúo comercial del predio adquirido en la zona de riesgo.
FACTOR DIFERENCIAL	Persona en condición de discapacidad Liquidado sobre el 20% adicional sobre el factor de arraigo Hogar con 3 o más menores de 14 años: Liquidado sobre el 20% adicional sobre el factor de arraigo Mujer cabeza de hogar: Liquidado sobre el 20% adicional sobre el factor de arraigo.

6.2.2 Condiciones para la entrega de los reconocimientos económicos.

Para ser sujeto del reconocimiento se debe cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

a) Estar incluido en el formato de caracterización social e identificación de impactos, elaborado por el equipo de Gestión Social, del área de Reasentamientos del IDIGER.

b) Que en el formato de caracterización social e identificación de impactos se haya incluido a la familia y a la unidad económica y/o productiva como beneficiaria del pago de los reconocimientos económicos.

c) Acreditar los documentos en que soporten el pago de los reconocimientos descritos en el presente PGS, en los tiempos exigidos por la entidad.

d) Permitir el ingreso a la vivienda, unidad económica y/o productiva al Contador del IDIGER, para la verificación de las condiciones presentadas por las familias, así como el estudio contable a los documentados aportados para su reconocimiento.

6.3 COMPONENTE COMUNICACIÓN.

Se entiende como los medios utilizados para establecer una comunicación clara y fluida con las familias, que posibilite la comprensión y aceptación de los objetivos, los procedimientos y las actividades del proceso de Adquisición Predial adelantado por el IDIGER.

La comunicación en el Plan de Gestión Social busca:

- Evitar la desinformación que pueda generar rechazo al proceso de Adquisición Predial y una actitud de prevención contra el mismo, utilizando medios y estrategias de comunicación adecuadas, en forma oportuna y clara.
- Disminuir el sentimiento de angustia y el estrés que producen los impactos del proceso de Adquisición Predial.
- La información también es clave, para lograr no solo el conocimiento, sino la apropiación del proceso de Adquisición Predial por parte de la ciudadanía en general.
- Reuniones colectivas por sectores/barrios al inicio de las acciones, para información general sobre el proceso y presentación del Plan, en los casos en que se requiera por parte de la comunidad o se acuerde con los líderes del sector.
- Se considerarán y dará respuesta a las opiniones, inquietudes y necesidades de la comunidad frente al proceso.
- Entrevistas personalizadas con cada familia que ingresa al proceso de Adquisición Predial, que se realizarán al inicio, durante y al final de la ejecución del Plan.
- Comunicaciones escritas, derechos de petición y solicitudes recibidas por parte de la población incluida al proceso de Adquisición Predial y aledaña al sector de la zona declarada en alto riesgo no mitigable serán respondidas con prontitud.

Con ese objetivo, se implementará el siguiente programa:

6.3.1 Programa de Comunicación, información y consulta

Corresponde a la serie de actividades y acciones dirigidas a facilitar la comunicación con las familias de manera veraz y oportuna. Así mismo, garantizar la debida atención que debe ser constante, concreta y ágil, que sirva para resolver las inquietudes de la ciudadanía que se encuentra incluida en el programa de reasentamiento y aquellos que quieren conocer información sobre el mismo, a través de medios electrónicos, telefónicos o de manera presencial en las oficinas de la entidad.

Las actividades dispuestas para el cumplimiento del mencionado objetivo, son las siguientes:

- Reunión con actores sociales comunitarios y familias beneficiarias solicitantes.
- Atención personal, telefónica y/o servicios electrónicos a las familias que tengan consultas en la oficina del IDIGER.
- Atención y respuesta a las PQRS que tengan las familias notificadas.

7 ESQUEMA PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.

Finalmente, a modo de aclaración se presenta el esquema resumen de la organización de las acciones que se adelantaran para la completa aplicación del Plan de Gestión Social, en los términos que este documento indica.

Componentes, Programas y Actividades del Plan de Gestión Social

COMPONENTE	PROGRAMA	ACTIVIDAD
COMPONENTE SOCIAL	PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL INTEGRAL	Presentación de comunicación escrita de la condición de riesgo.
		Elaboración de la ficha social a las familias.
		Identificación de las familias.
		Identificación de las Unidades Productivas y/o económicas.
		Recolección de documentación.
		Elaboración del Plan de Gestión Social de las familias.
		Inducción a las familias acerca de los procesos y tiempos de la adquisición predial
		Articulación con la SED para el acceso a centros educativos.
		Articulación con las SDS y SDIS para continuación de servicios.
		Recorridos por las zonas de intervención haciendo visitas predio a predio.
	PROGRAMA DE ASESORIA JURIDICA	Estudio de títulos
		Notificación de limitaciones y gravámenes a la propiedad.
		Notificación de la oferta de compra.

COMPONENTE	PROGRAMA	ACTIVIDAD
		Presentación y firma de la Promesa de Compra Venta / Contrato de Mejora.
		Acompañamiento en el proceso de Escrituración y Registro.
	PROGRAMA DE ASESORIA PREDIAL	Identificación predial
		Solicitud de cabida y linderos
		Asesoría para el ajuste de la información de cabida en los casos en que se presentan diferencia de áreas
		Solicitud y acompañamiento para los levantamiento topográficos que se requieran.
		Solicitud de Avaluó Comercial a la entidad que se contrate
		Revisión y aprobación de los Avalúos comerciales remitidos por la entidad contratada
		Solicitud de aclaración o ajuste de los avalúos comerciales en los casos en que se requiera
	PROGRAMA DE ASESORIA EN GESTIÓN INMOBILIARIA	Asesoría inmobiliaria, de acuerdo a las condiciones socio económicas de las familias
		Presentación de alternativas habitacionales a las familias.
		Asesoría Jurídica en la adquisición del predio de reposición.
		Asesoría Técnica, consiste en la revisión de la condición de riesgo del inmueble a negociar.
COMPONENTE ECONÓMICO	PROGRAMA PARA EL OTORGAMIENTO DE RECONOCIMIENTOS ECONOMICOS	Visita a las familias para recolección de documentos por parte del contador contratado por el IDIGER.
		Liquidación de los reconocimientos socio económicos.
		Reconocimiento factor de reposición vivienda.
		Visita de verificación de existencia de la vivienda de reposición.
COMPONENTE COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y CONSULTA	COMUNICACIÓN, PARTICIPACIÓN Y CONSULTA	Reunión con actores sociales comunitarios y familias beneficiarias solicitantes.
		Presentación del Programa de Reasentamiento y Adquisición Predial
		Atención personal y/o telefónica a las familias que tengan consultas en la oficinas

8 LISTA DE FORMATOS POR PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL.

N° DE FORMATO	NOMBRE DEL FORMATO
PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL INTEGRAL	
1	Hoja 1 PGS – Visita de inicial de verificación de condiciones socioeconómicas de la familia en proceso de adquisición predial
2	Formato de Caracterización social e identificación de impactos a las familias recomendadas al programa de reasentamiento en la modalidad de adquisición predial
3	Ficha de Seguimiento a las actividades previstas en el Plan de Gestión Social
4	Viabilidad Territorial Adquisición Predial
PROGRAMA DE ASESORIA JURIDICA	
5	Estudio de títulos
6	Viabilidad Jurídica AP
7	Formato único para tramite de reparto notarial
PROGRAMA DE ASESORIA PREDIAL	
8	Acta de Entrega de Predios
9	Revisión y Aprobación del informe de Avalúo Comercial
10	Verificación de vivienda de reposición
11	Viabilidad Técnica Catastral
12	Visita Toma de Área Construida
PROGRAMA DE ASESORIA EN GESTIÓN INMOBILIARIA	
13	Formato de presentación de oferta inmobiliaria
PROGRAMA PARA EL OTORGAMIENTO DE RECONOCIMIENTOS ECONOMICOS	
14	Liquidación de reconocimiento económicos para la adquisición predial

Nota: Para el desarrollo de los programas y actividades previstos en el Plan de Gestión Social, se podrán adicionar, modificar o sustraer los formatos que se requieran.

ALCALDÍA LOCAL DE SUBA

Decreto Local Número 002
(Enero 8 de 2020)

"Por el cual se aclara y modifica el Decreto 001 de 2020 Por medio del cual se convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Suba"

EL ALCALDE LOCAL DE SUBA,
en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo previsto en el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Junta Administradora Local se reunirá extraordinariamente por convocatoria que le haga el respectivo Alcalde Local; evento en el cual sesionará por el término que éste le señale y para ocuparse exclusivamente de los asuntos que él mismo someta a su consideración.

Que el artículo 6. del Decreto Distrital 032 de 2007 "Por el cual se reglamenta el Acuerdo 12 de 1994, en lo referente al Consejo Territorial de Planeación Distrital", señala que durante la primera semana de la posesión del Alcalde Mayor, la Secretaría Distrital de Gobierno procederá a citar a sesiones extraordinarias a las Juntas Administradoras Locales -JAL, con el único objeto de designar el representante de dicha Corporación ante el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital -CTPD.

Que, según lo señalado en la Circular No.001 de 2020, el Secretario Distrital de Gobierno solicitó convocar a sesiones extraordinarias a las Juntas Administradoras Locales con el objeto de que designen a su representante ante el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital -CTPD.

Que conforme con lo anterior se consideró pertinente convocar a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Suba, con el propósito de que se encargue exclusivamente de designar a su respectivo representante que integrará el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital -CTPD.

Que mediante Decreto 001 de 2020 "Por el cual se convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Suba", con el propósito de que se encargue de designar a su respectivo representante que integrará el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital –CTPD.

Que mediante radicado No 20202000007303 del 10 de enero de 2020, de la Secretaría Distrital de Gobierno – Subsecretaría de Gestión Local, *"(…) considera pertinente que las Juntas Administradora Locales, aborden de manera prioritaria asuntos estratégicos para la localidad, en atención al rol de estas Corporaciones en la implementación del marco normativo recientemente expedido en relación con la organización y funcionamiento de las localidades. Adicionalmente, teniendo en cuenta la necesidad de que esta normatividad se apropiada por parte de los Honorables Ediles previa la realización de los Encuentro Ciudadanos y la formulación de los Planes de Desarrollo Local (…)".*

Que por lo anterior el Alcalde Local de Suba, determina pertinente continuar con las sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Suba, dentro del periodo comprendido entre el ocho (8) y treinta y uno (31) de enero 2020, dado que en primera instancia fueron convocadas con el fin de que dentro de un término de cuatro (4) días se procediera a designar al representante que integrará el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital –CTPD.

Que dentro de las sesiones extraordinarias ya convocadas dentro del periodo anteriormente establecido se incluyan los asuntos recomendados por la Secretaría Distrital de Gobierno – Subsecretaría de Gestión Local, y que se consideran de vital importancia para la Administración Local, respecto a:

"(…)

i) Discusión del marco jurídico para el ejercicio de la función de vigilancia y control de las Juntas Administradora Locales, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 740 del 2019 "Por el cual se dictan normas en relación con la organización el funcionamiento de las localidades de Bogotá D.C", y el Decreto Distrital 768 de 2019 "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo Distrital 740 del 2019 y se dictan otras disposiciones".

ii) Discusión del marco jurídico para la implementación de los presupuesto participativos de los Fondo de Desarrollo Local de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 740 de 2019 y el Decreto 768 de 2019.

(…)"

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Aclarar y modificar el Decreto 001 de 2020 "Por el cual se convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Suba", respecto a:

Una vez la Junta Administradora Local designe a su representante ante el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital –CTPD, dentro de un término de cuatro (4) días, cesará dicho objeto respecto a la convocatoria inicial y se continuará con la sesiones extraordinarias en los asuntos relacionados en el artículo 2 del presente Decreto.

ARTÍCULO 2o. Adicionar dentro de las sesiones extraordinarias los asuntos relacionados con:

i) Discusión del marco jurídico para el ejercicio de la función de vigilancia y control de las Juntas Administradora Locales, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 740 del 2019 "Por el cual se dictan normas en relación con la organización el funcionamiento de las localidades de Bogotá D.C", y el Decreto Distrital 768 de 2019 "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo Distrital 740 del 2019 y se dictan otras disposiciones".

ii) Discusión del marco jurídico para la implementación de los presupuesto participativos de los Fondo de Desarrollo Local de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 740 de 2019 y el Decreto 768 de 2019.

Dichos asuntos será discutidos dentro de las sesiones en el periodo comprendido entre el ocho (8) y treinta y uno (31) de enero 2020.

ARTÍCULO 3o. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los ocho (8) días de enero del año dos mil veinte (2020).

NEDIL ARNULFO SANTIAGO ROMERO
Alcalde Local de Suba

ALCALDÍA LOCAL DE LA CANDELARIA

Decreto Local Número 03
(Enero 13 de 2020)

"Por el cual se convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de La Candelaria"

EL ALCALDE LOCAL DE LA CANDELARIA en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo previsto en el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Junta Administradora Local se reunirá extraordinariamente por convocatoria que le haga el respectivo Alcalde Local; evento en el cual sesionará por el término que éste le señale y para ocuparse exclusivamente de los asuntos que él mismo someta a su consideración.

Que el artículo 6. del Decreto Distrital 032 de 2007 "Por el cual se reglamenta el Acuerdo 12 de 1994, en lo referente al Consejo Territorial de Planeación Distrital", señala que durante la primera semana de la posesión del Alcalde Mayor, la Secretaría Distrital de Gobierno procederá a citar a sesiones extraordinarias a las Juntas Administradoras Locales -JAL, con el único objeto de designar el representante de dicha Corporación ante el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital -CTPD.

Que, según lo señalado en la Circular No.001 de 2020, el Secretario Distrital de Gobierno solicitó convocar a sesiones extraordinarias a las Juntas Administradoras Locales con el objeto de que designen a su representante ante el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital -CTPD.

Que conforme con lo anterior se considera pertinente convocar a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de La Candelaria , con el propósito de que se encargue exclusivamente de designar a su respectivo representante que integrará el Consejo Territorial de Planeación del Distrito Capital -CTPD.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Convocar a la Junta Administradora Local de La Candearia, a sesiones extraordinarias para el periodo comprendido entre el trece (13) y el treinta y uno (31) de enero de 2020.

ARTÍCULO 2o. En las sesiones extraordinarias, la Junta Administradora Local se ocupará de la discusión del marco jurídico para el ejercicio de la función de vigilancia y control de las Juntas Administradoras Locales, de conformidad con los establecido en el Acuerdo Distrital 740 de 2019 "Por el cual se dictan normas en relación con la organización y el funcionamiento de las localidades de Bogotá D.C", y el Decreto Distrital 768 de 2019 "Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 740de 2019 y se dictan otras disposiciones" y discusión del marco jurídico para la implementación de los presupuestos participativos de los Fondos de Desarrollo Local de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 740 de 2019 y en el Decreto 768 de 2019.

ARTÍCULO 3o. Discusión y aprobación de proyectos de acuerdo prioritarios para el desarrollo de la gestión local.

ARTÍCULO 4o. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

MANUEL CALDERÓN RAMÍREZ
Alcalde Local de La Candelaria

ALCALDÍA LOCAL DE FONTIBÓN

Decreto Local Número 003
(Enero 13 de 2020)

"Por el cual se convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Fontibón"

LA ALCALDESA LOCAL DE FONTIBÓN, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo previsto en el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Junta Administradora Local se reunirá extraordinariamente por convocatoria que le haga el respectivo Alcalde Local; evento en el cual sesionará por el término que éste le señale y para ocuparse exclusivamente de los asuntos que él mismo someta a su consideración.

Que el artículo 104 de la ley 1757 de 2015 establece y define como "Deberes de las administraciones nacionales, departamentales, municipales y distritales en la promoción de instancias de participación ciudadana formales e informales creadas y promovidas por la ciudadanía o el Estado. El Estado en todos sus niveles de organización territorial nacional, bajo el liderazgo de las administraciones, tiene la obligación de: Literales,

a). Promover, proteger, implementar y acompañar instancias de participación;

b). Garantizar la participación ciudadana en los temas de planeación del desarrollo, de políticas sociales, de convivencia ciudadana y reconciliación, y de inclusión de poblaciones tradicionalmente excluidas;

h). Convocar de manera amplia y democrática a los ciudadanos a las instancias de participación con anticipación suficiente, sin privilegiar a unos ciudadanos sobre otros y haciendo uso de todos los canales de información disponibles.

Que el numeral 9 del artículo 5 del acuerdo 740 de 2019 establece "Competencias de los alcaldes locales. En consonancia con los principios de concurrencia, subsidiariedad, complementariedad y coordinación los Alcaldes Locales tienen las siguientes competencias que se desarrollarán en el ámbito local:

.. 9) Fomentar la participación ciudadana.

Que en la Localidad de Fontibón existen diferentes instancias de participación, así como diversos sectores que en la actualidad no poseen delegado de la Junta Administradora Local de Fontibón, esto en atención a la entrada en vigencia del nuevo periodo legal 2020-2023; razón por la cual en aras de incentivar la participación ciudadana de algunos sectores sociales de la Localidad de Fontibón, promover la participación ciudadana y dar representatividad a todos los sectores e instancias de participación, se considera pertinente convocar a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Fontibón, con el propósito que se encargue exclusivamente de designar a sus respectivos representantes a las diferentes instancias de participación local, así como para que realicen las delegaciones de representantes de la Junta Administradora Local de Fontibón en temas y sectores de vital importancia para la localidad como lo son: seguridad, cultura, deportes, discapacidad entre otros.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Convocar a la Junta Administradora Local de Fontibón, a sesiones extraordinarias para el periodo comprendido entre el quince (15) y el treinta (30) de enero de 2020.

ARTÍCULO 2o. En las sesiones extraordinarias, la Junta Administradora Local se ocupará de designar a sus respectivos representantes a las diferentes instancias de participación local, y en el mismo sentido, realizarán las delegaciones de representantes de la Junta Administradora Local de Fontibón en temas y sectores de vital importancia para la localidad.

ARTÍCULO 3o. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

JOHANNA PAOLA BOCANEGRA OLAYA
Alcaldesa Local de Fontibón

ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO

Dercreto Local Número 003
(Enero 13 de 2020)

"Por el cual se convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Chapinero para discusión de varios temas"

EL ALCALDE LOCAL DE CHAPINERO,
en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que, conforme con lo previsto en el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Junta Administradora Local se reunirá extraordinariamente por convocatoria que le haga el respectivo Alcalde Local; evento en el cual sesionará por el término que éste le señale y para ocuparse exclusivamente de los asuntos que él mismo someta a su consideración.

Que, mediante memorando No. 20202000007153 del 10 de enero 2020, el Subsecretario de Gestión Local de la Secretaría Distrital de Gobierno, manifiesta que "*(…) considera conveniente que las Juntas Administradoras Locales, aborden de manera prioritaria asuntos estratégicos para la localidad, en atención al rol de estas corporaciones en la implementación del marco normativo recientemente expedido en relación con la organización y funcionamiento de las localidades. Adicionalmente, teniendo en cuenta la necesidad de que esta normatividad sea apropiada por parte de los Honorables Ediles previa la realización de los Encuentros Ciudadanos y la formulación de los Planes de Desarrollo Local. (…)".*

Que, con fundamento en lo anterior, el citado memorando sugiere citar a sesiones extraordinarias a la Corporación, para tratar los siguientes asuntos:

i) Discusión del marco jurídico para el ejercicio de la función de vigilancia y control de las Juntas Administradoras Locales, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 740 de 209 "Por el cual se dictan normas en relación con la organización y funcionamiento de las localidades de Bogotá D.C." y el Decreto Distrital 768 de 2019 "*Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 740 de 2019 y se dictan otras disposiciones*".

ii) Discusión del marco jurídico para la implementación de los presupuestos participativos de los Fondos de Desarrollo Local, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 740 de 2019 y el Decreto 768 de 2019.

iii) Discusión y aprobación de los proyectos de acuerdo prioritarios para el desarrollo de la gestión local.

Que el Despacho considera necesario y oportuno convocar a sesiones extraordinarias a la Junta Administradora Local de Chapinero, a efectos de atender los asuntos prioritarios que permitan el desarrollo adecuado del proceso de encuentros ciudadanos y funcionamiento de la Corporación, además del tema específico indicado en el Decreto Local No. 001 del 07 de enero de 2020.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Convocar a la Junta Administradora Local de Chapinero, a sesiones extraordinarias para el periodo comprendido entre el quince (15) y el treinta y uno (31) de enero de 2020, a efectos que se discutan los siguientes asuntos:

i) Marco jurídico para el ejercicio de la función de vigilancia y control de las Juntas Administradoras Locales, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 740 de 209 "Por el cual se dictan normas en relación con la organización y funcionamiento de las localidades de Bogotá D.C." y el Decreto Distrital 768 de 2019 "*Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 740 de 2019 y se dictan otras disposiciones*".

ii) Marco jurídico para la implementación de los presupuestos participativos de los Fondos de De-

sarrollo Local, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 740 de 2019 y el Decreto 768 de 2019.

iii) Discusión y aprobación de los proyectos de acuerdo prioritarios para el desarrollo de la gestión local.

ARTÍCULO 2o. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los trece (13) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

HERNANDO JOSÉ QUINTERO MAYA
Alcalde Local de Chapinero

ALCALDÍA LOCAL DE USAQUÉN

Decreto Local Número 003
(Enero 16 de 2020)

Por el cual convoca a sesiones extraordinarias a la Junta Administrativa Local de Usaquén; con el fin de ocuparse del Estudio del Acuerdo Distrital 740 de 2019 y Decreto Distrital 768 de 2019.

EL ALCALDE LOCAL DE USAQUÉN, (E)
En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, y

CONSIDERANDO:

Que el Alcalde Mayor por medio del Decreto Distrital No 422 de 2019, encargó a Antonio María López Buriticá, de las funciones de Alcalde Local código 030 Grado 05, de la Alcaldía Local de Usaquén.

Que, conforme con lo previsto en el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Junta Administradora Local se reunirá extraordinariamente por convocatoria que le haga el respectivo Alcalde Local; evento en el cual sesionará por el término que éste le señale y para ocuparse exclusivamente de los asuntos que él mismo someta a su consideración.

Qué el Concejo de Bogotá D.C., expidi**ó el A**cuerdo Distrital 740 de 2019 "*Por el cual se dictan las normas en relación con la organización y funcionamiento de las Localidades de Bogotá D.C*"

Qué el Alcalde Mayor expidió el Decreto 768 de 2019, "*Por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 740 de 2019"*

Que de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo treinta y seis (36) del Acuerdo Local 006 de 2015 *"Por medio del Cual se modifica el Acuerdo Local No 005 de 2015, Reglamento interno de la Junta Administradora Local de Usaquén",* señala que "*Las sesiones extraordinarias son aquellas que convoca el Alcalde Local por iniciativa propia (…).".*. que, en consecuencia, mediante radicado R No 20202000007203 de fecha 10 de enero de 2020, suscrito por el Subsecretario de Gestión Local de la Secretaría de Distrital de Gobierno…, con el Asunto: Convocatoria a Sesiones Extraordinarias a las Juntas Administradoras Locales, consideró necesario citar a sesiones extraordinarias sugiriendo entre otros asuntos, la discusión del marco Jurídico para el ejercicio de la vigilancia y control de las juntas Administradoras Locales, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 740 de 2019…... y el Decreto Distrital 768 de 2019 "*Por medio del Cual se reglamenta el Acuerdo 740 de 2019 y se dictan otras disposiciones".*

Que en consecuencia es pertinente que las Junta Administradora Local de Usaquén, aborde de manera prioritaria el estudio y aprehensión, del mencionado Acuerdo Distrital y su Decreto reglamentario, con el fin de conocer el nuevo marco jurídico en relación con la organización y funcionamiento de la Localidad, previo a la realización de los encuentros ciudadanos y la formulación del plan de desarrollo Local.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA:

Artículo 1o. Convocar a la Junta Administradora Local de Usaquén, a sesiones extraordinarias para el periodo comprendido entre el Dieciséis (16) y el treinta y uno (31) de enero de 2020.

Artículo 2o. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020).

ANTONIO MARÍA LÓPEZ BURITICÁ
Alcalde Local de Usaquén (E)