



Bogotá D.C.

Señora  
**MELIDA CUENCA**  
**KR 14 86 A 12 AP 201**  
Ciudad

**CORREO CERTIFICADO**

## NOTIFICACION POR AVISO

La Subgerencia de Gestión Inmobiliaria de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la **RESOLUCIÓN No. 121 DEL 27 JUNIO DE 2023 “Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”** dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 14 86 A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **86A 13A 7 17 2**, matrícula inmobiliaria No. **50C-18979** y **CHIP AAA0096PBOM**, correspondiente al registro topográfico **PR03-05\_2001** del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

De acuerdo con los postulados normativos de los artículos 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, se remitió oficio de citación de notificación personal con radicado No. S2023002973 de fecha 2023-06-30, a la dirección **KR 14 86 A 12 AP 201** de Bogotá D.C., mediante el cual se citó a la señora **MELIDA CUENCA**, quien figura como titular de una cuota parte correspondiente al 33.3333333333% del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; oficio no entregado por la causal de devolución NO RESIDE, con la nota: “*ED El Retiro, contador no visible*”, conforme a certificación del 06 de Julio de 2023 de la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, obrante en el expediente.

Adicionalmente, los días 13/07/2023 al 19/07/2023 se realizó publicación de la citación para notificación personal de la **RESOLUCIÓN No. 121 DEL 27 JUNIO DE 2023 “Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”**, en la página web o electrónica, así como en las pantallas digitales de la Empresa, dando cumplimiento a lo señalado en el inciso segundo del artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), según constancia de publicación expedida por la oficina asesora de comunicaciones de la entidad, la cual obra en el expediente.

En tal virtud, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., procede a realizar la correspondiente NOTIFICACIÓN POR AVISO en aplicación del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, así:

**AVISO**

Teniendo en cuenta que a la fecha no ha sido posible la notificación personal a la señora **MELIDA CUENCA**, identificada con CC. No. 20.273.183, quien figura como titular de una cuota parte equivalente a 1/3 parte o 33,333333333% del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición, se procede a realizar la correspondiente **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la **RESOLUCIÓN No. 121 DEL 27 JUNIO DE 2023** "Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio", proferida por la Subgerencia de Gestión Inmobiliaria de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 14 86 A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **86A 13A 7 17 2**, matrícula inmobiliaria No. **50C-18979** y **CHIP AAA0096PBOM**, correspondiente al registro topográfico **PR03-05\_2001** del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

La presente notificación se considerará surtida, al finalizar el día siguiente a la fecha de entrega en la dirección **KR 14 86 A 12 AP 201** de Bogotá D.C., de conformidad con el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

Contra el acto administrativo objeto de notificación solo procede el recurso de reposición, que deberá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Para notificar el acto administrativo en mención, se anexa copia íntegra de la RESOLUCIÓN No. 121 DEL 27 JUNIO DE 2023, copia del AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037.A11 – 2022 del 26 de septiembre de 2022 y Avalúo indemnizatorio elaborados por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá D.C.

De no surtirse la presente notificación, se dará aplicación al inciso 2° del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, con la publicación en las carteleras y en la página electrónica de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. [www.renobo.com.co](http://www.renobo.com.co), de la copia de este oficio de aviso y copia íntegra de la RESOLUCIÓN No. 121 DEL 27 JUNIO DE 2023 por el término de cinco (5) días hábiles, advirtiendo que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro o desfijación del aviso.

Atentamente,

**Amalia Muñoz Neira**  
**Subgerente de Gestión Inmobiliaria**

Anexo: Lo enunciado en 56 folios.

Archivo: PR03-05\_2001.

Elaboró: Manuel Alejandro Collazos Gómez – Contratista – Dirección de Predios. 

Revisó: Karin Julieth Bonilla Hernández – Contratista – Dirección de Predios. 

Revisó: Cesar Fernando Cortina Fierro – Contratista – Subgerencia de Gestión Inmobiliaria. 

Aprobó: Mary Marlen Tobo Paipilla – Directora de Predios - Dirección de Predios.





# REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

---

Fecha: 2023-07-27T10:49:45-05:00  
AMALIA MUÑOZ NEIRA  
51892097  
CONTRATISTA SGI  
SUBGERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA  
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

**RESOLUCIÓN No. 121**

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

**PR03-05\_2001****LA SUBGERENTE DE GESTION INMOBILIARIA DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, y en especial de las otorgadas por el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, y de las facultades delegadas mediante la Resolución 004 del 13 de enero de 2023 *“Por medio de la cual se delegan las competencias en materia de representación legal, ordenación del gasto, y se dictan otras disposiciones”* emitida por el Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, establece que *“por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.”*

Que a su vez el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, establece que *“para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos (...) l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley. (...)”*

Que el artículo 11 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, le otorga la competencia a los establecimientos públicos, las empresas de industriales y comerciales del Estado y las sociedades de económica mixta asimiladas a las anteriores, para adquirir o decretar la expropiación de inmuebles, siempre y cuando se encuentren facultadas por sus estatutos para el desarrollo de las actividades previstas en el artículo 58° de la mencionada Ley.

Que mediante Acuerdo Distrital No. 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la fusión de METROVIVIENDA, empresa creada por el Acuerdo 15 de 1998, en la Empresa De Renovación Urbana De Bogotá D.C., constituida en virtud del Acuerdo 33 de 1999, la cual en adelante se denominará EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., identificada con NIT 830.144.890-8.

Que el artículo 4° del citado Acuerdo 643 de 2016 estableció las funciones de la ERU, en donde se encuentran las de: *“i) Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y*

**RESOLUCIÓN No. 121*****“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”*****PR03-05\_2001**

*proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente; ii) Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (...).”*

Que mediante la Resolución 004 del 13 de enero de 2023, el Gerente General de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de conformidad con el artículo 9° de la Ley 489 de 1998, el artículo 17 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, el artículo 12 del Acuerdo Distrital 643 de 2016 y el artículo 22 del Acuerdo 01 de 2016, numeral I del Acuerdo 04 de 2016, el artículo 22 del Acuerdo 11 de 2017 de la Junta Directiva de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y el manual de funciones de la entidad, delegó en el Subgerente de Gestión Inmobiliaria la representación legal para la adquisición predial. *“ARTICULO CUARTO: Delegación de la representación legal para la adquisición predial. Delegar en el/la Subgerente de Gestión Inmobiliaria, la representación legal de la Empresa, para la suscripción de todos los documentos soporte de la negociación y titulación de predios, hasta la finalización de la gestión predial, en propiedad de la Empresa, un tercero o de un Patrimonio Autónomo.”*

Que según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda, entre otras a la señalada en los literales c y l del artículo 58 de la citada Ley. Es decir, la *“Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley.”* y *Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos”* se encuentra prevista en la Ley como un motivo para proceder a expropiar por vía administrativa.

Que previo a la declaratoria de expropiación por vía administrativa descrita en artículo 63 de la Ley 388 de 1997, es necesario, la declaratoria de urgencia por parte de la autoridad competente, según la cual el artículo 64 establece que *“las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo.”*

Que, en tal virtud, el Concejo Distrital mediante el Acuerdo 15 de 1999, asignó la competencia al Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá para declarar la existencia de

RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa del derecho de dominio y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles ubicados en el Distrito Capital.

Que mediante el Decreto Distrital 334 de 2010 fue adoptado por el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., el Plan Parcial de Renovación Urbana “PROSCENIO”, el cual fue modificado por el Decreto Distrital 271 de 2011 y finalmente ambos actos administrativos previos fueron subrogados por el Decreto Distrital 674 de 2018, acto administrativo en cuyo artículo 40 se dispuso la ejecución del plan parcial a través de Unidades de Actuación Urbanística, como se puede evidenciar en el texto del referido artículo que sobre el particular dispuso: *“El PPRU “Proscenio” es un proyecto de iniciativa privada, que se desarrolla con base en la gestión asociada mediante integración inmobiliaria a través de tres (3) Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión, las cuales se encuentran identificadas en el Plano n.º 2 de 2 “Espacio público, áreas privadas afectas al uso público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística y etapa de desarrollo”, las cuales deberán tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización”.*

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 674 de 2018 estableció como objetivo general del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio: *“Aprovechar y orientar la iniciativa de inversión privada para revitalizar áreas con potencial urbanístico generando un sistema de espacio público que se articule a la movilidad del corredor vial de la Avenida Paseo del Country y el Parque El Virrey, así como responder a las nuevas condiciones de desarrollo inmobiliario planteado por la dinámica urbana presente en el sector”.*

Que mediante Decreto Distrital 562 de 2019 se modificó la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, adoptada mediante el Decreto Distrital 24 de 2013, y se delimitaron las Unidades de Actuación Urbanística Nos. 2 y 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, delimitados en el Plano No. 1 anexo a la Resolución No. 709 de 2019 expedida por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Que mediante el Decreto Distrital 810 de 2019, el Alcalde Mayor de Bogotá declaró la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de los predios necesarios para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanísticas Nos. 1, 2 y 3 del Plan Parcial de conformidad con los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, para la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación administrativa, del derecho de propiedad y demás derechos reales.

Que se configuran como criterios de declaratoria de urgencia para la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación administrativa, del derecho de propiedad y demás derechos reales sobre los predios e inmuebles del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, los contenidos en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 65 de la Ley 388 de 1997, que señalan: *“(…) 2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con*

RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

*ayuda del instrumento expropiatorio.”, “3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra” y “4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso”.*

Que con el fin de lograr el cumplimiento de los objetivos PPRU “Proscenio” y poder ejecutar las Unidades de Actuación Urbanística mediante integración inmobiliaria, se hace necesario que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelante las gestiones propias de adquisición de los predios sobre los cuales no se logre acuerdo para su vinculación al proyecto, llevando a cabo las acciones definidas en los artículos 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, con el fin de respetar los derechos de los propietarios actuales y a la vez posibilitar la ejecución de las Unidades de Actuación, conforme al procedimiento legal establecido.

Que según lo establecido en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 son competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles las empresas industriales y comerciales del Estado que estén expresamente facultadas.

Que de conformidad con el artículo 61A de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 y reglamentado por los artículos 2.2.5.5.4 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, la negociación voluntaria y la expropiación administrativa podrán llevarse a cabo con la concurrencia de terceros para la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, previo al cumplimiento de las normas legales establecidas, siempre y cuando medie la celebración de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente en los términos que la norma prevé.

Que, el artículo 2 del citado Decreto Distrital 810 de 2019 establece la entidad competente para la adquisición al indicar lo siguiente: *“Artículo 2. Entidad competente para la adquisición. Corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adquirir a través de enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa con concurrencia de terceros, los inmuebles requeridos para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística No. 1, 2 y 3 de Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, conforme con el procedimiento contenido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.*

**Parágrafo 1°.** *La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., realizará la adquisición de los inmuebles mediante negociación voluntaria o expropiación administrativa con recursos de los terceros que concurren a la adquisición en virtud de las obligaciones previstas en el Contrato de Prestación de Servicios No. 340 de 2019.*

**Parágrafo 2°.** *La negociación voluntaria o expropiación administrativa deberá llevarse a cabo previo el cumplimiento de los procedimientos y requisitos legales establecidos en las*

RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

*normas que la regulan, en especial el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, y/o las normas que las modifiquen, complementen, adicionen, reglamenten o sustituyan.”*

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es competente para adquirir inmuebles a favor de terceros con base en los motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, en especial los literales c) e l) relacionados con la ejecución de proyectos de renovación urbana y espacios públicos, y ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997, dentro del cual se enmarca el proyecto o PPRU Proscenio.

Que el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto Nacional 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 de acuerdo con lo anterior mediante la Resolución No. 709 de 2019, “Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha de las Unidades de Actuación Urbanística Nos. 1, 2 y 3, delimitadas mediante el Decreto Distrital 562 de 2019, del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, y se dictan otras disposiciones”, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., anunció la puesta en marcha del proyecto y declaró la existencia de motivos de utilidad pública de acuerdo a las condiciones establecidas en los literales c) y l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 9 de 1989 y en el artículo 63 de la Ley 388 de 1997.

Que, la participación de la Administración Distrital con respecto a la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3 del PPRU “Proscenio”, se orienta a: 1. Actuar en el ejercicio de la función pública del urbanismo. 2. Facilitar el desarrollo de los proyectos de renovación poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta, y 3. Apoyar la gestión asociada como estrategia de intervención en el suelo para recuperar las condiciones físicas, sociales y económicas del sector.

Que el artículo 44 de la Ley 388 de 1997 establece que “La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades

**RESOLUCIÓN No. 121**

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

**PR03-05\_2001**

*municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.”*

Que el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” derogó de manera expresa el “(...) Decreto Distrital 190 de 2004 y todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan, así como las Unidades de Planeamiento Zonal. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el régimen de transición (...)”.

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo preceptuado por el Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, señala en el numeral 10 de su artículo 511 como instrumento de gestión del suelo tendiente a contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del plan, entre otros, la expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa.

Que concordante con lo anterior, el artículo 532 de la norma ibidem señala que en el evento que no sea posible obtener suelo a través de los sistemas equitativos de reparto equitativo de cargas y beneficios, de las obligaciones urbanísticas y de los demás instrumentos establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial se utilizará la expropiación, de conformidad con los objetivos y usos del suelos establecidos en el Plan o en los Planes de Desarrollo Económico y Social y por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la Ley 388 de 1997, en la Ley 99 de 1993, 397 de 1997, 1185 de 2008 o 1682 de 2013, los cuales serán invocados por la entidad competente al momento de iniciar el respectivo trámite, precisando que se utilizará preferentemente la expropiación administrativa.

Que según lo contemplado en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”, en concordancia con los artículos 159, 305 a 307 y 377 del Decreto Distrital 190 de 2004, la renovación urbana se dirige a suplir carencias que presentan algunos sectores de la ciudad y/o a detener los procesos de deterioro físico y ambiental, a propiciar su reordenamiento, con el propósito de lograr un mayor beneficio para la comunidad, promoviendo el mejoramiento y recualificación de la ciudad edificada mediante la realización de acciones integrales, situación que reafirma el carácter de utilidad pública e interés social del cual ha sido revestido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que frente al procedimiento para la estimación del precio por la vía de enajenación voluntaria el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 determina que “El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-Ley 2150 de 1995 (...)”.

**RESOLUCIÓN No. 121**

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

**PR03-05\_2001**

Que la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado en pronunciamiento del 22 de agosto de 1997- Radicación No.983, con ponencia del Doctor César Hoyos Salazar, al analizar el alcance del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, aclaró que la *“norma atribuye la competencia para realizar el avalúo del inmueble, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la entidad que cumpla sus funciones (para el caso de las oficinas de catastro distritales o municipales) y al perito particular inscrito en una lonja de propiedad raíz o en una asociación de evaluadores, según la escogencia que haga la entidad pública, conforme al decreto ley 2150 de 1995 (art. 27), al cual de hecho remite expresamente.”*.

Que conforme a lo señalado, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. –ERU, como entidad competente para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación, suscribió el contrato de prestación de servicios No. 340 de 2019 con la Fiduciaria Bogotá S.A., quien actúa en calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso **PROSCENIO ERU-FIDUBOGOTA**, constituido como vehículo de pago y del Fideicomiso **DESARROLLO PROSCENIO-FIDUBOGOTÁ**, en calidad de entidad gestora, con el objeto de *“Prestar servicios especializados para la gestión del suelo en el marco del artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.5.5.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas aplicables para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3 delimitadas por el Decreto 562 de 2019, del Plan Parcial de Renovación Urbana “PROSCENIO” ubicado en la localidad de Chapinero adoptado mediante el Decreto Distrital 334 de 2010, modificado por el Decreto 271 de 2011 y subrogado por el Decreto Distrital 674 de 2018”*.

Que el artículo segundo *idem* denominado *“Alcance del Objeto”* determina que la gestión se realizará respecto de los predios identificados por el tercero concurrente con imposibilidad jurídica de vinculación.

Que, para la suscripción del mencionado contrato, el solicitante aportó soporte documental ante la ERU que evidenció la situación de inmuebles que no podrían ser adquiridos o vinculados a la Entidad Gestora por presentar situaciones de saneamiento, e igualmente con posterioridad a la suscripción del contrato, también fue necesario adicionar otros inmuebles sobre los cuales se acreditó su condición de renuentes, conforme el procedimiento establecido en las bases de actuación aprobadas por las asambleas de propietarios de las unidades de actuación 1, 2 y 3 del PPRU “Proscenio”.

Que el artículo 2.2.5.5.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, dispone que será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el cual, entre otros se establezca la obligación de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.

**RESOLUCIÓN No. 121**

***"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio"***

**PR03-05\_2001**

Que una vez delimitadas las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio", y aprobadas las bases de actuación urbanística mediante las Asambleas celebradas los días 17, 18 y 19 de febrero del 2020 conforme lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, Fiduciaria Bogotá S.A. informó respecto a la constitución del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO como entidad gestora, así como la calidad de sus fideicomitentes, así: i. Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S, Fideicomitente Gerente; ii. Fideicomiso Cimento Matriz en calidad de Fideicomitente Inversionista; y, iii. Fideicomiso Inmuebles Proscenio, en calidad de Fideicomitente Aportante.

Que de acuerdo con el Otrosí No. 1 al Contrato 340 de 2019, el FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO, adquiere la calidad de TERCERO CONCURRENTE en los términos del artículo 61A de la Ley 388 de 1997.

Que conforme a lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmuebles que se requieren para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio" se encuentra el predio ubicado en la dirección oficial **KR 14 86A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 13A 7 17 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-18979** y CHIP **AAA0096PBOM**, correspondiente al registro topográfico **PR03-05\_2001**, cuyos titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición del inmueble son los Señores **MELIDA CUENCA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.273.183 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/3 del inmueble (equivalente al 33,333333333%), **CLAUDIA STELLA DIAZ DEL VALLE** identificada con cédula de ciudadanía No. 21.070.441 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/4 parte de 1/3 del inmueble (equivalente a 8,333333333%), **MARIA VICTORIA DIAZ DEL VALLE** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.689.472 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/4 parte de 1/3 del inmueble (equivalente a 8,333333333%), **MONICA ALEXANDRA DIAZ DEL VALLE** identificada con cédula de ciudadanía No. 39.774.493 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/4 parte de 1/3 del inmueble (equivalente a 8,333333333%) y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO- FIDUBOGOTA** NIT. 830.055.897-7 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/4 parte de 1/3 del inmueble junto con una cuota parte correspondiente a 1/3 del inmueble (equivalente a 41,666666666%).

Que, revisada la tradición del inmueble, la señora MELIDA CUENCA adquirió una tercera parte (1/3) del derecho de dominio del inmueble por adjudicación en la sucesión de Ruth María Cuenca Fierro, por medio de la Sentencia S/N del 01 de febrero de 2007 del Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, junto con los señores Eufemia Cecilia Valle De Díaz y Rodrigo Alberto Carvajal Cuenca, inscrita en la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-18979** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro. Posteriormente Luz Milena Díaz del Valle, Claudia Stella Díaz del Valle, María

**RESOLUCIÓN No. 121**

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

**PR03-05\_2001**

Victoria Díaz del Valle y Mónica Alexandra Díaz del Valle adquirieron una (1/4) parte cada una de la tercera parte (1/3) del inmueble por adjudicación en la sucesión de Eufemia Cecilia del Valle de Díaz, por medio de la Escritura Pública No. 1376 del 30 de julio de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá, inscrita en la anotación No. 12 del folio de matrícula inmobiliaria. Así mismo, la señora Luz Milena Díaz del Valle, adquirió una tercera parte (1/3) del inmueble por compraventa efectuada al señor Rodrigo Alberto Carvajal Cuenca, por medio de la Escritura Pública No. 3683 del 31 de julio de 2009 de la Notaría 48 de Bogotá, inscrita en la anotación No. 19 del folio de matrícula inmobiliaria. Finalmente, **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO- FIDUBOGOTÁ** NIT. 830.055.897-7 adquirió una cuota parte correspondiente a  $\frac{1}{4}$  parte de  $\frac{1}{3}$  del inmueble junto con una cuota parte correspondiente a  $\frac{1}{3}$  del inmueble por compraventa a la señora Luz Milena Díaz del Valle mediante la Escritura Pública No. 1592 del 1 de agosto de 2022 de la Notaría 32 de Bogotá inscrita en la anotación No. 22 del folio de matrícula.

Que el inmueble, conforme al folio de matrícula inmobiliaria 50C-18979 presenta las siguientes medidas cautelares, gravámenes y limitaciones al dominio:

- Anotación 01 del 21 de julio de 1965: CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL – Escritura Publica No. 2905 del 1965-06-28 Notaria 7ª de Bogotá.
- Anotación 13 del 11 de agosto de 2008: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -SE ACOGE Y ADECUA A LA LEY 675 DE 2001 – Escritura Publica No. 6787 del 2008-07-28 Notaria 76 de Bogotá D.C.
- Anotación 14 del 10 de junio de 2009: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASIGNANDO EL USO EXCLUSIVO AL PATIO INTERIOR AL APARTAMENTO 101 Y CAMBIANDOLE SU DESTINACION CONVIRTIENDOLO EN USO COMERCIAL – Escritura Publica No.1313 DEL 2009-06-02 Notaria 19 de Bogotá D.C.
- Anotación 20 del 27 de octubre de 2009: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO A RATIFICAR EL NOMBRE DEL LOCAL 101 AL ANTES DESCRITO APARTAMENTO 101 CON FOLIO DE MATRICULA 50C-136402 – Escritura Publica No. 1903 del 2009-10-20 Notaria 41 de Bogotá D.C.
- Anotación 21 del 19 de mayo de 2020: DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA. - OFICIO 2020-21871 del 2020-05-14 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTÁ D.C.

**RESOLUCIÓN No. 121**

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

**PR03-05\_2001**

- Anotación 23 del 20 de abril de 2023: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO RESOL. #025 DE 03-02-2023 RT PRO03-05-2001. - OFICIO 001741 del 2023-04-18 00:00:00 EMPRESA DE RENOVACION URBANA de BOGOTA D.C.

Que concluido el proceso se solicitará el levantamiento de las medidas una vez se realice la inscripción de la presente resolución de expropiación en el folio de matrícula inmobiliaria antes citado, salvo las relativas a la Anotación No. 21 que corresponden a la delimitación de la unidad de actuación urbanística y las anotaciones 1, 13, 14 y 20 referentes al régimen de propiedad horizontal.

Que sobre el predio actualmente cursa un proceso de pertenencia (no inscrito) adelantado ante el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá con expediente No.11001310304620220015000 y consultado el estado del mismo en la página web de la rama judicial se evidencia que el 04 de noviembre de 2022 se presentó subsanación de demanda, su ubicación actual es “*Despacho*” y su última actuación es “*Al despacho*” con fecha 12 de enero de 2023. En dicha subsanación de la demanda, la demandante LUZ MILENA DÍAZ DEL VALLE por intermedio de su apoderado estableció que la pretensión de la demanda de pertenencia comprende únicamente la cuota parte de la propiedad en cabeza de MÉLIDA CUENCA, es decir, sobre 1/3 del inmueble.

Que el inmueble ubicado en la **KR 14 86A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 13A 7 17 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-18979** y CHIP **AAA0096PBOM**, cuenta con un área privada de **52,25 m2** conforme al Registro Topográfico número **PR03-05\_2001** de febrero de 2022 elaborado por la Dirección de Predios de la ERU, el cual es objeto del presente acto administrativo, y se encuentra debidamente alinderado en la parte resolutive de la presente resolución.

Que según la escritura pública número 1592 del 1 de agosto de 2022 de la Notaría 32 de Bogotá, el inmueble ubicado en la **KR 14 86A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 13A 7 17 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-18979** y CHIP **AAA0096PBOM**, se encuentra alinderado así: “*LINDEROS GENERALES – El edificio del cual hace parte el apartamento doscientos uno (201) DE LA DIVISION INTERNA DEL EDIFICIO “EL RETIRO” – PROPIEDAD HORIZONTAL tiene los siguientes LINDEROS GENERALES: POR EL NORTE: En longitud de trece metros diez centímetros (13.10 Mts) con la casa número ochenta y seis A – veinticuatro / treinta (86A-24/30) de la carrera 14. POR EL SUR: En longitud de trece metros veinticinco centímetros (13.25 Mts) con la calle ochenta y seis A (86A). POR EL ORIENTE: En longitud de veintiún metros veinte centímetros (21.20 Mts) con la casa número trece A – cuarenta y cuatro (13A-44) de la calle ochenta y seis A (86A). POR EL OCCIDENTE: En longitud de veintiún metros veinticinco centímetros (21.25 Mts) con la carrera 14. - LINDEROS ESPECIALES-LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201). Tiene un área privada de cincuenta y dos metros cuadrados con veinticinco decímetros de metro cuadrado*

## RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

*(52.25M2), está ubicado en el segundo piso del edificio y comprendido por los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: En ocho metros cuarenta centímetros (8.40 Mts) con el muro común que separa de la casa número ochenta y seis A – veinticuatro / treinta (86A-24/30) de la carrera catorce (14) y en un metro treinta centímetros (1.30 Mts) con el antejardín de la carrera catorce (14); POR EL SUR: En tres metros sesenta centímetros (3.60 Mts) con el patio interior, en dos metros treinta centímetros (2.30 Mts) con el hall de escaleras y en cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con el patio interior, en dos metros treinta centímetros (2.30 Mts) con el hall de escaleras y en cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con el departamento doscientos dos (202). POR EL ORIENTE: Con cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con la casa número trece A – cuarenta y cuatro (13A-44) de la calle ochenta y seis A (86A); con ochenta y cinco centímetros (0.85 Mts) con el patio interior y en cuatro centímetros (0.04 Mts) con el hall de escaleras. POR EL OCCIDENTE: En siete metros cinco centímetros (7.05 Mts) con la carrera catorce (14). POR EL CENIT: Con el apartamento número trescientos uno (301). POR EL NADIR: Con los garajes de propiedad común”.*

Que a efectos de presentar la oferta de compra correspondiente, el TERCERO CONCURRENTE en cumplimiento de las disposiciones que regulan la materia valuatoria, en especial a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1420 de 1998, la Resolución IGAC Número 620 de 2008 y el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, mediante comunicación con radicado E2022008753 del 28 de diciembre de 2022 aportó el Avalúo Comercial Corporativo **037.A11-2022** con fecha del 26 de septiembre de 2022 del inmueble, elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ por el cual se determinó la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$498.715.331)**, como valor comercial del 100% del bien, el cual fue considerado viable por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá mediante comunicación con radicado S20230003010 de 2023-01-25.

Que por su parte, el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 prevé “(...) *la forma de pago del precio de adquisición se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, participación en el proyecto o permuta (...)*”, lo anterior, en concordancia con el artículo 119 de la misma Ley, el cual establece que para la adquisición de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio deberá pagarse preferencialmente así: “(...) 1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto (...)”.

Que coherente con lo expuesto es claro que el propietario, en el marco del proceso de adquisición podrá optar por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, o por la posibilidad de ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, y en proporción al valor de aquéllos.

RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

Que en virtud de lo anterior, y al tenor de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., expidió la Resolución No. **025 DEL 3 DE FEBRERO DE 2023** ***“POR MEDIO DE LA CUAL SE FORMULA OFERTA FORMAL DE COMPRA EN EL MARCO DE LAS LEYES 9 DE 1989 Y 388 DE 1997”***, sobre las cuotas partes equivalentes al 58.3333333333% que corresponden a las señoras **CLAUDIA STELLA DIAZ DEL VALLE, MARIA VICTORIA DIAZ DEL VALLE, MONICA ALEXANDRA DIAZ DEL VALLE y MELIDA CUENCA**, sobre el inmueble ubicado en la **KR 14 86A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 13A 7 17 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-18979** y CHIP **AAA0096PBOM**, acto administrativo notificado personalmente de manera electrónica a las señoras **CLAUDIA STELLA DIAZ DEL VALLE, MARIA VICTORIA DIAZ DEL VALLE y MONICA ALEXANDRA DIAZ DEL VALLE**, identificadas con las cédulas de ciudadanía Nos. 21.070.441, 39.689.472 y 39.774.493 respectivamente el día 29 de marzo de 2023, y notificada por aviso a la señora **MELIDA CUENCA** el día 18 de abril de 2023, lo anterior de conformidad con el mandato consagrado en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, sin que se pueda alegar violación alguna al debido proceso y derecho de contradicción.

Que una vez surtido el trámite de notificación al que se refiere los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realizó el registro de la mencionada oferta de compra, en la anotación No. 23 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-18979.

Que las titulares **CLAUDIA STELLA DIAZ DEL VALLE, MARIA VICTORIA DIAZ DEL VALLE y MONICA ALEXANDRA DIAZ DEL VALLE**, manifestaron por escrito su aceptación a la oferta formal de compra realizada por la ERU sobre sus correspondientes derechos de cuota (25%), con quienes se adelantará la adquisición de sus cuotas partes por el proceso de enajenación voluntaria.

Que a la fecha no se obtuvo respuesta alguna de parte de la señora Melida Cuenca considerando que guardó silencio respecto a la oferta de compra.

Que el párrafo primero del artículo quinto de la **RESOLUCIÓN 025 DEL 3 DE FEBRERO DE 2023** señala, lo siguiente:

***“PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento de la transferencia del derecho de dominio y entrega material del inmueble por parte del propietario a LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C., dentro del término establecido para el efecto en la promesa de compraventa o en el contrato de vinculación, según corresponda, dará inicio inmediato al procedimiento de expropiación administrativa conforme lo dispone el artículo 68 de la Ley 388 de 1997”.***

## RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

Que en aras de dar cumplimiento al artículo 68 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con las sub-reglas constitucionales establecidas por la Corte Constitucional en las sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, la cual tiene en cuenta todos los elementos de afectación que en el presente caso comporta la expropiación del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **50C-18979** el Tercero Concurrente solicitó la tasación del daño emergente y lucro cesante a la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ.

Que el reporte componente indemnizatorio avalúo comercial corporativo No. 037, A11 – 2022 de fecha 31 de mayo de 2023 elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ, determinó reconocer por concepto de Daño Emergente, la suma de **OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.724.557)** aplicado sobre el 58.3333333333% del derecho de dominio del inmueble. Por tanto, en la medida que el derecho de cuota objeto de expropiación corresponde al 33.3333333333% de la señora **MELIDA CUENCA**, el valor a reconocer por concepto de Daño Emergente es la suma de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON CATORCE CENTAVOS DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.985.461,14)** y por concepto de Lucro Cesante NO APLICA.

Que, en razón de lo expuesto, el monto total por concepto del valor del precio indemnizatorio del derecho de cuota correspondiente al 33.3333333333% sobre el predio objeto de expropiación es la suma **CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$171.223.904,81)**, el cual incluye el valor del avalúo comercial por al área privada del inmueble, y el valor reconocido por concepto indemnizatorio por daño emergente.

Que el valor total del precio indemnizatorio de la presente resolución se ampara conforme Certificado de Disponibilidad de Fondos del 01 de diciembre de 2022, expedido por la FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del **FIDEICOMISO PROSCENIO ERU-FIDUBOGOTÁ**, actualizado con fecha de corte a 12 de mayo de 2023.

Que vencido el término de 30 días hábiles conforme a lo citado en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 sin haberse llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa o de vinculación al fideicomiso con la señora **MELIDA CUENCA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.273.183 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/3 del inmueble (equivalente al 33,3333333333%), se hace necesario acudir al procedimiento de expropiación administrativa previsto en los artículos 20 de la Ley 9ª de 1989 y 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y concordantes.

RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

Que, en mérito de lo expuesto, la Subgerente de Gestión Inmobiliaria de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO:** Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, así como en atención a lo previsto por el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, la expropiación por vía administrativa a favor de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, identificada con NIT 830.144.890-8, de la cuota parte correspondiente a 1/3 del inmueble (equivalente al 33,33333333%) cuya titular del derecho de dominio es la señora **MELIDA CUENCA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.273.183, sobre el inmueble ubicado en la dirección oficial **KR 14 86A 12 AP 201** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 13A 7 17 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-18979** y CHIP **AAA0096PBOM**, correspondiente al registro topográfico **PR03-05\_2001**, de Febrero de 2022 elaborado por la Dirección de Predios de la ERU, el cual cuenta con un área privada de **52,25 m<sup>2</sup>**, inmueble que aparece debidamente delimitado y alinderado conforme a la escritura pública número 1592 del 1 de agosto de 2022 de la Notaría 32 de Bogotá, así: *“LINDEROS GENERALES – El edificio del cual hace parte el apartamento doscientos uno (201) DE LA DIVISION INTERNA DEL EDIFICIO “EL RETIRO” – PROPIEDAD HORIZONTAL tiene los siguientes LINDEROS GENERALES: POR EL NORTE: En longitud de trece metros diez centímetros (13.10 Mts) con la casa número ochenta y seis A – veinticuatro / treinta (86A-24/30) de la carrera 14. POR EL SUR: En longitud de trece metros veinticinco centímetros (13.25 Mts) con la calle ochenta y seis A (86A). POR EL ORIENTE: En longitud de veintiún metros veinte centímetros (21.20 Mts) con la casa número trece A – cuarenta y cuatro (13A-44) de la calle ochenta y seis A (86A). POR EL OCCIDENTE: En longitud de veintiún metros veinticinco centímetros (21.25 Mts) con la carrera 14. - LINDEROS ESPECIALES- LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201). Tiene un área privada de cincuenta y dos metros cuadrados con veinticinco decímetros de metro cuadrado (52.25M<sup>2</sup>), está ubicado en el segundo piso del edificio y comprendido por los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: En ocho metros cuarenta centímetros (8.40 Mts) con el muro común que separa de la casa número ochenta y seis A – veinticuatro / treinta (86A-24/30) de la carrera catorce (14) y en un metro treinta centímetros (1.30 Mts) con el antejardín de la carrera catorce (14); POR EL SUR: En tres metros sesenta centímetros (3.60 Mts) con el patio interior, en dos metros treinta centímetros (2.30 Mts) con el hall de escaleras y en cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con el patio interior, en dos metros treinta centímetros (2.30 Mts) con el hall de escaleras y en cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con el departamento doscientos dos (202). POR EL ORIENTE: Con cuatro metros veinte centímetros (4.20 Mts) con la casa número trece A – cuarenta y cuatro (13A-44) de la calle ochenta y seis A (86A); con ochenta y cinco centímetros (0.85 Mts) con el patio interior y en cuatro centímetros (0.04 Mts) con el hall de escaleras. POR EL OCCIDENTE: En siete metros cinco centímetros (7.05 Mts) con la carrera catorce (14). POR*

**RESOLUCIÓN No. 121**

**“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”**

**PR03-05\_2001**

*EL CENIT: Con el apartamento número trescientos uno (301). POR EL NADIR: Con los garajes de propiedad común.* **PARÁGRAFO:** No obstante, los linderos y cabidas antes mencionados, la presente expropiación se realiza como cuerpo cierto.

**ARTICULO SEGUNDO. - VALOR INDEMNIZATORIO:** El valor del precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución corresponde a la suma de **CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS CON OCHENTA Y UN CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$171.223.904,81)**, el cual incluye y reconoce los siguientes valores:

- a) La suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$166.238.443,67)**, valor resultante de aplicar el 33,333333333% de la cuota parte del inmueble objeto de expropiación, sobre el total de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$498.715.331)** que corresponde al valor del área privada del inmueble de conformidad con el **Avalúo Comercial Corporativo 037.A11-2022** de fecha del 26 de septiembre de 2022 elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015.
- b) La suma de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS CON CATORCE CENTAVOS MONEDA CORRIENTE (\$4.985.461,14)** por concepto de Daño Emergente, valor resultante de aplicar el 33,333333333% de la cuota parte del inmueble objeto de expropiación, conforme al reporte componente indemnizatorio avalúo comercial corporativo No. 037, A11 – 2022 de fecha 31 de mayo de 2023 elaborado por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ.

**PARAGRAFO:** La presente resolución de expropiación, no implica la aplicación del artículo 129 de la Ley 142 de 1994, que establece la cesión de los contratos de servicios públicos con ocasión a la transferencia del dominio en los siguientes términos: *“En la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.”*, motivo por el cual continuarán siendo responsables del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos por parte de la señora **MELIDA CUENCA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.273.183.

**RESOLUCIÓN No. 121**

***"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio"***

**PR03-05\_2001**

**ARTÍCULO TERCERO. - FORMA DE PAGO:** Una vez ejecutoriada la presente Resolución, el trámite de pago se efectuará conforme a lo establecido en el artículo 67 de Ley 388 de 1997 a través del **FIDEICOMISO PROSCENIO ERU-FIDUBOGOTA**, que es el patrimonio autónomo constituido como vehículo de pago, previo trámite administrativo y financiero de la solicitud de pago por parte de la EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en cumplimiento de lo previsto por el numeral 2 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el numeral 12 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. realizará el pago de la indemnización previsto en el artículo segundo de la presente Resolución en dinero (cheque), para lo cual la entidad pondrá a disposición inmediata de la particular expropiada, el valor del porcentaje del precio indemnizatorio que le corresponde. Si la particular no retira dicho valor dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto (Banco Agrario de Colombia) a disposición de la citada particular, y copia de la consignación del depósito judicial se remitirá al Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago, en cumplimiento de lo previsto por el numeral 2 del artículo 70 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con el numeral 12 del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Para efectos del pago del valor indemnizatorio se realizarán los descuentos correspondientes a obligaciones a cargo del predio, servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones aplicables, contemplados en la normatividad vigente, si a ello hubiera lugar.

**ARTÍCULO CUARTO. - RESPALDO PRESUPUESTAL:** El valor del precio indemnizatorio al que se refiere el artículo segundo de la presente resolución, se ampara conforme al Certificado de Disponibilidad de Fondos del 01 de diciembre de 2022, expedido por FIDUCIARIA BOGOTÁ como vocera del **FIDEICOMISO PROSCENIO ERU-FIDUBOGOTA**, actualizado con fecha de corte a 12 de mayo de 2023.

**ARTÍCULO QUINTO. - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:** El inmueble descrito, será destinado a la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.

**ARTÍCULO SEXTO. - SOLICITUD CANCELACION OFERTA, GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.** Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 4º del artículo 68 de la Ley 388 de 1997, se solicita al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cancelar las siguientes anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **50C-18979**.

**RESOLUCIÓN No. 121**

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

**PR03-05\_2001**

- Anotación 23 del 20 de abril de 2023: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO RESOL. #025 DE 03-02-2023 RT PRO03-05-2001. - OFICIO 001741 del 2023-04-18 00:00:00 EMPRESA DE RENOVACION URBANA de BOGOTA D. C.

Así como los demás gravámenes, limitaciones e inscripciones que afecten el inmueble objeto de expropiación, salvo las relativas a la Anotación No. 21 que corresponde a la delimitación de la unidad de actuación urbanística y las anotaciones 1, 13, 14 y 20 referentes al régimen de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- ORDEN DE INSCRIPCIÓN:** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 68 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 1 del artículo 70 de la misma Ley, se SOLICITA al (a) señor (a) Registrador (a) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, INSCRIBIR la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria **50C-18979** con lo que se surtirán los efectos atinentes a la transferencia del derecho de dominio a favor de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, identificada con NIT 830.144.890-8.

**ARTÍCULO OCTAVO. - ENTREGA:** El inmueble objeto de expropiación fue entregado a FIDUCIARIA BOGOTA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO-FIDUBOGOTA a través de CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES SAS (Fideicomitente gerente del citado fideicomiso), de conformidad con lo señalado en la cláusula tercera de la Escritura Pública No. 1592 del 1 de agosto de 2022 de la Notaría 32 de Bogotá.

**ARTÍCULO NOVENO. - ANEXOS.** Se anexan a la presente resolución y forman parte integral de ésta, el **Avalúo Comercial Corporativo 037.A11-2022** de fecha del 26 de septiembre de 2022 elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ mencionado en el artículo segundo de la presente resolución, avalúo indemnizatorio elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ y demás documentos expedidos con ocasión del trámite administrativo.

**ARTÍCULO DÉCIMO. - NOTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE RECURSOS:** Notifíquese la presente resolución de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 66 y s.s. del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a la señora **MELIDA CUENCA** identificada con cédula de ciudadanía No. 20.273.183, haciéndole saber que contra la presente solo procede el recurso de reposición, que deberá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO  
URBANO DE BOGOTÁ D.C.

RESOLUCIÓN No. 121

**"Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio"**

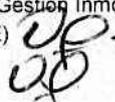
PR03-05\_2001

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., El 27 de junio de 2023

**AMALIA MUÑOZ NEIRA**

**SUBGERENTE DE GESTION INMOBILIARIA**

Proyectó: Manuel Collazos Gómez – Contratista Dirección de Predios   
Revisó: Mateo Sebastián Grajales – Contratista Dirección de Predios   
Revisó: Karin Yulieth Bonilla Hernández – Contratista Dirección de Predios   
Revisó: Cesar Fernando Cortina – Contratista Subgerencia de Gestión Inmobiliaria  
Aprobó: David Alejandro Díaz Guerrero - Director de Predios (E)   
Aprobó: David Alejandro Díaz Guerrero – Subgerente Jurídico 



RESOLUCIÓN No. 121

***“Por la cual se ordena expropiar por vía administrativa un inmueble requerido para la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio”***

PR03-05\_2001

Bogotá D.C.

En la fecha se notificaron personalmente de la resolución de expropiación la(s) siguiente(s) persona(s), quien(es) enterada(s) de su contenido y recibida la copia de la resolución y sus anexos respectivos firma(n) como aparece(n).

Nombre	Documento de Identidad (No y Lugar Expedición)	Poder o Representación Legal (Escriba tipo, número, fecha, notaria, círculo y ciudad del poder o escritura)	Firma	Teléfono

Fecha:

Hora:

El Notificador,

Nombre:

C.C.

T.P.

MIEMBROS DE:



**AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037.A11 – 2022  
INMUEBLE UBICADO EN LA  
CARRERA 14 No. 86A-12, APARTAMENTO 201  
EDIFICIO “EL RETIRO”  
PERTENECIENTES A LA MANZANA 3  
UNIDAD DE GESTIÓN 3 DEL PLAN PARCIAL PROSCENIO  
“DECRETO 674 DE 2018”  
SECTOR CATASTRAL LA CABRERA  
LOCALIDAD CHAPINERO  
BOGOTÁ D.C.  
COLOMBIA.**



**Solicitado por:**  
**FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO – FIDUBOGOTÁ S.A.**  
Atn. Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S.  
Fideicomitente Gerente.



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



Bogotá, 26 de septiembre de 2022.

Bogotá, D.C. 26 de septiembre de 2022.  
LPRB – TÉCNICO

MIEMBROS DE:

Señores:

**FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO – FIDUBOGOTÁ S.A.**

Atn. Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S.

Fideicomitente Gerente.

Ciudad



Respetados Señores:

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos remitir el informe de Avalúo Comercial Corporativo No. 037.A11-2022, correspondiente a un Apartamento, identificado con el número 201, el cual hace parte del edificio El Retiro, el cual está construido sobre un lote de perteneciente a la Manzana 3 – Unidad de Actuación Urbanística 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, ubicado en la Carrera 14 No. 86 A-12, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia, con las características particulares del inmueble y generales del lugar en un todo, de acuerdo con el Reglamento Interno de Avalúos Corporativos aprobado por el Consejo Directivo de la entidad.

Con base en la labor realizada por el valuador registrado y autorizado, previa determinación hecha por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, se estudiaron cuidadosamente las características del inmueble, así como las del sector, oferta y demanda actuales y demás elementos necesarios para la valoración inmobiliaria.

La Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad analizó el informe del valuador comisionado y acogió finalmente los valores en la forma que le consignamos con la presente.

Es de anotar que todos nuestros encargos corporativos aplican las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, teniendo en cuenta parámetros establecidos en las NTS S03, “Contenido de informes de valuación”, las NTS I01, “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos” y la NTS I02 “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales”, la GTS E03, “Valuación de maquinaria planta y equipo” y las NTS S04, “Código de conducta del valuador”, todas definidas por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el Servicio de Avalúos (USN-AVSA) del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y el Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC.

Las anteriores normas están diseñadas y elaboradas en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y las Normas Internacionales de Valuación IVS.

La Lonja de Bogotá ofrece a sus afiliados la posibilidad de acceso al sistema MLS (Listado múltiple de inmuebles), el cual contribuye a aumentar sus ventas, mediante una gestión comercial compartida.

El Servicio de Listado Múltiple brinda a los agentes la seguridad en el pago de su comisión, permite que los propietarios alcancen máxima cobertura de mercado de sus propiedades y

ofrece a los compradores potenciales una lista completa y detallada de propiedades para la venta.

MIEMBROS DE:

Cualquier información o aclaración adicional, con gusto estamos dispuestos a atenderla en el momento en que usted crea conveniente. Entre tanto, agradecemos la confianza depositada en nuestra Institución.



--

Cordialmente,

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**  
Representante Legal.  
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.



Elaboró y revisó: D. MUÑOZ R.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



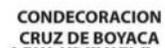
## CONTENIDO

MIEMBROS DE:



PRIMERA SECCIÓN – PRESENTACIÓN .....	8
SEGUNDA SECCIÓN – PONENCIA .....	10
1. INFORMACIÓN BÁSICA .....	11
1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE .....	11
1.1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE .....	11
1.1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN .....	11
1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE .....	11
1.3. TIPO DE AVALÚO .....	12
1.4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN ...	13
1.4.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN .....	13
1.4.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN .....	13
1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR .....	13
1.6. FECHAS DE ESTUDIO .....	13
1.6.1. FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS .....	13
1.6.2. FECHA DE VISITA TÉCNICA .....	13
1.6.3. FECHA DE INFORME VALUATORIO .....	14
1.6.4. FECHA DE APLICACIÓN DE INFORME VALUATORIO .....	14
1.7. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR .....	14
1.7.1. BASES DE VALUACIÓN COMERCIAL .....	14
1.7.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR .....	14
1.7.3. VALOR DE MERCADO DE VENTA .....	14
1.7.4. DEFINICIÓN DE PRECIO .....	14
1.7.5. DEFINICIÓN DE COSTO .....	14
1.8. VIGENCIA DEL AVALÚO .....	15
1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO .....	15
1.10. IDENTIFICACIÓN DE DEL INMUEBLE .....	16
1.10.1. PAÍS DE UBICACIÓN .....	16
1.10.2. CIUDAD .....	16
1.10.3. LOCALIDAD .....	16
1.10.4. SECTOR CATASTRAL .....	16
1.10.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE .....	16
1.11. DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE VALORACIÓN .....	16

	1.11.1.	TIPO DE PROPIEDAD .....	16
	1.11.2.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS .....	16
MIEMBROS DE:	2.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	17
	2.1.	TIPO DE PROPIEDAD .....	17
	2.2.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS .....	17
	2.3.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN .....	17
	2.4.	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.....	18
	2.5.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS .....	18
	2.6.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	18
	2.7.	OBSERVACIONES Y GRAVÁMENES .....	18
	3.	INFORMACIÓN DEL SECTOR .....	19
	3.1.	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	19
	3.2.	DELIMITACIÓN DEL SECTOR .....	19
	3.3.	USOS PREDOMINANTES .....	19
	3.4.	LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN .....	20
	3.5.	VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR .....	20
	3.5.1.	EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL.....	20
	3.5.2.	ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	20
	3.6.	AMOBLIAMIENTO URBANO .....	20
	3.6.1.	ANDENES Y SARDINELES .....	21
	3.6.2.	ALUMBRADO PÚBLICO .....	21
	3.6.3.	ZONAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO.....	21
	3.7.	DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS .....	21
	3.8.	TOPOGRAFÍA.....	21
	3.9.	ESTRATO SOCIOECONÓMICO.....	21
	3.9.1.	ESTRATO .....	21
	3.9.2.	NORMA O ACTO QUE ASIGNA EL ESTRATO SOCIOECONÓMICO .....	21
	3.10.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	21
	3.10.1.	TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO .....	21
	3.10.2.	CUBRIMIENTO .....	21
	3.10.3.	FRECUENCIA.....	22
	3.11.	EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR.....	22
	4.	REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVIDAD .....	23



	5.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO .....	25
	5.1.	GENERALIDADES .....	25
MIEMBROS DE:	5.2.	UBICACIÓN EN EL SECTOR .....	25
	5.3.	ÁREA DEL TERRENO .....	25
	5.4.	LINDEROS Y DIMENSIONES .....	26
	5.5.	FORMA GEOMÉTRICA Y TOPOGRAFÍA .....	26
	5.6.	FRENTE SOBRE VÍAS .....	26
	5.7.	RELACIÓN FRENTE FONDO .....	26
	5.8.	SERVICIOS PÚBLICOS .....	26
	6.	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICIO .....	27
	6.1.	GENERALIDADES .....	27
	6.2.	USO ACTUAL .....	27
	6.3.	ÁREA CONSTRUIDA .....	27
	6.4.	NÚMERO DE PISOS .....	27
	6.5.	DEPENDENCIAS .....	27
	6.6.	VETUSTEZ .....	27
	6.7.	ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS (SON SUPUESTOS ESTANDAR) .	28
	6.8.	ESTADO DE CONSERVACIÓN .....	28
	6.9.	EQUIPAMIENTO ESPECIAL Y SERVICIOS COMUNALES .....	28
	7.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO .....	29
	7.1.	ÁREA DE LA UNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL .....	29
	7.2.	DISPOSICIÓN Y UBICACIÓN .....	29
	7.3.	DISTRIBUCIÓN .....	29
	8.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN .....	30
	8.1.	BIENES INMUEBLES .....	30
	8.2.	BIENES MUEBLES .....	30
	9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN .....	31
	9.1.	INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO .....	31
	10.	DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS .....	32
	10.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS .....	32
	10.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD .....	32
	10.3.	SERVIDUMBRES CESIONES Y AFECTACIONES VIALES .....	32
	10.4.	SEGURIDAD .....	32

MIEMBROS DE:



10.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	32
10.6.	PREMISAS BÁSICAS DE ANÁLISIS.....	32
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	33
12.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	35
12.1.	DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.....	35
12.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.....	36
12.3.	MEMORIA DE CÁLCULOS .....	36
12.4.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA .....	47
12.6.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	47
13.	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037.A11-2022 .....	48
13.1.	INMUEBLE VALORADO .....	48
13.2.	FECHA DEL INFORME VALUATORIO .....	48
13.3.	CUADRO DE VALUACIÓN .....	48
13.4.	VALOR EN LETRAS .....	48
14.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	49
	TERCERA SECCIÓN – ANEXOS CORPORATIVOS .....	50
1.	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	51
2.	ESTUDIO DE MERCADO .....	55
3.	ESTUDIO DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	67
4.	REGISTRO TOPOGRÁFICO RT.....	86

Fin de Página.

CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



MIEMBROS DE:



## PRIMERA SECCIÓN – PRESENTACIÓN.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**EXTRACTO DEL ACTA DE LA JUNTA TÉCNICA DE AVALÚOS  
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ.**

MIEMBROS DE:

**FECHA:** 09 de agosto de 2022.  
**HORA :** 4:00 p.m.  
**LUGAR :** Junta técnica virtual legislada por medio de la Ley 222 de 1995 y organizada a través de la plataforma Zoom.



**MIEMBROS JUNTA TÉCNICA**  
Jorge Enrique Franco Cañón.

Mauricio Garcés Herrera.  
Wilson Suarez Merchán.

**FIRMA**  
ARQUITECTURA, CONSULTORÍA Y VALUACIÓN SAS  
ACV S.A.S.  
FERNANDO REINA Y CÍA S.A.S.  
AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.  
APRA S.A.S.



**REPRESENTANTES DE LA LONJA**  
Diego Mauricio Muñoz Rodríguez. Director Técnico.

**COMISIONADO**  
Jorge Eliecer Gaitán Torres. JORGE ELIÉCER GAITÁN TORRES.

**ORDEN DEL DÍA**  
1. Verificación del quórum reglamentario.  
2. Estudio de casos.  
3. Varios.

Considerando el orden del día, se dispuso su desarrollo.

**CASO:** Avalúo Comercial Corporativo No. 037.A11-2022.  
**DIRECCIÓN:** Se trata de un Apartamento, identificado con el número 201, el cual hace parte del edificio El Retiro, el cual está construido sobre un lote de perteneciente a la Manzana 3 – Unidad de Actuación Urbanística 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, ubicado en la Carrera 14 No. 86 A-12, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C.

**SOLICITANTE** **FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO – FIDUBOGOTÁ S.A.**  
Atn. Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S.  
Fideicomitente Gerente.

[ ] Escuchada y analizada la ponencia de la firma comisionada e introducidas las observaciones pertinentes por parte de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos, y de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento Interno de Avalúos, existe quórum decisorio y deliberatorio, por lo cual se incorporan las observaciones efectuadas por la junta técnica aprobando unánimemente el valor consignado en el informe final; con valor comercial de: **CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$498.715.331).**

No habiendo más asuntos por tratar de esta ponencia, se da por terminado el tema en mención siendo las 5:40 p.m. Para constancia firma:

*Diego Muñoz Rodríguez*

**DIEGO MAURICIO MUÑOZ RODRÍGUEZ**  
Secretario de la Junta Técnica de Avalúos.

ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## SEGUNDA SECCIÓN – PONENCIA.

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA

MIEMBROS DE:

A continuación, se transcriben las partes esenciales del informe presentado por el comisionado, incluyendo las observaciones de la Junta Técnica de Avalúos Corporativos de la entidad, la cual aprobó el presente avalúo.

### 1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

#### 1.1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

**FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO – FIDUBOGOTÁ S.A.**

Atn. Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S.

Fideicomitente Gerente.

#### 1.1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT. 830.055.897-7

### 1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una unidad privada (apartamento) identificado con el número 201, el cual hace parte del edificio El Retiro – Propiedad Horizontal, correspondiéndole un coeficiente de propiedad del 16,20%, edificio que está construido sobre un lote perteneciente a la Manzana 3 - Unidad de Actuación Urbanística 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”.

#### PREMISAS DE ANÁLISIS DEL BIEN DE ESTUDIO:

- A. Sobre los bienes inmuebles no fue posible adelantar inspección técnica puntual. Se deja expresa constancia que no se conocen las condiciones físicas y/o técnicas que presenten los bienes y mucho menos si son funcionales, a la fecha del presente dictamen.
- B. De cada uno de los predios de estudio, solo se observó su fachada y condiciones físicas externas. Sin embargo, hay que tener en cuenta que las características particulares del inmueble se conocen en algunos casos; mediante registros fotográficos recientes, suministrados por el solicitante, los cuales SI se anexan en este informe.
- C. De los edificios o construcciones donde se localizan los inmuebles en estudio, solo se conoce su apariencia exterior, es decir, no se hizo ingreso a los mismos. Por lo tanto, se desconocen los elementos de equipamiento que pudieran tener, así como su estado de operación.
- D. En atención a la finalidad del avalúo comercial, el cuál es solicitado para efectos de soportar la oferta de compra en proceso de adquisición por parte de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) en favor de un tercero concurrente, conforme lo establecido en la Ley 388 de 1997, sobre inmuebles que hacen parte del plan parcial de renovación urbana Proscenio, el presente avalúo comercial tuvo en cuenta una directriz informada por la ERU respecto al marco normativo aplicable, a la cual se acompañó el concepto emitido por el IGAC de fecha 9 de mayo de 2022, bajo radicado 2520SAV-2022-

0007358-EE-001, solicitado por la ERU para efectos según radicado 2500DGC-2022-0006081-ER-000 del 26 abril de 2022.

MIEMBROS DE:

Por lo tanto, en consideración a lo anterior, el avalúo comercial del inmueble comprende 2 metodologías, tanto la valoración por técnica residual como la valoración por método comparativo de mercado, con la finalidad de presentar ambos resultados, de forma tal que, bajo la aplicación del principio del mejor y mayor provecho para el propietario, se adopta el resultado que arroja el mayor valor entre ambos.

Partiendo de lo dicho en la premisa anterior:

- E. Para la estimación del concepto de valor de las unidades sujetas a régimen de propiedad horizontal (PH), se presenta su concepto valor en los términos de sus condiciones jurídicas y sobre el área privada de cada unidad y se asume que son bienes inmuebles con la posibilidad de funcionalidad, es decir, que pueden ser usados en las condiciones propias de su edad y ubicación.
- F. Para la determinación del concepto de valor del inmueble bajo el método comparativo o de mercado, se hace una revisión de bienes inmuebles presentes en mercado y que, en su mayoría, presentan condiciones de funcionalidad, es decir, se equiparan con estos bienes, dejando y tal como se indica en el numeral A de estas premisas, que no se conoce el estado y por ende no se hace ajuste o corrección dadas las características físicas del bien puntual que se analiza.
- G. De acuerdo con el marco normativo de este informe, se desarrollará la determinación del valor del bien, como producto de considerar el mayor valor entre el proceso de valor asociado al porcentaje de suelo (técnica residual) o el producto del análisis del mercado de bienes en propiedad horizontal (PH).
- H. El presente estudio se desarrolla a la fecha y no considera ajustes por anuncio del proyecto.
- I. El presente estudio hace parte del análisis del siguiente inmueble identificado como:

COD. CIMENTO	DIRECCIÓN	TIPO
C-005-02	KR 14 86A 12 AP 201	P.H.

Por lo tanto, para determinar el valor del suelo por medio de la aplicación de Técnica Residual en los inmuebles PH; implica que el análisis se realice **DENTRO** de la condición normativa que regula el plan parcial.

Sin embargo, para determinar el valor del suelo por medio de la aplicación del Método de Mercado en los inmuebles NPH; implica que el análisis se realice **FUERA** de la condición normativa que regula el plan parcial.

### 1.3. TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial Corporativo.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 1.4. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

MIEMBROS DE:

### 1.4.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

Tomando como punto de partida la directriz de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (ERU), a la cual se acompañó el concepto emitido por el IGAC referido a las premisas de este informe, el inmueble objeto de avalúo perteneciente al plan parcial de renovación urbana “Proscenio” ubicado en el sector catastral de La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C.; se analizará tanto con el método de comparación directa del mercado, como con la técnica residual (potencial de desarrollo de un lote de terreno incluida la construcción existente); para que una vez se comparen los resultados de ambas metodologías, se pueda concluir en cuál de los dos resultados, se genera el mayor valor del inmueble.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por este, el valor justo y equitativo que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir de contado por la propiedad, de acuerdo a su localización y características generales y específicas; actuando ambas partes libres de toda influencia, necesidad, presión o urgencia. El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

### 1.4.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO - FIDUBOGOTÁ

Atn. Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S.  
Fideicomitente Gerente.

## 1.5. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

**Nota 1:** La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

**Nota 2:** La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 1.6. FECHAS DE ESTUDIO

### 1.6.1. FECHA DE APORTE DE DOCUMENTOS

07 de junio de 2022.

### 1.6.2. FECHA DE VISITA TÉCNICA

21 de junio de 2022.



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**Nota:** Se aclara que el perito evaluador realizó el reconocimiento del plan parcial en su totalidad, además de la Unidad de Actuación Urbanística donde se encuentra el predio objeto de valoración.

Como no se permitió el acceso al inmueble no se conocen las características particulares de la construcción, sin embargo, hay que tener en cuenta que las características particulares del inmueble se conocen en algunos casos; mediante los registros fotográficos recientes, suministrados por el solicitante, los cuales se anexan en este informe.

### 1.6.3. FECHA DE INFORME VALUATORIO

26 de septiembre de 2022.

### 1.6.4. FECHA DE APLICACIÓN DE INFORME VALUATORIO

26 de septiembre de 2022.

## 1.7. BASES DE VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

### 1.7.1. BASES DE VALUACIÓN COMERCIAL

El presente avalúo fue realizado con base en la definición de Valor de Mercado para la determinación del valor del inmueble objeto de valuación, pudiéndolo aplicar tanto con el método comparativo de mercado porque el sector cuenta con inmuebles comparables (en proceso de venta o ya vendidos recientemente); como con la técnica residual, desarrollando un ejercicio hipotético de potencial de desarrollo conforme con la normatividad urbanística vigente.

### 1.7.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Valor de Mercado: Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

### 1.7.3. VALOR DE MERCADO DE VENTA

Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente de manera prudente y sin coacción.

### 1.7.4. DEFINICIÓN DE PRECIO

Es la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. Es un hecho histórico. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un bien puede o no tener relación con el valor que otros asignen a los bienes. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo.

### 1.7.5. DEFINICIÓN DE COSTO

El costo es la cantidad de recurso que demanda un bien o servicio en ser producido. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o servicio. Una vez elaborado

el bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico. El precio pagado por un bien se convierte en el costo para el comprador.

MIEMBROS DE:

### 1.8. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y Numeral 7 del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.



### 1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.
- Copia de la Escritura Pública No. 2905 del 28 de junio de 1965 protocolizada en la Notaría Séptima (7) de circulo de Bogotá D.C.
- Copia de la Escritura Pública No. 1376 del 30 de julio de 2007 protocolizada en la Notaría Veintidós (22) de circulo de Bogotá D.C.
- Copia de la Escritura Pública No. 3683 del 31 de julio de 2009 protocolizada en la Notaría Cuarenta y Ocho (48) de circulo de Bogotá D.C.
- Copia de estudio de títulos del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-18979 de 14 de enero de 2022.
- Copia de estudio de títulos del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-18979 de 20 de diciembre de 2016.
- Copia del Registro Topográfico PR03-05\_2001 realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.
- Copia del plano Urbanístico Individual.
- Plano U-16 que es un anexo del documento técnico de soporte (DTS) del Decreto 674 de 2018 o modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, donde su contenido es la composición predial actual, Área Redesarrollo, Suelo Objeto de Reparto (zonas beneficiarias de acciones urbanísticas) que tiene un área igual a 33.787,43m2
- Informe Técnico Avalúos de Referencia, Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, Bogotá 3 mayo 2022 elaborado por Catastro Distrital de Bogotá.
- Solicitante informa por medio de correo electrónico que Mérida Cuenca (+) falleció en Venezuela, fecha indeterminada.



## 1.10. IDENTIFICACIÓN DE DEL INMUEBLE

MIEMBROS DE:

### 1.10.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

### 1.10.2. CIUDAD

Bogotá D.C.

### 1.10.3. LOCALIDAD

Chapinero.

### 1.10.4. SECTOR CATASTRAL

La Cabrera.

### 1.10.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Apartamento 201, Carrera 14 No. 86 A-12 de Bogotá.

- **Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.

## 1.11. DERECHOS DE PROPIEDAD OBJETO DE VALORACIÓN

### 1.11.1. TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad real de un derecho de cuota equivalente al 100% de la totalidad del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 86 A-12 de Bogotá.

### 1.11.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Carrera 14 No. 86 A-12 Apartamento 201	MELIDA CUENCA	C.C. 20.273.183
	DIAZ DEL VALLE LUZ MILENA	C.C. 21.070.439
	DIAZ DEL VALLE CLAUDIA STELLA	C.C. 21.070.441
	DIAZ DEL VALLE MARÍA VICTORIA	C.C. 39.689.472
	DIAZ DEL VALLE MÓNICA ALEXANDRA	C.C. 39.774.493

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.



## 2. INFORMACIÓN JURÍDICA

MIEMBROS DE:

El contenido del presente capítulo es una simple información general sobre la titulación del inmueble y no constituye estudio jurídico alguno.

### 2.1. TIPO DE PROPIEDAD

Propiedad real de un derecho de cuota equivalente al 100% de la totalidad del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 86 A-12, Apartamento 201 de Bogotá D.C.

### 2.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Carrera 14 No. 86 A-12 Apartamento 201	MELIDA CUENCA	C.C. 20.273.183
	DIAZ DEL VALLE LUZ MILENA	C.C. 21.070.439
	DIAZ DEL VALLE CLAUDIA STELLA	C.C. 21.070.441
	DIAZ DEL VALLE MARÍA VICTORIA	C.C. 39.689.472
	DIAZ DEL VALLE MÓNICA ALEXANDRA	C.C. 39.774.493

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.

### 2.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

#### Carrera 14 No. 86 A-12 Apartamento 201

Los actuales propietarios adquieren el inmueble en virtud de los siguientes actos:

Inicialmente Eufemia Cecilia Valle de Díaz, Melida Cuenca Vda. De Correa, Rodrigo Alberto Carvajal Cuenca, adquirieron cada uno (1/3) del inmueble por adjudicación en la sucesión de Ruth María Cuenca Fierro, por medio de la Sentencia S/N del 01 de febrero de 2007 del Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá.

Posteriormente Luz Milena Díaz del Valle, Claudia Stella Díaz del Valle, María Victoria Díaz del Valle y Mónica Alexandra Díaz del Valle adquirieron cada una (1/4) por adjudicación en la sucesión de Eufemia Cecilia Valle de Díaz por medio de la Escritura Pública No. 1376 del 30 de julio de 2007 de la Notaría 22 de Bogotá.

Finalmente, Luz Milena Díaz del Valle adquirió una tercera parte del inmueble (1/3) por compraventa de derechos de a Rodrigo Alberto Carvajal Cuenca por medio de la Escritura Pública No. 3683 del 31 de julio de 2009 de la Notaría 48 de Bogotá.

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.

## 2.4. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MIEMBROS DE:

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según la información contenida en la Escritura Publica No. 2905 del 28 de junio de 1965, notaria séptima de Bogotá.

## 2.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP CATASTRAL
Carrera 14 No. 86 A-12 Apartamento 201	50C - 18979	AAA0096PBOM

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM

## 2.6. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

La licencia de construcción del inmueble no fue suministrada por el solicitante, no obstante, se debe hacer mención que se trata de un bien inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal, supuesto bajo el cual se considera que la edificación fue sujeta al otorgamiento de los permisos y licencias correspondientes al momento de su edificación.

## 2.7. OBSERVACIONES Y GRAVÁMENES

### Carrera 14 No. 86 A-12, Apartamento 201.

- Se encuentra en la delimitación de la unidad de actuación urbanística protocolizada en el oficio 2020-21871 del 14 de mayo de 2020 otorgada por la secretaria Distrital de Planeación de Bogotá D.C.
- Adjudicación en sucesión: 0109 adjudicación en sucesión (Sucesión ilíquida Mérida Cuenca viuda de Correa 33%); según anotación 11 del certificado de tradición y libertad 50C – 18979
- Compraventa derechos de cuota: 0307 compraventa derechos de cuota una 1/3 (proceso de pertenencia 25%); según anotación 12 del certificado de tradición y libertad 50C – 18979
- Afectación por sucesión ilíquida Mérida Cuenca.

**Nota:** La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

Fin de página.



### 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

MIEMBROS DE:

#### 3.1. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

Sector urbano de renovación, de estrato socio económico alto, desarrollado hace más de 50 años, originalmente con uso netamente residencial desarrollado en construcciones unifamiliares de vivienda en uno y dos pisos. Con el paso de los años, se inició un cambio de uso y en la actualidad predomina el uso de comercio y oficinas desarrollado en las mismas construcciones unifamiliares, las cuales han sido adaptadas y adecuadas para este uso.



Fuente: Mapas Bogotá.

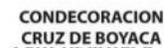
#### 3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector inmediato de localización del inmueble objeto de avalúo, limita así:

- NORTE: Con la Calle 92.
- SUR: Con la Calle 82.
- ORIENTE: Avenida Carrera 7.
- OCCIDENTE: Avenida Carrera 15.

#### 3.3. USOS PREDOMINANTES

Dentro de las 3 manzanas que conforman el Plan Parcial Proscenio, predominan los usos de comercio y oficinas, desarrollados en construcciones unifamiliares. Adicionalmente como usos complementarios, se observan algunos restaurantes, oficinas y comercio de escala vecinal.



### 3.4. LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN

MIEMBROS DE:

El inmueble objeto de estudio se ubica en la manzana 3 – Unidad de Actuación Urbanística 3, del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado “Proscenio”, que corresponde a un plan parcial adoptado y debidamente legalizado, de acuerdo con los Decretos 674 de 2018 y 562 de 2019.



### 3.5. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

#### 3.5.1. EQUIPAMIENTO DE LA RED VIAL

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes avenidas, pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran:

##### AVENIDA CALLE 82

Catalogada dentro del plan vial de la ciudad como una vía arteria, perteneciente al subsistema Metropolitano; atraviesa la ciudad en sentido oriente a occidente y viceversa; por ella transitan vehículos del servicio público y particular, se encuentra pavimentada y en buen estado.

##### AVENIDA CARRERA 15

Catalogada dentro del plan vial de la ciudad como una vía arterial principal, perteneciente al subsistema Metropolitano con flujo en sentido sur-norte; por ella transitan vehículos del servicio público y particular, se encuentra pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

##### AVENIDA CARRERA 11

Catalogada dentro del plan vial de la ciudad como una vía arterial principal, con flujo en sentido norte a sur; por ella transitan vehículos del servicio público y particular, se encuentra pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

##### AVENIDA CALLE 90

Catalogada dentro del plan vial de la ciudad como una vía arterial, perteneciente al subsistema Metropolitano; atraviesa parte de la ciudad en sentido occidente a oriente; por ella transitan vehículos del servicio público y particular, se encuentra pavimentada y en buen estado.

Las anteriores vías proporcionan un conveniente desplazamiento desde este sector a cualquier lugar del área metropolitana de Bogotá, al enlazarse con importantes avenidas arterias de la ciudad.

#### 3.5.2. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estos ejes viales presentan en general, especificaciones técnicas sencillas y se encuentra en buen estado de mantenimiento y conservación.

### 3.6. AMOBLAMIENTO URBANO

El sector cuenta con una buena infraestructura vial, además de andenes, sardinel,



parques y zonas verdes; la nomenclatura vial e individual se encuentra debidamente materializada.

MIEMBROS DE:

### 3.6.1. ANDENES Y SARDINELES

El sector cuenta con andenes y sardineles en concreto y con acabados de diferentes especificaciones, en buen estado de conservación.

### 3.6.2. ALUMBRADO PÚBLICO

La totalidad del sector cuenta con alumbrado público siendo luminarias de sodio en postes de concreto.

### 3.6.3. ZONAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

El sector cuenta con la presencia de parques y plazoletas públicas, al igual que algunas zonas verdes públicas como es el caso del parque El Virrey la plazoleta del Carulla de la calle 85.

## 3.7. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Por tratarse de un sector urbano, se dispone de todas las redes de los diferentes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural domiciliario, recolección de basura y red telefónica, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para el distrito capital.

## 3.8. TOPOGRAFÍA

El sector cuenta con una topografía plana.

## 3.9. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

### 3.9.1. ESTRATO

Los estratos socioeconómicos predominantes en el sector de localización son cinco (5) y seis (6) correspondientes a estratos medio-alto y alto.

### 3.9.2. NORMA O ACTO QUE ASIGNA EL ESTRATO SOCIOECONÓMICO

La estratificación socioeconómica se encuentra establecida de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y el Decreto 551 de 2019 por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad.

## 3.10. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

### 3.10.1. TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO

El servicio de transporte público al sector es atendido por buses de Sistema Integrado de transporte Público SITP por la Avenida Carrera 15, la carrera 11, la calle 85 y la calle 90, además de taxis que prestan el servicio de transporte individual.

### 3.10.2. CUBRIMIENTO

La cobertura de los ejes que definen la malla vial de la zona permite la ubicación de rutas de servicio público que conectan los sectores de la ciudad con el sector donde se ubican las unidades objeto de estudio. Se encuentra



un gran número de rutas que funcionan hasta altas horas de la noche, principalmente por los ejes ya mencionados.

MIEMBROS DE:

### 3.10.3. FRECUENCIA

La frecuencia de la prestación del servicio público es eficiente, con cobertura continua en el transcurso del día, a través de rutas que transitan de manera permanente.



### 3.11. EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR

Como inmuebles de importancia dentro del sector, se destacan:

- Centro Comercial Andino.
- El Retiro Centro Comercial.
- Centro Comercial Atlantis.
- Clínica del Country.
- Carulla El Country.
- Hoteles
- Edificios de oficinas
- Restaurantes
- Bares y discotecas
- Locales comerciales sobre vías principales

Fin de Página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO





## REGLAMENTACIÓN

MIEMBROS DE:

Decreto Nacional 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2088 del IGAC, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, todo a su vez en el marco de la Ley 388 de 1997



Respuestas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi:  
Radicado No. 2500DGC-2021-0003878-EE-001 del 23 noviembre del 2021  
Radicado No. 2520SAV-2022-0007358-EE-001 del 09 mayo del 2022



Decreto 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” el cual se encuentra vigente desde el 01 de septiembre de 2022 conforme a la circular 027 de la Secretaría Distrital de Planeación.

Decreto 334 de 2010, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “PROSCENIO” ubicado en la localidad de Chapinero, sector normativo No 22 de las Unidades de Planeamiento Zonal 88 y 97, El Refugio y Chico Lago”.



Decreto 271 de 2011, “Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 334 de 2010 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “PROSCENIO”.



Decreto 674 de 2018, “Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, ubicado en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones”.

Decreto 562 de 2019, “Por medio del cual se modifica la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística n° 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio” adoptada mediante el Decreto Distrital 24 de 2013; se delimitan las Unidades de Actuación Urbanística # 2 y 3”.



## NORMATIVIDAD

Los predios se encuentran ubicados dentro de la delimitación del Plan Parcial Proscenio, el cual *se encuentra adoptado*.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



Ver Anexo “Estudio Normas Urbanísticas” Página 58

ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 5. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

MIEMBROS DE:

### 5.1. GENERALIDADES

El inmueble objeto de avalúo, El Edificio “El Retiro”, del cual es parte integrante la unidad en estudio, se localiza sobre la esquina sur occidental de la intersección de la Calle 86 A por la Carrera 14. Corresponde a un suelo perteneciente a la Manzana 3 – UAU 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia.



Fuente: Mapas Bogotá D.C

### 5.2. UBICACIÓN EN EL SECTOR

El edificio El Retiro, se ubican con frente sobre la Carreras 14 y Calle 86 A, con una disposición esquinera.

### 5.3. ÁREA DEL TERRENO

EL edificio del cual hace parte el inmueble objeto de estudio esta desarrollado en un lote de 277.11 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	ÁREA DE TERRENO PARA EL APTO (M <sup>2</sup> )
Carrera 14 No. 86A -12 Apartamento 201	277,11	16,20%	44,89

Fuente: De acuerdo con la información contenida en la Escritura Publica 2905 del 28 de junio de 1965, otorgada en la notaría séptima de Bogotá, por la cual se eleva a RPH el edificio en cuestión.

#### 5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES

MIEMBROS DE:

**Carrera 14 No. 86 A - 12**

Frente sobre la carrera 14: 21,15 metros.

Frente sobre la calle 86 A: 13,25 metros.



#### 5.5. FORMA GEOMÉTRICA Y TOPOGRAFÍA

El lote de terreno tiene forma geométrica rectangular con una topografía plana.

#### 5.6. FRENTE SOBRE VÍAS

El lote sobre el cual se construyó el Edificio El Retiro, presenta un frente de 21.15 metros sobre la Carrera 14 y con un frente de 13.25 metros sobre la Calle 86A.



#### 5.7. RELACIÓN FRENTE FONDO

La relación frente fondo es 1: 1,59



#### 5.8. SERVICIOS PÚBLICOS

Cuentan con las redes de los servicios públicos básicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICIO

MIEMBROS DE:

### 6.1. GENERALIDADES

Edificio de uso Residencial sometido bajo régimen de propiedad horizontal, denominado “El Retiro”.

### 6.2. USO ACTUAL

Según la información del reglamento de propiedad horizontal es un edificio de uso mixto, comercial y residencial.

### 6.3. ÁREA CONSTRUIDA

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )
APARTAMENTO 201	52,25

**Fuente:** El área construida fue tomada del Registro Topográfico de fecha 21 de febrero de 2022 por la Empresa de Renovación Urbano de Bogotá D.C.

**Nota:** Ver la nota del numeral 1.6.2 de este informe, relacionado con la visita técnica del inmueble.

### 6.4. NÚMERO DE PISOS

Tres (3) pisos

### 6.5. DEPENDENCIAS

Ver premisas del numeral 1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE.

### 6.6. VETUSTEZ

Se estima una edad de cincuenta y siete (57) años

Fin de página.



## 6.7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

MIEMBROS DE:



COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
<b>CIMENTACIÓN</b>	Se presume pilotes en concreto.
<b>ESTRUCTURA GENERAL</b>	Tradicional vigas y columnas en concreto reforzado.
<b>ENTREPISOS</b>	Placa en concreto.
<b>CUBIERTA</b>	Cubierta en placa de concreto o en teja ondulada.
<b>FACHADA</b>	Fachada ladrillo a la vista con zonas de pañete y pintura.
<b>CARPINTERIA</b>	Ventanería en lámina de metálica y vidrio plano
<b>MUROS</b>	Los muros internos se encuentran en general con ladrillo prensado con pañete estuco y pintura.
<b>PISOS</b>	Las áreas comunes se desarrollan principalmente en porcelanato para tráfico pesado.
<b>CIELORRASO</b>	Pañete, estuco y pintura.

Conforme a las premisas consignadas en el ítem 1.2 del presente documento, se asumen acabados en concordancia con la edad de las edificaciones.

## 6.8. ESTADO DE CONSERVACIÓN

Conforme a las premisas consignadas en el ítem 1.2, se se consideran aceptables. Se deja constancia que no se conoce el inmueble y se asume que está en términos generales en buen estado, de acuerdo a su edad y vetustez, adicional a las condiciones presentadas por mantenimiento.

## 6.9. EQUIPAMIENTO ESPECIAL Y SERVICIOS COMUNALES

Conforme a las premisas consignadas en el ítem 1.2 del presente documento, se asumen acabados en concordancia con la edad de las edificaciones. Por lo tanto, se presume que la propiedad no cuenta con equipamientos y servicios comunales.

## 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO

MIEMBROS DE:

### 7.1. ÁREA DE LA UNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DESCRIPCION	AREA PRIVADA EN M <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
CARRERA 14 No. 86A-12 APARTAMENTO 201	52,25	16,20%

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 18979 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.

### 7.2. DISPOSICIÓN Y UBICACIÓN

#### UNIDAD EN ESTUDIO – APARTAMENTO 201

Unidad localizada en el segundo piso del edificio, por efecto de no lograr acceso al bien, se desconoce de manera puntal su disposición.

### 7.3. DISTRIBUCIÓN

Por efecto de las referencias contenidas en el ítem 1.2. No se puede hacer una relatoría de la distribución concreta del bien.

**Nota:** Ver la nota del numeral 1.6.2 de este informe, relacionado con la visita técnica del inmueble.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN.

MIEMBROS DE:

### 8.1. BIENES INMUEBLES

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una unidad edificada sobre un lote de 277.11 M2 y con un coeficiente de copropiedad de 16.207%, lo que significa que el predio de estudio cuenta con una participación de suelo del 44.89 m2.

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	ÁREA DE LA UNIDAD (M <sup>2</sup> )
Carrera 14 No. 86 A-12 Apartamento 201	44,89	52,25

**Fuente:** El área del terreno total del edificio fue suministrado por el solicitante y el coeficiente de copropiedad fue tomado del correspondiente certificado de tradición y libertad 50C-18979 expedido el 16 de mayo de 2022 a las 08:08:47 AM.

### 8.2. BIENES MUEBLES

El presente avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de maquinaria, muebles o enseres.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 9. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE VALUACIÓN

MIEMBROS DE:

### 9.1. INSTRUCCIONES DEL ENCARGO VALUATORIO

El encargo del solicitante se refiere a determinar el valor comercial del apartamento 201 de la Carrera 14 86A - 12, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia; en el marco de la Ley 388 de 1997 por la cual la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (ERU) procederá a adquirir el inmueble en favor de un tercero concurrente, como lo es el Fideicomiso Desarrollo Proscenio – Fidubogotá, del cual el solicitante es Fideicomitente Gerente. Es por ello que la estimación de valor del bien será el resultado de considerar el mayor valor entre el proceso de valor asociado al suelo (técnica residual) o el producto del análisis del mercado de bienes en propiedad horizontal P.H.; bajo las condiciones físicas, jurídicas y normativas vigentes; que regulan la zona de localización y según el mercado inmobiliario.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial de los inmuebles avaluados, entendiéndose por este, el valor justo y equitativo que un comprador estaría dispuesto a pagar y un vendedor a recibir de contado por la propiedad, de acuerdo a su localización y características generales y específicas; actuando ambas partes libres de toda influencia, necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

Que el presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

Contendrá la identificación y descripción detallada del inmueble objeto de valuación, la determinación de la propiedad y/o derechos y la descripción de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo del terreno.

Tendrá en cuenta la normatividad urbanística de uso del inmueble.

Fin de página.



## 10. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

MIEMBROS DE:

### 10.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista debido a que este sector se encuentra consolidado y urbanizado en su totalidad.



### 10.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales cuenta con un tránsito vehicular de flujo medio, lo cual redundará en unos niveles de ruido que generan una contaminación auditiva y acumulación de gases, sin embargo, se encuentra cercano a zonas verdes lo que mejora sus condiciones ambientales.



### 10.3. SERVIDUMBRES CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según el certificado de tradición y libertad, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones viales y/o de servicios; así mismo físicamente tampoco se observa ningún tipo de afectación.



### 10.4. SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos, más allá de los que se presentan en la ciudad en general.



### 10.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento afecten la comercialización del inmueble.



### 10.6. PREMISAS BÁSICAS DE ANÁLISIS

Ver las premisas bajo las cuales se analiza el bien de estudio, en el numeral 1.2 de este informe.

Fin de página.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS - CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

MIEMBROS DE:



A continuación, se resumen las características del sector y del inmueble relacionadas en los capítulos anteriores y se citan las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial. Se han estudiado aquellos aspectos que a consideración de la Lonja de Bogotá son relevantes para la fijación del valor comercial de los inmuebles; como determinantes de tipo económico, físico, jurídico, y de normatividad urbana que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.



El valor comercial del inmueble señalado en este informe es expresado en dinero; entendiéndose por éste, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por cada una de las propiedades, como justo y equitativo, de acuerdo con la localización, características específicas, dotaciones, servicios y destino, actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.



### DEL SECTOR:

- La localización general del inmueble al norte de la ciudad de Bogotá, en un sector de la urbanización La Cabrera, caracterizada por presentar actividad múltiple, conformada por los usos de comercio, oficinas, residencial unifamiliar y multifamiliar de estrato socioeconómico 5 y 6.
- La ubicación específica del inmueble en la manzana 3- UAU 3 - del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.
- Las condiciones de acceso al sector y a la manzana, en razón a que se cuenta con importantes vías arteriales que enmarcan el sector como es el caso de la carrera 15, la carrera 11, la calle 85 y la calle 90, las cuales se comunican con otras vías arteriales que se enlazan con cualquier punto del área metropolitana.
- La buena infraestructura urbanística actual del sector de localización, el cual se caracteriza por presentar vías pavimentadas, sistema de alumbrado público, andenes y sardineles completos.
- Las favorables condiciones de movilidad en el sector de localización.
- La buena infraestructura de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.
- La topografía general de la zona de localización del predio avaluado la cual corresponde a un relieve plano con gradientes de pendiente que oscilan entre el 1% y el 3%, aproximadamente.
- El sector dispone de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura y red telefónica, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas para la ciudad.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



### DEL INMUEBLE:

- Las condiciones de área, forma y topografía del lote y de la manzana No. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio.
- La ubicación específica del Edificio El Retiro, del cual es parte integrante la unidad en estudio, localizado sobre la esquina conformada por el costado oriental de la Carrera 14, con la Calle 86ª.
- Corresponde a una unidad de vivienda en un edificio reglamentado bajo el régimen propiedad horizontal.
- El predio cuenta con las redes de los servicios públicos básicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.
- Ver nota del numeral 1.6.2 de este informe.
- El cálculo de garajes está determinado de acuerdo a la exigencia del artículo 30 del Decreto 674 de 2018.

### GENERALES:

- Para la determinación del valor, no se tienen en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste; no obstante, lo anterior deberá ser confirmado con el Plan de Gestión Social de la Empresa Renovación Urbana (ERU).
- El presente avalúo se refiere a las condiciones propias y actuales del inmueble con todos los derechos legales inherentes a una propiedad sin limitaciones.
- Para efectos del presente avalúo comercial no se tendrá en cuenta el negocio específico desarrollado en el inmueble; esto es, no se considerarán factores tales como el tipo de negocio, la consolidación o no del mismo, ingresos, egresos, ventas, marca, equipamiento especializado, etc., inherentes al mismo; no obstante, lo anterior deberá ser confirmado con el Plan de Gestión Social de la Empresa Renovación Urbana (ERU)
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

MIEMBROS DE:



FEDELONJAS



REALTOR



FloridaRealtors®



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 12. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

MIEMBROS DE:

### 12.1. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUES UTILIZADOS.

La presente valoración se desarrolla con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores e igualmente la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 1.420 del 24 de Julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N° 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las dos metodologías de valuación que se indica a continuación.

#### MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

**Artículo 1º.- (Resolución 620 de 2008)** mediante la aplicación de este método o técnica valuatoria se busca establecer el valor comercial de un bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo, ubicadas 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.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

**Artículo 4º. (Resolución 620 de 2008).** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

**Parágrafo.** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

**Artículo 14º.** El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al



MIEMBROS DE:

valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avalúo de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

## 12.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Las metodologías y parámetros técnicos expuestos a continuación tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor del bien, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Para el presente estudio se realizaron los siguientes ejercicios para analizar y obtener el valor más probable del globo de terreno atendiendo a los diferentes requerimientos solicitados por el interesado:

1. **Valor comercial más probable por comparación:** Se aplicó el método de comparación o de mercado para derivar el valor más probable de lotes de terreno de gran extensión urbanizables y no urbanizados comparables al globo de terreno objeto de avalúo, así como los lotes de terreno urbanizados cercanos al inmueble objeto de avalúo pero que por extensión superficial no son en estricto comparables más su uso e influencia directa en el sector si lo es.
2. **Potencial de desarrollo:** Se aplicó el método de potencial de desarrollo con base en valores de venta de comercio, servicios y vivienda, buscando establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el globo de terreno objeto de avalúo.

## 12.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

### ANÁLISIS DEL BIEN POR MÉTODO DE COMPARACIÓN

Para la determinación del valor comercial, que le corresponde a la unidad objeto de estudio bajo su condición jurídica (inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal), se hace uso de las técnicas o métodos señalados en la Resolución N° 620 de 2.008. Que, para la exigencia de garajes de los productos inmobiliarios, lo soporta el artículo 30 del Decreto 674 de 2018.

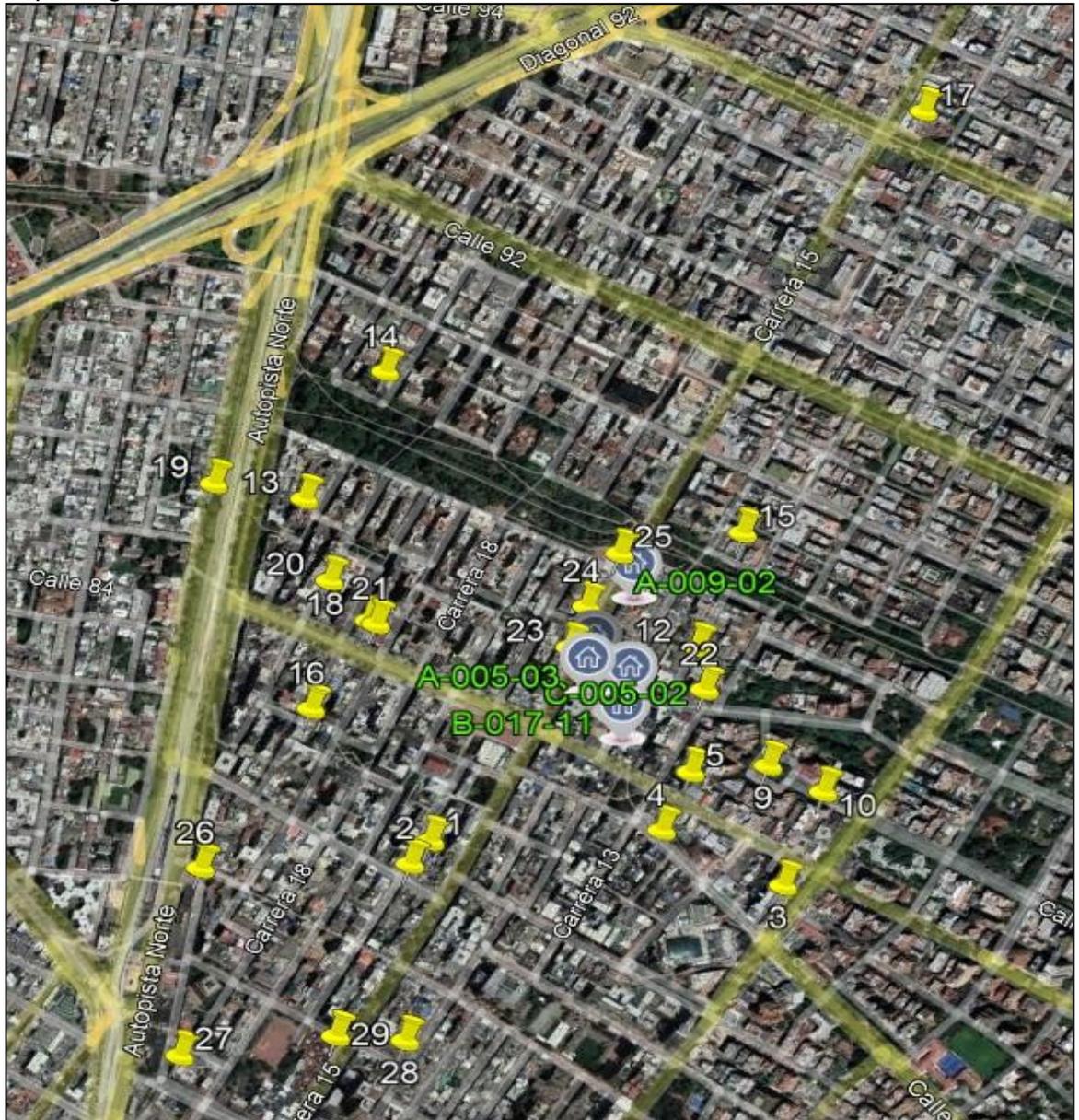
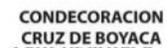
Como primera medida se hace necesario recordar que el desarrollo de presente documento debe ser analizado en atención a las premisas definidas en el ítem 1.2 del presente documento, por lo tanto se hace necesario conocer el comportamiento del mercado inmobiliario dentro del entorno de localización, siendo una variable de mayor importancia la edad de las edificaciones, toda vez que los predios de estudio presentan construcciones con una edad considerable.

En este punto se debe indicar que la zona de ubicación presenta un proceso de renovación con el desarrollo de proyectos nuevos en la última década, por lo tanto, la búsqueda de información de mercado se consolida con datos de edad superior a 20 años.

MIEMBROS DE:

Se consolidan 26 datos de mercado (Ver Tabla No. 1), de inmuebles en propiedad horizontal PH, tanto en uso residencial, comercial en locales y oficinas. Dichos datos fueron consolidados en otras tres tablas. La Tabla 1A para inmuebles de uso residencial. La Tabla 1B para inmuebles de tipo local comercial y la Tabla 1C para unidades de oficinas.

El plano general de ofertas:



MIEMBROS DE:



Se analiza el bien objeto de estudio, como un elemento jurídico que es funcional, desde su condición normativa y física. No se considerará una diferenciación en su valor por efectos de la ubicación de la unidad al interior del edificio en cuanto a la altura. De esta manera se tomaron cinco (5) ofertas de mercado de tipo residencial.

En el análisis final de los datos con mayor grado de comparación se tiene el siguiente resumen:

DESCRIPCIÓN	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION (\$/M <sup>2</sup> )
Oferta No. 15	\$ 4.902.326
Oferta No. 19	\$ 4.474.747
Oferta No. 21	\$ 4.529.586
Oferta No. 23	\$ 4.117.778
Oferta No. 25	\$ 4.894.483
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 4.583.784</b>
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	<b>\$ 327.868</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	<b>7,15%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$ 4.911.652</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$ 4.255.916</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 4.250.000</b>

CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



Del análisis de datos se obtuvo un valor promedio de **\$4.583.84** por m<sup>2</sup> con una desviación estándar de **\$327.868**, coeficiente de variación de 7,15% y valores del metro cuadrado **\$4.911.652** y **\$4.255.916** para los límites superior e inferior.

MIEMBROS DE:

Se observa que las unidades de tipo residencial presentan valores que oscilan entre \$4.400.000 hasta \$4.900.000 por metro cuadrado, sin embargo, en el estudio de mercado se encuentra un dato muy importante y significativo sobre la Avenida Carrera 15 costado occidental; el cual se ubica cerca al límite inferior de la muestra. Por lo cual se adoptó un valor de \$4.250.000.

En este sentido, el valor por la primera metodología (comparación de mercado) es:

:

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA EN M <sup>2</sup>	VR. UNITARIO \$/M2	TOTAL
CARRERA 14 86A-12 APARTAMENTO 201	52,25	\$4.250.000	\$222.062.500
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$222.062.500</b>

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## MÉTODO RESIDUAL

MIEMBROS DE:

Dado que el método de comparación o de mercado no es determinante para establecer el mejor y mayor uso del inmueble, por las condiciones especiales que le genera la normatividad urbanística actual, al hacer parte del **Plan Parcial Proscenio – Unidades de Actuación 1, 2 y 3**, se realizó el ejercicio de método residual al predio objeto de avalúo conforme a lo estipulado en el Decreto 674 del 22 de noviembre de 2018.

Para la aplicación de este método se consideraron las áreas útiles de cada unidad de actuación, los índices de ocupación, los índices de construcción, los usos permitidos y las cargas generadas, en cada una de las unidades de actuación y en la totalidad de las 3 unidades del plan parcial. De esta manera, se desarrollaron los cálculos correspondientes a los potenciales de desarrollo para cada una de las tres unidades de actuación, teniendo en cuenta la normatividad vigente para cada unidad y posteriormente se realizaron los cálculos para un potencial consolidando las tres unidades de actuación.

Se plantearon las áreas útiles establecidas en el decreto reglamentario para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) así: **10.889,14 m<sup>2</sup>** para la UAU 1, **6.635,47 m<sup>2</sup>** para la UAU 2 y **10.768,21 m<sup>2</sup>** para la UAU 3 conformando un área útil de **28.292,82 m<sup>2</sup>**.

Dentro del área útil total, se ocupó el 70% máximo permitido por el decreto reglamentario para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística así: **7.622,40 m<sup>2</sup>** para la UAU 1, **4.644,83 m<sup>2</sup>** para la UAU 2 y **7.537,75m<sup>2</sup>** para la UAU 3 conformando un área ocupada de **19.804,97 m<sup>2</sup>**.

Con base en el Decreto reglamentario, se determinan las áreas vendibles para cada uso permitido, como se explica a continuación:

## VIVIENDA

Se establece un área vendible en vivienda de **42.180,00 m<sup>2</sup>**, para esta tipología de construcción se propone un área de circulaciones internas del **15 %**, obteniendo un área total construida de **49.623,54 m<sup>2</sup>** en vivienda, además normativamente se exigen **10 m<sup>2</sup>** de equipamiento comunal por cada **80 m<sup>2</sup>** de área vendible que resulta en un área de **5.272,50 m<sup>2</sup>**, que se destinan de la siguiente manera: 30% a la construcción de servicios comunales, un 40% a zonas verdes y un 30% a equipamiento comunal para estacionamientos adicionales; con base en la normativa el número de parqueaderos resultantes es de **704** cupos de parqueo privados y visitantes.

## SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES

El decreto estipula un área vendible en servicios empresariales y personales de **74.672,00 m<sup>2</sup>**, para esta tipología constructiva se propone un área de circulaciones internas del **15%** obteniendo un área total construida de **87.849,41 m<sup>2</sup>** para servicios, además normativamente se exigen **10 m<sup>2</sup>** de equipamiento comunal por cada **120 m<sup>2</sup>** de área vendible que resulta en un área de **6.043,00 m<sup>2</sup>**, que se destinan de la siguiente manera: 15% a la construcción de servicios comunales, un 40% a zonas verdes y un 45% a equipamiento comunal para estacionamientos adicionales, con base en la normativa el número de parqueaderos resultantes es de **1880** cupos de parqueo privados y visitantes.

## SERVICIOS DE ALTO IMPACTO

MIEMBROS DE:

Dentro del área vendible en servicios empresariales y personales de **74.672,00 m<sup>2</sup>**, se encuentra incluida un área vendible en servicios de alto impacto de **2.156,00 m<sup>2</sup>**, en este tipo de construcción se propone un área de circulaciones internas del **15%**, obteniendo un área total construida de **2.536,46 m<sup>2</sup>** para servicios, además normativamente se exigen **10 m<sup>2</sup>** de equipamiento comunal por cada **120 m<sup>2</sup>** de área vendible que resulta en un área de **179,67 m<sup>2</sup>**, que se destinan de la siguiente manera: 15% a la construcción de servicios comunales, un 40% a zonas verdes y un 45% a equipamiento comunal para estacionamientos adicionales, con base en la normativa el número de parqueaderos resultantes es de **103** cupos de parqueo privados y visitantes.

## COMERCIO

El decreto estipula un área vendible en comercio de **26.982,00 m<sup>2</sup>**, para esta tipología constructiva se propone un área de circulaciones internas del **15%** obteniendo un área total construida de **31.743,53 m<sup>2</sup>** para servicios, además normativamente se exigen **10 m<sup>2</sup>** de equipamiento comunal por cada **120 m<sup>2</sup>** de área vendible que resulta en un área de **2.248,50 m<sup>2</sup>**, que se destinan de la siguiente manera: 15% a la construcción de servicios comunales, un 40% a zonas verdes y un 45% a equipamiento comunal para estacionamientos adicionales, con base en la normativa el número de parqueaderos resultantes es de **1076** cupos de parqueo privados y visitantes.

## DOTACIONAL

Tomando como base la información del decreto reglamentario, se establecieron las áreas vendibles y se calcularon las áreas construidas y las áreas netas construidas para efectos del cálculo de índice de construcción, según lo estipula el mencionado decreto del plan parcial, con un área vendible de **5.463 m<sup>2</sup>**, un área construida de **5.463 m<sup>2</sup>** y un área neta construida para cálculo de índice de construcción de **5.463 m<sup>2</sup>**, con base en la normativa el número de parqueaderos resultantes es de **141** cupos de parqueo privados y visitantes

Una vez determinadas las áreas construidas y las áreas vendibles para cada tipología de uso, se calculan los totales de las 3 unidades de actuación urbanística, arrojando un área vendible total de **149.297,00 m<sup>2</sup>**, un área total construida de **192.622,11 m<sup>2</sup>** y un área total construida de sótanos de parqueaderos de **87.840,00 m<sup>2</sup>**.

## ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL NO TENIDA EN CUENTA PARA EL CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.

Conforme al párrafo del artículo 26 del Decreto 674 de 2018, como el área resultante aplicando el índice de construcción máximo para todo el Plan Parcial es de 174.679,47 m<sup>2</sup>, el ejercicio de técnica residual propuesto contiene un área construida adicional de **15.090,21 m<sup>2</sup>** que corresponden al **8.5%** del área total construida de todo el Plan Parcial; el cual es permitido por la norma.



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



Para este ejercicio se analizaron los costos de construcción, por lo cual se realizaron los cálculos y porcentajes de costo directo e indirecto por metro cuadrado sobre área construida, área privada y área vendible, de acuerdo con diferentes presupuestos de vivienda estrato 6 y oficinas, obteniendo un costo directo para vivienda de **\$3.200.000 m<sup>2</sup>**, un costo directo para oficinas y servicios empresariales o de alto impacto en **\$2.800.000 m<sup>2</sup>**, un costo de **\$2.800.000 m<sup>2</sup>** para la construcción de la zona comercial y dotacional, un costo directo de **\$2.000.000 m<sup>2</sup>** para la construcción de los sótanos, al igual que **\$2.800.000 m<sup>2</sup>** para la construcción del equipamiento comunal destinado a los servicios comunales, generando así los costos directos totales de **\$734.871.315.469** siendo el **37,35%** sobre el valor proyectado de las ventas, los costos indirectos totales de **\$410.196.906.371** siendo el **20,85%** sobre el valor proyectado de las ventas; donde la sumatoria de costos directos y costos indirectos es igual a **\$1.145.068.221.840** siendo el **58,20%** sobre el valor proyectado de las ventas.

DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO VIVIENDA	PORCENTAJES
1-PRELIMINARES	\$ 170.466.375	2,26%
2-CIMENTACION	\$ 671.267.454	8,89%
3-ESTRUCTURA	\$ 1.836.803.368	24,34%
4-MAMPOSTERIA	\$ 812.878.940	10,77%
5-PANETES	\$ 197.309.203	2,61%
6-CUBIERTAS Y CIELORASOS	\$ 219.422.733	2,91%
7-IMPERMEABILIZACIONES	\$ 68.703.208	0,91%
8-PISOS	\$ 514.246.898	6,81%
9-ENCHAPES	\$ 178.800.849	2,37%
10-INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE COMUNICACION	\$ 587.432.180	7,78%
11-INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	\$ 315.257.656	4,18%
12-INSTALACIONES DE GAS	\$ 41.737.467	0,55%
13-INSTALACIONES MECANICAS	\$ 45.436.000	0,60%
14-CARPINTERIA MADERA	\$ 603.495.000	8,00%
15-CARPINTERIA METALICA	\$ 508.997.000	6,74%
16-APARATOS SANITARIOS Y DE COCINA	\$ 240.665.282	3,19%
17-EQUIPOS ESPECIALES	\$ 340.368.000	4,51%
18-PINTURA	\$ 159.807.152	2,12%
19-CERRADURAS, ESPEJOS Y NOMENCLATURA	\$ 33.903.171	0,45%
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 7.546.997.936</b>	
Area total edificio incluido sótanos	2.820,57	m2
Area Sotano	1.250,00	m2
Area edificio sin Sotano	1.570,57	m2
Valor total sotano y estructura	\$ 2.508.070.822	
Valor total edificio sin sotano y estructura	\$ 5.038.927.114	
<b>Valor resultante m2 sotano y estructura</b>	<b>\$ 2.006.456,66</b>	<b>m2</b>
<b>Valor resultante m2 edificio sin sotano y estructura</b>	<b>\$ 3.208.342,90</b>	<b>m2</b>

DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO OFICINAS - COMERCIO - DOTACIONAL	PORCENTAJE
1-PRELIMINARES	\$ 170.466.375	2,47%
2-CIMENTACION	\$ 671.267.454	9,71%
3-ESTRUCTURA	\$ 1.836.803.368	26,57%
4-MAMPOSTERIA	\$ 812.878.940	11,76%
5-PANETES	\$ 197.309.203	2,85%
6-CUBIERTAS Y CIELORASOS	\$ 219.422.733	3,17%
7-IMPERMEABILIZACIONES	\$ 68.703.208	0,99%
8-PISOS	\$ 514.246.898	7,44%
9-ENCHAPES	\$ 178.800.849	2,59%
10-INSTALACIONES ELECTRICAS Y DE COMUNICACION	\$ 1.266.738.932	18,32%
11-INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	\$ 315.257.656	4,56%
12-INSTALACIONES DE GAS	\$ 41.737.467	0,60%
13-INSTALACIONES MECANICAS	\$ 45.436.000	0,66%
14-EQUIPOS ESPECIALES	\$ 540.368.000	7,82%
15-CERRADURAS, ESPEJOS Y NOMENCLATURA	\$ 33.903.171	0,49%
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 6.913.340.254</b>	
Area total edificio incluido sótanos	2.820,57	m2
Area Sotano	1.250,00	m2
Area edificio sin Sotano	1.570,57	m2
Valor total sotano y estructura	\$ 2.508.070.822	
Valor total edificio sin sotano y estructura	\$ 4.405.269.432	
<b>Valor resultante m2 sotano y estructura</b>	<b>\$ 2.006.456,66</b>	<b>m2</b>
<b>Valor resultante m2 edificio sin sotano y estructura</b>	<b>\$ 2.804.885,76</b>	<b>m2</b>

El cálculo de las ventas totales por un valor de **\$1.967.416.026.000** se obtuvo partiendo de cuatro (4) estudios de mercado para cada una de las tipologías constructivas.

MIEMBROS DE:

## VIVIENDA

Para la vivienda se realizó un estudio de mercado de apartamentos para estrenar en el sector y sectores aledaños con condiciones similares al inmueble objeto de valoración, en dicho estudio de mercado se tuvo en cuenta los garajes, la ubicación, entre otras características donde se encontraron cinco (5) ofertas siendo las más comparables (Ver Tabla No.1) con los siguientes datos:

Descripción	Valor Área Privada Construida (\$/m <sup>2</sup> )
Oferta No. 1	\$13.372.093
Oferta No. 2	\$13.000.000
Oferta No. 3	\$12.980.769
Oferta No. 4	\$12.857.143
Oferta No. 5	\$13.333.333
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$13.108.668</b>
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	<b>\$229.836</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>1,75%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$13.338.504</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$12.878.831</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$13.000.000</b>

Una vez realizado el análisis por medio del método comparativo de mercado, se puede evidenciar la homogeneidad de los datos los cuales presentan un coeficiente de variación de 1,75 % el cual es inferior a 7,5 %, y conforme a lo establecido por la Resolución 620 de 2008 del IGAC se considera válido para los cálculos, por lo tanto, de esta manera se adopta un valor redondeado a **\$13.000.000 m<sup>2</sup>** de área privada para apartamentos en estrato 6, este valor adoptado incluye parqueaderos.

## SERVICIOS EMPRESARIALES, PERSONALES Y DE ALTO IMPACTO

Para la tipología de servicios se realizó un estudio de mercado de oficinas para estrenar en el sector y sectores aledaños con condiciones similares al inmueble objeto de valoración, en dicho estudio de mercado se tuvo en cuenta los garajes, la ubicación, entre otras características donde se encontraron cinco (5) ofertas siendo las más comparables (Ver Tabla No.2) con los siguientes datos:

Descripción	Valor Área Privada Construida (\$/m <sup>2</sup> )
Oferta No. 1	\$12.468.828
Oferta No. 2	\$13.632.442
Oferta No. 3	\$12.884.456
Oferta No. 4	\$12.258.065
Oferta No. 5	\$13.138.686
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$12.876.495</b>
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	<b>\$545.186</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACION</b>	<b>4,23%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$13.421.681</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$12.331.309</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$12.500.000</b>

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



Una vez realizado el análisis por medio del método comparativo de mercado, se presenta un coeficiente de variación de 4,23 % el cual se considera válido para los cálculos y se adopta un valor final de venta redondeado a **\$12.500.000 m<sup>2</sup>** de área privada para oficinas, este valor adoptado incluye parqueaderos.

### COMERCIO

Para los locales comerciales se realizó un estudio de mercado de locales en el sector y sectores aledaños con condiciones similares al inmueble objeto de valoración, en dicho estudio de mercado se tuvo en cuenta los garajes, la ubicación, las áreas, entre otras características donde se encontraron cinco (5) ofertas siendo las más comparables (Ver Tabla No.3) con los siguientes datos:

Descripción	Valor Área Privada Construida (\$/m <sup>2</sup> )
Oferta No. 1	\$19.726.203
Oferta No. 2	\$17.808.511
Oferta No. 3	\$17.081.633
Oferta No. 4	\$17.621.053
Oferta No. 5	\$18.831.776
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$18.213.835</b>
<b>DESVIACIÓN ESTANDAR</b>	<b>\$1.056.725</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	<b>5,80%</b>
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	<b>\$19.270.559</b>
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	<b>\$17.157.110</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$18.000.000</b>

Una vez realizado el análisis por medio del método comparativo de mercado, se presenta un coeficiente de variación de 5,80 % el cual se considera válido para los cálculos, y se adopta un valor de venta redondeado a **\$18.000.000 m<sup>2</sup>** de área privada para locales comerciales, teniendo en cuenta las características con las que se desarrollaran las zonas comerciales del proyecto, este valor adoptado de área privada incluye parqueaderos.

### PARQUEADEROS

En todos los usos (vivienda; servicios empresariales, personales y de alto impacto; comercio) el valor del parqueadero privado está incluido dentro del valor adoptado del proyecto planteado, conforme a estudios realizados en el sector y en sectores aledaños.

Entonces, una vez obtenido el costo de ventas totales por un valor de **\$1.967.416.026.000** procedemos a calcular los costos adicionales de urbanismo interno de **\$5.658.564.000** siendo un **0.29%** sobre el valor proyectado de las ventas, por último, en reconocimiento del decreto y del plan parcial que propone un valor por el concepto de cargas de **\$ 164.568.947.890**, el cual fue actualizado desde el año 2.018 a la fecha con el índice de costos de construcción pesada del DANE.



MIEMBROS DE:



Descontando la sumatoria de los costos directos e indirectos, los costos del urbanismo interno y el costo de las cargas urbanísticas al total de ventas, queda un total de **\$652.120.292.270** distribuidos en la utilidad y en el valor del lote. La utilidad se determinó en el **14%** de las ventas, es decir, **\$275.438.243.640**, y de esta manera se obtiene un valor para el lote de **\$376.682.048.630**, equivalente al **19,15%** de las ventas.

UAU/UG	ÁREA DE TERRENO OBJETO DE REPARTO	PARTICIPACIÓN	INDIRECTOS DE URBANISMO
1	12.420,00	36,63%	\$ 2.477.651.225,98
2	9.156,28	27,01%	\$ 1.826.954.944,41
3	12.329,35	36,36%	\$ 2.459.388.440,53
<b>TOTAL</b>	<b>33.905,63</b>	<b>1,00</b>	<b>\$ 6.763.994.610,92</b>

Nota: Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018

Fuente: Anexo 2 del Decreto 674 de 2018.



UAU/UG	ÁREA DE TERRENO OBJETO DE REPARTO
1	12.420,00
2	9.156,28
3	12.329,35
<b>TOTAL</b>	<b>33.905,63</b>

Fuente: Anexo 2 del Decreto 674 de 2018.

Teniendo en cuenta que el ANEXO 2 del Decreto 674 de 2018 es parte integral del mismo, donde su contenido es la composición predial actual, Área Redesarrollo, Suelo Objeto de Reparto (zonas beneficiarias de acciones urbanísticas), que tiene un área igual a 33.905,63 m<sup>2</sup>; y además, que el valor total del lote es igual a **\$376.682.048.630**, como consecuencia de analizar integralmente las 3 Unidades de Actuación Urbanística de todo el Plan Parcial; entonces el valor unitario por M2 es **\$11.109.720**; el cual se aplicará como valor adoptado, en cada una de las 3 Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U 1, U.A.U 2, y U.A.U 3). (Ver Tabla5)

Valor m<sup>2</sup> de suelo = \$376.682.048.630 / 33.905,63 m<sup>2</sup> = \$11.109.720 m<sup>2</sup>

**El valor adoptado es la suma de \$11.109.720 m<sup>2</sup>**

Como se anotó anteriormente, se busca determinar el valor del inmueble bajo condiciones de mayor y mejor uso, siempre y cuando estas condiciones sean factibles y viables dentro de un mercado inmobiliario normal. En el caso particular del inmueble objeto de avalúo este criterio es aplicable, por cuanto los usos que la norma urbanística lo permiten y están de acuerdo con la tendencia de desarrollo y consolidación, presentes actualmente en el sector de localización.

Por tanto, se concluyó que el valor a adoptar para el inmueble objeto de avalúo, es el valor resultante del método residual.

## CONCLUSIÓN

De los métodos planteados se adopta un valor de terreno de **\$11.109.720 por metro cuadrado** para este predio.

MIEMBROS DE:

### ANÁLISIS FINAL:

Con un valor de terreno de \$11.109.720 por metro cuadrado y teniendo un coeficiente de copropiedad de 16,20%, se obtiene un valor final para el inmueble de:

<b>ÁREA DE LOTE DEL EDIFICIO (M2)</b>	277,11
<b>COEFICIENTE DE COPROPIEDAD</b>	16,20%
<b>PARTICIPACIÓN DE SUELO (M2)</b>	44,89
<b>VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO</b>	\$11.109.720
<b>VALOR FINAL DEL BIEN</b>	<b>\$498.715.331</b>

De las metodologías aplicadas; método de mercado para propiedad horizontal y método residual, se concluye que el mayor y mejor uso está determinado por la aplicación del método residual, obteniendo un resultado total para el inmueble de \$498.715.331, frente al método comparativo de mercado que arroja un valor total de \$222.062.500. Por lo anterior se adopta como valor del inmueble, el resultante de la técnica residual, es decir, \$498.715.331.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



#### 12.4. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

MIEMBROS DE:

Por tratarse de un sector exclusivo de la ciudad, ubicado estratégicamente entre el parque el Virrey, el sector residencial de la Cabrera, la zona comercial de la Carrera 15 y la Carrera 13 que corresponde a la zona de restaurantes más exclusivos de la ciudad, presenta una demanda positiva con respecto a la oferta inmobiliaria.



#### 12.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta que se trata de un suelo de renovación urbana, ubicado en un sector de demanda positiva dentro del mercado inmobiliario de la ciudad. Estimamos una valorización positiva para este inmueble en el mediano y largo plazo.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



### 13. AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037.A11-2022

MIEMBROS DE:

#### 13.1. INMUEBLE VALORADO

El inmueble objeto de avalúo corresponde a una unidad privada (apartamento) identificado con el número 201, el cual hace parte del edificio El Retiro ubicado en la Carrera 14 No. 86 A-12- Propiedad Horizontal, con coeficiente de copropiedad del 16,20%, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia.



#### 13.2. FECHA DEL INFORME VALUATORIO

26 de septiembre de 2022.



#### 13.3. CUADRO DE VALUACIÓN

AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCION	AREA LOTE (M2) SEGÚN COEFICIENTE	VALOR UNITARIO (\$/M2)	VALOR TOTAL
CARRERA 14 No. 86 A- 12 AP 201	44,89	\$ 11.109.720	\$ 498.715.331
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 498.715.331</b>
LIQUIDACION AVALUO KR 14 No. 86A – 12 AP 201			
DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	VALOR UNITARIO (\$/M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	52,25	\$ 9.544.791,02	\$ 498.715.331
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 498.715.331</b>

#### 13.4. VALOR EN LETRAS

**CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE.**

**Nota 1:** De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1.420 de 1.998 y 422 de 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**Nota 2:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, o del solicitante del estudio.

**Nota 3:** Las cifras están redondeadas a dos decimales.

Atentamente,

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**

Representante Legal.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Elaboró y revisó: D.MUÑOZ R.

## 14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

MIEMBROS DE:

Que la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, no tiene interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.



Conforme a nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.

Que nuestros 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 presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.



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



El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



### TERCERA SECCIÓN – ANEXOS CORPORATIVOS.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



## 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA

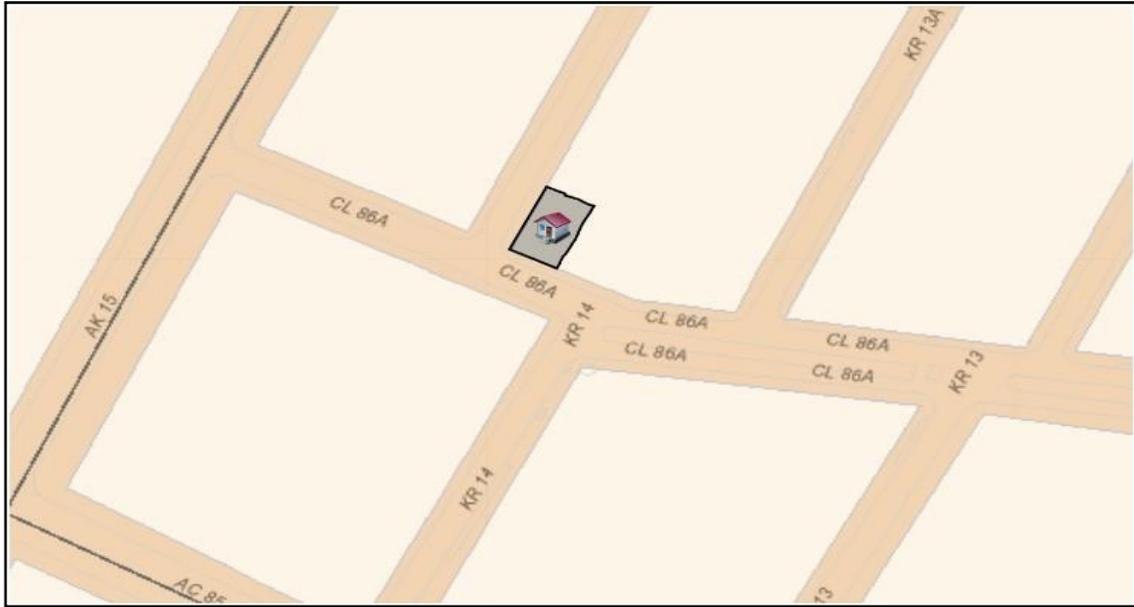


ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**CARRERA 14 No. 86A – 12**

MIEMBROS DE:



**INMUEBLE CARRERA 14 No. 86A – 12**



**INMUEBLE CARRERA 14 No. 86A – 12**

CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**INMUEBLE CARRERA 14 No. 86A – 12**

MIEMBROS DE:



**INMUEBLE CARRERA 14 No. 86A – 12**



**INMUEBLE CARRERA 14 No. 86A – 12**

CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**PLANO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN – PLAN PARCIAL PROSCENIO**

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**PLANO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN – PLAN PARCIAL PROSCENIO**



MIEMBROS DE:



## 2. ESTUDIO DE MERCADO



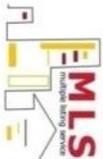
CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO

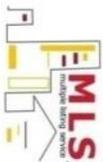


TABLA NO. 1

ID	TIPO DE INMUEBLE	VENTA Y/O RENTA	BARRIO O CORRESGIMIENTO	NOMBRE EDIFICIO	DIRECCION O NOMBRE	DISPOSICION	PRO DELA UNIDAD	ED AD	ESTRATO	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEPUJADO	INTEGRAL (PH)			VALOR INTERNA DE CONSTRUCCION ANALISIS PRELIMINAR	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	ID FOTO	LINK	
													AREA PRIVADA (PH)	AREA CONSTRUCCION (PH)	Monto Admón							
1	Oficina	Arriendo	Antiguo Country	No tiene	Carrera 16#2-24	Externo	2	20	Comercial	\$ 5.700.000	5%	\$ 5.515.000	140,00	140,00	Incluida	No	\$ 25.107	3112447834		1		
2	Oficina	Venta	Antiguo Country	Edificio Country	Carrea 18 489-94	Interno	5	20	Comercial	\$ 2.100.000.000	5%	\$ 199.500.000	35,00	35,00	\$ 695.704	1	\$ 5.700.000	Consultorio medico	3168395836	Consuelo	2	
3	Local	Arrendado	El Retiro	Hotel Retiro	Carrera 12 284-49	Local	2	10	Comercial	\$ 3.500.000	30%	\$ 31.827.000	180,00	180,00	\$ 340.000	No	\$ 3.760.000		3162207274		2	
4	Oficina	Arriendo	El Retiro	Lucía Gómez	Carrera 12#83-75	Exterior	2	10	Comercial	\$ 2.500.000	5%	\$ 2.375.000	54,00	54,00	\$ 580.000	No	\$ 43.911	Amoblada	3158460702		4	
5	Oficina	Arriendo	El Retiro	No tiene	Calle 85 # 12-72	Exterior	2	5	Comercial	\$ 1.900.000	5%	\$ 1.1.305.000	177,00	177,00	Incluida	No	\$ 63.870	Obra gris	3112307013	Andrés	5	
9	Apartamento	Venta	La Cabrera	Parque 86	Calle 88#11-73	Exterior	2	21	6	\$ 1.280.000.000	5%	\$ 1.216.000.000	176,00	176,00	\$ 1.123.000	2	\$ 6.831.464		3102175074	Redeolud Inmobiliaria	6	
10	Apartamento	Venta	La Cabrera	No disponible	Calle 88#11-53	Exterior	7	23	6	\$ 1.900.000.000	5%	\$ 1.809.000.000	250,00	250,00	\$ 1.200.000	2	\$ 7.200.000	Remodelacion	3105767844		10	
11	Oficina	Arriendo	La Cabrera	Park Office		Exterior	2	10	Comercial	\$ 4.000.000	5%	\$ 3.800.000	95,00	95,00		2	\$ 40.000		3203171293	Jenny Aguilero	11	
12	Oficina	Venta	La Cabrera	Park Office	Carrera 13A # 88A-547/56	Exterior	2	10	Comercial	\$ 990.000.000	5%	\$ 940.500.000	193,00	193,00	\$ 1.498.000	5	\$ 4.873.007		3217998966	Paula Botero	12	
13	Apartamento	Venta	Virrey	G2	Carrera 19C # 86-14	Exterior	7	2	5	\$ 1.600.000.000	5%	\$ 1.520.000.000	142,00		\$ 815.000	2	\$ 10.704.225	Este Apartamento con 3 mts. (balcón), 2 cuartos, 2 baños, 1 área de lavandería, 1 depósito, 2 parqueaderos (independientes). Cuenta con muy buen espacio, cerca de parques, centros comerciales, restaurantes, gimnasio, sala de negocios, cuarto de escollas, vigilancia 24 horas y parqueadero para visitantes.	3160108524	Golom	13	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
14	Apartamento	Venta	Virrey	ASS	Calle 88 # 19A-30	Exterior	2	6	6	\$ 2.700.000.000	5%	\$ 2.565.000.000	277,00		\$ 2.000.000	4	\$ 9.259.928	Este apartamento cuenta con: 127 mts de terraza, 3 cuartos, 5 baños, 2 depósitos, 4 parqueaderos (independientes). Edificio cuenta con salón comunal, terraza, sala de negocios, spa, jacuzzi, vigilancia 24 horas y parqueaderos para visitantes.	3160108524	Golom	14	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
15	Apartamento	Venta	Virrey	Edificio Calle 88	Calle 88 # 13A40	Exterior	1	30	6	\$ 1.200.000.000	5%	\$ 1.140.000.000	215,00	215,00	\$ 1.100.000	2	\$ 5.302.328	Apartamento con 4 habitaciones amplias y estudio independiente, 3 baños completos, sala comedor con chimenea, cocina integral a gas con zona de lavandería, cuarto y baño de servicio, 2 parqueaderos independientes y depósito. Pisos en madera maciza. Edificio en perfecto estado, cuenta con salón social y jardín. Vigilancia 24 horas.	3175104450	Finca Ratz	15	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
16	Consultorio	Venta		Ed. Medico ZKA	Calle 83 # 19-36					\$ 1.330.000.000	5%	\$ 1.282.500.000	130,00			1	\$ 9.860.388	Se venden consultorios médicos en edificio medco lisa, en excelente ubicación en el corazón del Country club, muy cerca a la Clínica del Country. Consta de cinco consultorios de buen tamaño, dos de ellos con balcon y hermosa vista, recepción espaciosa, zona administrativa con baño privado, área de esterilización o cafetería, cuarto de almacenamiento y rayos x, cuarto de archivo y almacenamiento y cuarto de aseo. Dispone de un parqueadero privado. Edificio cuenta con ascensor, recepción en primer piso y séptimo piso, sala de espera con capacidad de veinte personas, baños, y parqueaderos cercanos al edificio.	3160108524	Golom	16	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
17	Local	Venta	Chico Norte	Momposat	Calle 94 # 14-48	Exterior	1	26		\$ 2.400.000.000	5%	\$ 2.280.000.000	308,00			4	\$ 7.402.597	Cuenta con un espacio libre de 155 m <sup>2</sup> , amplios ventanales sobre una vía principal en la zona rosa, un área de oficinas de 150 m <sup>2</sup> , cocina, doble puerta de acceso, cafetería, patio cubierto, 4 baños y 4 parqueaderos cubiertos. El edificio ofrece portería y vigilancia 24 horas.	3160108524	Golom	17	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
18	Local	Venta	Antiguo Country		Av. Calle 85 #19-24	Exterior	1	20	5	\$ 1.290.000.000	5%	\$ 1.130.500.000	98,00		\$ 700.000		\$ 1.135.714		3214523755	Metro Cuadrado	18	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
19	Apartamento	Venta	Antiguo Country	Edifl Paseo Libertadores	Auto Norte 86-10 Piso 2	Exterior	2	40	5	\$ 520.000.000	8%	\$ 478.400.000	99,00		\$ 640.000	1	\$ 4.832.323	Apto en 2 piso, remodelado parcialmente. Estado Bueno	3208899517	Campo	19/20	
20	Casa	Venta	Antiguo Country		Cra 198 85-30	Exterior	0	45	5	\$ 2.600.000.000	10%	\$ 2.340.000.000	450,00		\$ 0	1	\$ 5.200.000	Corresponde a la oferta de una casa. Con lote de 306 m <sup>2</sup> y Construcción de 450 M2. Se hace un analisis sobre el integral de construcción considerando su edad y posible relación con los predos de estudio.	3232247975	Campo	21	
23	Apartamento	Venta		Sin Determinar	Calle 85 19-60, Esquinero	Exterior	3	45	5	\$ 850.000.000	5%	\$ 807.500.000	160,00		\$ 0	1	\$ 4.778.141	Apto en tercer piso, con remodelaciones parciales. Disposición esquena. Con un espacio de garaje. Aura Fernandez	3153067948	Campo	22/23	
23	Oficina	Venta		Sin Determinar	Calle 86A 13-06	Exterior	4	30		\$ 445.000.000	5%	\$ 422.750.000	63,43		\$ 530.000	1	\$ 6.664.827	Oficina en cuarto piso, integrada físicamente por dos unidades y como tal se ofertan las dos (42,43 m <sup>2</sup> 30.000 m <sup>2</sup> ). Mario bobel Angulo.	3144740904	Campo	24/25	
23	Apartamento	Venta			Carrera 15-85-55, Piso 2	Exterior	2	50	5	\$ 430.000.000	8%	\$ 395.600.000	90,00		\$ 0	1	\$ 4.395.556	Apto en segundo piso, en regular estado. Remodelaciones mínimas. Físicamente lo dividen en dos espacios. Cuenta con dos alconas, baño, sala y cocina por cada unidad. Con Garaje. Juan Ramirez	3208030066	Campo	26/27	
24	Oficina	Venta			Carrera 15 86A-33, Piso 4 y 5	Exterior	4 y 5	40		\$ 850.000.000	7%	\$ 790.500.000	150,00		\$ 0	1	\$ 5.270.000	Oficina en cuarto y piso, en buen estado, acabados sencillos. Cuenta con un garaje sencillo.	3212462378	Campo	28/29	
25	Apartamento	Venta			Carrera 15-86A-79, Apto en 4 Piso	Exterior	4	45	5	\$ 790.000.000	6%	\$ 742.600.000	145,00		\$ 0	1	\$ 5.123.379	Apto en 4 piso. Remodelado en pisos, baños y parcialmente la cocina. Cuenta con un trabajo importante en ventaneria (de tipo restricción acústica), disposición exterior esquena. Un garaje. Libardo Santiago.	3134615700	Campo	30/31	
26	Local	Venta	Lago Gaitán		Carrera 19# # 79-67	Exterior	1	20	5	\$ 600.000.000	5%	\$ 570.000.000	94,56		\$ 700.000		\$ 6.027.919	Local de dos pisos de 95 mtr <sup>2</sup> ubicado en uno de los centros comerciales mas tradicionales de nuestra ciudad. Excelente servicio de transporte ya queda muy cerca a la estación de los héroes alrededor encuentras bancos clinica colegios universidades supermercados oficinas y un comercio muy variado El local cuenta con amplios espacios e iluminación natural piso en cerámica y un baño	3168310754	Metro Cuadrado	26	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">www/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
27	Local	Venta	Lago Gaitán		Calle Carrera 16	Exterior	1	30	4	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	14		\$ 190.000		\$ 13.571.424	Local con estupenda ubicación por su cercanía a principales vías como son la 15, autopista entre otras y comercio. Buena vitrina con buen e impactante flujo de personas, ideal para peluquería, ferretería y droguería, cuenta con baño. Actualmente arrendado por un millón ciento cincuenta mil pesos incluida admón.	3102625833	Metro Cuadrado	27	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">www/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
28	Local	Venta	Lago Gaitán		Calle 79 Carrera 14	Exterior	2	20	5	\$ 430.000.000	6%	\$ 404.200.000	98		\$ 100.000		\$ 4.124.494	Amplios y cómodos consultorios o oficinas con baños, cocina, recepción. A pocos metros del CC Atlantis, Unilago, fácil acceso a transporte público.	3153864103	Metro Cuadrado	28	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">inmueble/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>
29	Local	Venta	Lago Gaitán		CC Unilago	Interna	2	20	5	\$ 310.000.000	6%	\$ 291.400.000	16,25		\$ 400.000		\$ 17.932.308	Excelente local en Centro Comercial Unilago, ubicado en segundo piso, amplia vitrina, iluminado, cuenta con depósito, ideal para comercio de tecnología.	3102625833	Metro Cuadrado	29	<a href="http://www.lonjadepogota.org.co/venta/venta-local-comercial-bogota-13447834">m/inmueble/venta-local-comercial-bogota-13447834</a>



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



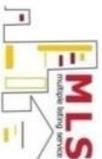
ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



TABLA NO. 1A

ID	TIPO DE INMUEBLE	VENTA Y/O RENTA	BARRIO O CORREGIMIENTO	NOMBRE EDIFICIO	DIRECCION O NOMBRE	DISPOSICION	PISO DE LA UNIDAD	EDAD	ESTRATO	VALOR TOTAL	%. NEG.	VALOR DEPURADO	INTEGRAL (PH)					VALOR INTEGRAL DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	ID FOTO	LINK
													AREA PRIVADA (PH)	AREA CONSTRUIDA (PH)	Monto Admon	GARAES Cantidad	VALOR GARAJE						
15	Apartamento	Venta	Virrey	Edificio Calle 88	Calle 88 # 13A40	Exterior	1	30	6	\$ 1.200.000.000	8%	\$ 1.104.000.000	215,00	215,00	\$ 1.100.000	2	25.000.000	\$ 4.902.326	Apartamento con 4 habitaciones amplias y estudio independiente, 3 baños completos, sala comedor con chimenea, cocina integral a gas con zona de lavandería, cuarto y baño de servicio, 2 parquesaderos independientes y depósito. Pisos en madera maciza. Edificio en perfecto estado, cuenta con salón social y jardín. Vigilancia 24 horas...	3175104450	Fisca Raiz	15	<a href="http://www.lonja.org.co/verDetalle.php?ID_PUBLICACION=15">http://www.lonja.org.co/verDetalle.php?ID_PUBLICACION=15</a>
19	Apartamento	Venta	Antiguo Country	Edifi Paso Libertadores	Auto Norte 86-10 Piso 2	Exterior	2	40	5	\$ 520.000.000	10%	\$ 468.000.000	99,00		\$ 640.000	1	25.000.000	\$ 4.474.747	Apto en 2 piso, remodelado parcialmente. Estado Bueno	3208899517	Campo	19/20	
21	Apartamento	Venta		Sin Determinar	Calle 85 19-60, Esquinero	Exterior	3	45	5	\$ 850.000.000	7%	\$ 790.500.000	169,00		\$ 0	1	25.000.000	\$ 4.529.586	Apto en tercer piso, con remodelaciones parciales. Disposición esquinera. Con un espacio de garaje. Aura Fernandez.	3153067949	Campo	22/23	
23	Apartamento	Venta			Carrera 15-85-59, Piso 2	Exterior	2	50	5	\$ 430.000.000	8%	\$ 395.600.000	90,00		\$ 0	1	25.000.000	\$ 4.117.778	Apto en segundo piso, en regular estado. Remodelaciones mínimas. Físicamente lo dividen en dos espacios. Cuenta con dos alcobas, baño, sala y cocina por cada unidad. Con Garaje. Juan Ramirez	3208032066	Campo	26/27	
25	Apartamento	Venta			Carrera 15-86A-79, Apto en 4 Piso	Exterior	4	45	5	\$ 790.000.000	7%	\$ 734.700.000	145,00		\$ 0	1	25.000.000	\$ 4.894.483	Apto en 4 piso. Remodelado en pisos, baños y parcialmente la cocina. Cuenta con un trabajo importante en ventaneria (de tipo restricción acústica), disposición exterior esquinera. Un garaje. Libardo Santiago	3134615700	Campo	30/31	

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



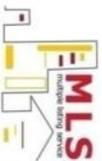
ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**TABLA NO. 1B**

ID	TIPO DE INMUEBLE	VENTA O RENTA	BARRIO O CONDOMINIO	NOMBRE EDIFICIO	DIRECCION O NOMBRE	DISPOSICION	PISO DE LA UNIDAD	EDAD	ESTRATO	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEFURADO	INTEGRAL (PBI)					VALOR INTEGRAL DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	ID FOTO	LINK		
													AREA PRIVADA (PBI)	AREA CONSTRUIDA (PBI)	Monto Admon	GARAJES (Cantidad)	VALOR GARAJE							VALOR DEPOSITO	
17	Local	Venta	Chico Norte	Mompouzt	Calle 94 # 14-48	Exterior	1	26		\$ 2.400.000.000	10%	\$ 2.160.000.000	308,00				4	30.000.000		\$ 6.623.377	Cuenta con un espacio libre de 155 m2, amplios ventanales sobre una vía principal en la zona rosa, un área de oficinas de 153 m2, cocineta, doble puerta de acceso, cafetería, patio cubierto, 4 baños y 4 parqueaderos cubiertos. El edificio ofrece portaría y vigilancia 24 horas.	3160108534	Solom	17	<a href="http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=17">http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=17</a>
18	Local	Venta	Antiguo Country		Av. Calle 85 #19-24	Exterior	1	20	5	\$ 1.190.000.000	10%	\$ 1.071.000.000	98,00					30.000.000		\$ 10.928.571		3214523753	Metro Cuadrado	18	<a href="http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=18">http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=18</a>
26	Local	Venta	Lago Gattan		Carrera 15a # 79-67	Exterior	1	20	5	\$ 600.000.000	5%	\$ 570.000.000	94,56							\$ 6.027.919	Local de dos pisos de 95 mtr12 ubicado en uno de los centros comerciales más tradicionales de nuestra ciudad. Excelente servicio de transporte va queda muy cerca a la estación de los héroes. Alrededor encuentras bancos, clínicas, colegios, universidades, supermercados, oficinas y un comercio muy variado. El local cuenta con amplios espacios e iluminación natural piso en cerámica y un baño.	3168310754	Metro Cuadrado	26	<a href="http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=26">http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=26</a>
27	Local	Venta	Lago Gattan		Calle 76 Carrera 16	Exterior	1	20	4	\$ 200.000.000	15%	\$ 170.000.000	14,00							\$ 12.142.857	Local con estupenda ubicación por su cercanía a principales vías como son la 45, autopista entre otras y comercio. Buena vitrina con buen e impactante flujo de personas, ideal para peluquería, ferretería y droguería, cuenta con baño. Actualmente arrendado por un millón ciento cincuenta mil pesos incluida admón.	3102625833	Metro Cuadrado	27	<a href="http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=27">http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=27</a>
29	Local	Venta	Lago Gattan		CC Unilago	Interno	2	20	5	\$ 310.000.000	6%	\$ 291.400.000	16,23							\$ 17.931.300	Excelente local en Centro Comercial Unilago, ubicado en segundo piso, amplia vitrina, iluminado, cuenta con depósito, ideal para comercio de tecnología.	3102625833	Metro Cuadrado	29	<a href="http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=29">http://www.lonjadesbogota.org.co/verDetalle.php?ID=29</a>

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



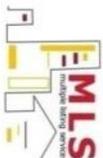
ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**TABLA NO. 1C**

ID	TIPO DE INMUEBLE	VENTA /O RENTA	BARRIO O CONDOMINIO	NOMBRE EDIFICIO	DIRECCION O NOMBRE	DISPOSICION	PISO DE LA UNIDAD	EDAD	ESTRATO	VALOR TOTAL	% NEG.	VALOR DEPURADO	INTEGRAL (PH)					VALOR INTEGRAL DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	ID FOTO	LINK		
													AREA PRIVADA (PH)	AREA CONSTRUIDA (PH)	Monto Admon	GARAES (Cantidad)	VALOR GARAJE							VALOR DEPOSITO	
2	Oficina	Venta	Antiguo Country	Edificio Country	Carrea 16 #80-94	Interno	5	20	Comercial	\$ 210.000.000	5%	\$ 199.500.000	35,00	35,00	\$ 695.700	1	30.000.000		\$ 4.842.857	Consultorio medico	3163895830	Consuelo	2		
12	Oficina	Venta	La Cabrera	Park Office	Carrera 126 # 86A-54/56	Exterior	2	10	Comercial	\$ 990.000.000	5%	\$ 940.500.000	193,00	193,00	\$ 1.498.000	5	20.000.000		\$ 4.354.922		3217998963	Paula Botero	12		
22	Oficina	Venta		Sin Determinar	Calle 86A 13-06	Exterior	4	30		\$ 445.000.000	10%	\$ 400.500.000	63,43		\$ 530.000	1	30.000.000		\$ 5.841.085	Oficina en cuarto piso, integrada físicamente por dos unidades y como tal se ofertan las dos (43,43 m2 20,00 m2). Maria Isabel Angulo.	3144740904	Campo	24/25		
24	Oficina	Venta			Carrera 15 86A-33, Piso 4 y 5	Exterior	4 y 5	40		\$ 850.000.000	8%	\$ 782.000.000	150,00		\$ 0	1	30.000.000		\$ 5.013.333	Oficina en cuarto y piso, en buen estado, acabados sencillos. Cuenta con un garaje sencillo.	3212462373	Campo	28/29		

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



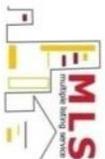
ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



TABLA No. 2

Mercado Venta Apartamentos - 2022							
Ubicación	Dirección	Area m2	Valor Venta	Descuento por negociacion	Valor m2 Venta	Fuente	Foto
La Cabrera	Calle 85 - Cra 7	86,00	\$ 1.150.000.000	0%	\$ 13.372.093	310 3101831	
La Cabrera	Calle 85 - Cra 8	100,00	\$ 1.300.000.000	0%	\$ 13.000.000	Engel & Völkers	
La Cabrera	Calle 86 - Cra 8	104,00	\$ 1.350.000.000	0%	\$ 12.980.769	Engel & Völkers	
El Chicó	Calle 86 - Cra 7	140,00	\$ 1.800.000.000	0%	\$ 12.857.143	310 5702983	
El Chicó	Cra 9 - Calle 88	150,00	\$ 2.000.000.000	0%	\$ 13.333.333	A.O FINCA RAIZ EXPERTOS	

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**TABLA No. 3**

Mercado Venta Oficinas - 2022							
Ubicación	Dirección	Area m2	Valor Total	Descuento por negociacion	Valor m2	Fuente	Foto
El Chicó	Calle 94 - Cra 12	2.406,00	\$ 30.000.000.000	0%	\$ 12.468.828	Romero Serrano	
El Chicó	Calle 96 - Cra 11 A	1.159,00	\$ 15.800.000.000	0%	\$ 13.632.442	Promotores Inmobi	
El Chicó	Calle 94 - Cra 11	2.406,00	\$ 31.000.000.000	0%	\$ 12.884.456	Rbr Realty SAS	
La Cabrera	Calle 84 - Cra 10	155,00	\$ 1.900.000.000	0%	\$ 12.258.065	Engel & Völkers	
La Cabrera	Cra 10 - Calle 82	685,00	\$ 9.000.000.000	0%	\$ 13.138.686	Cedar inmobiliaria	

**TABLA No. 4**

MIEMBROS DE:



FEDELONJAS



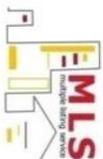
REACTOR



Urban Land Institute



FloridaRealtors



MLS



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO

Mercado Venta Locales - 2022							
Ubicación	Dirección	Area m2	Valor Total	Descuento por negociacion	Valor m2	Fuente	Foto Fachada
El Chicó	Cra 11 - Calle 98	237,00	\$ 5.027.000.000	7%	\$ 19.726.203	DC Colombia SAS	
El Chicó	Cra 9 - Calle 100	188,00	\$ 3.600.000.000	7%	\$ 17.808.511	Colliers	
El Chicó	Cra 11 - Calle 93	245,00	\$ 4.500.000.000	7%	\$ 17.081.633	Keller Williams	
Nogal	Cra 11 - Calle 82	475,00	\$ 9.000.000.000	7%	\$ 17.621.053	Julio Corredor & Cia	
El Chicó	Cra 11 - Calle 94	321,00	\$ 6.500.000.000	7%	\$ 18.831.776	Julio Corredor & Cia	

**TABLA No. 5**

EVALUACION - CONSOLIDADO UAU 1,2,3 PP PROSCENIO						
ÁREA OBJETO DE REPARTO (ANEXO 2 DECRETO 674 DE 2.018)					33.905,63	M <sup>2</sup>
ÁREA UTIL					28.292,82	M <sup>2</sup>
NÚMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES					1.886	CUPOS
NÚMERO DE PARQUEADEROS VISITANTES					2.018	CUPOS
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA					42.180,00	M <sup>2</sup>
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS					74.672,00	M <sup>2</sup>
ÁREA VENDIBLE COMERCIO					26.982,00	M <sup>2</sup>
ÁREA VENDIBLE DOTACIONAL					5.463,00	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA					49.623,54	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS					87.849,41	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO					31.743,53	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA DOTACIONAL					5.463,00	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS COMUNALES					2.852,43	M <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL QUE NO CUENTA PARA EL I.C.					8,5%	15.090,21
ÁREA CONSTRUIDA EN SÓTANO					87.840,00	M <sup>2</sup>
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>						
<b>VENTAS</b>						
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE VIVIENDA					\$13.000,000	M <sup>2</sup>
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE VIVIENDA					\$548.340.026.000	
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE SERVICIOS					\$12.500,000	M <sup>2</sup>
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE SERVICIOS					\$933.400.000.000	
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE COMERCIO					\$18.000,000	M <sup>2</sup>
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE COMERCIO					\$485.676.000.000	
VALOR VENTA CADA M <sup>2</sup> VENDIBLE DOTACIONAL					\$0	
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE DOTACIONAL					\$0	
TOTAL VENTAS					\$1.967.416.026.000	100,00%
<b>COSTOS</b>						
<b>DIRECTOS</b>						
VALOR POR M <sup>2</sup> DE VIVIENDA					\$3.200,000	M <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> DE SERVICIOS					\$2.800,000	M <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> DE COMERCIO					\$2.800,000	M <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> DE DOTACIONAL					\$2.800,000	M <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> DE SERVICIOS COMUNALES					\$2.800,000	M <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> ÁREA ADICIONAL QUE NO CUENTA PARA EL I.C.					\$2.800,000	M <sup>2</sup>
VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION SÓTANO					\$2.000,000	M <sup>2</sup>
TOTAL COSTO DIRECTO					\$734.871.315.469	37,35%
<b>INDIRECTOS</b>						
<b>GENERALES</b>						
LICENCIA (DELINIACIÓN + EXPENSAS)					2,30%	C.D. \$16.902.040.256
POLIZA DECENAL					1,00%	VTAS \$19.674.160.260
IMPUESTO PREDIAL					0,50%	C.D. \$3.674.356.577
IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO					0,70%	VTAS \$13.771.912.182
DERECHOS SERVICIOS					0,30%	C.D. \$2.204.613.946
<b>HONORARIOS</b>						
TOPOGRAFIA					0,04%	C.D. \$293.948.526
ESTUDIO DE SUELOS					0,06%	C.D. \$440.922.789
DISEÑO ARQUITÉCTÓNICO					2,00%	C.D. \$14.697.426.309
DISEÑO ESTRUCTURAS					0,15%	C.D. \$1.102.306.973
DISEÑO HIDROSANITARIO					0,07%	C.D. \$514.409.921
DISEÑO ELECTRICO					0,07%	C.D. \$514.409.921
PRESUPUESTO PROGRAMACION					0,08%	C.D. \$587.897.052
INTERVENTORIA					2,50%	C.D. \$18.371.782.887
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA					10,00%	C.D. \$73.487.131.547
GERENCIA DE OBRA					2,50%	VTAS \$49.185.400.650
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD					3,00%	VTAS \$59.022.480.780
NOTARIALES					0,50%	VTAS \$9.837.080.130
FIDUCIARIOS					1,00%	VTAS \$19.674.160.260
GASTOS FINANCIEROS					4,0%	VTAS \$78.696.641.040
FINANCIEROS (GMF)					0,40%	VTAS \$7.869.664.104
GASTOS GENERALES					1,00%	VTAS \$19.674.160.260
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					55,82%	C.D. \$410.196.906.371
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN					\$1.145.068.221.840	58,20%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO INTERNO					\$ 200.000	\$5.658.564.000
TOTAL COSTOS DE CARGAS					\$164.568.947.890	8,36%
TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO					\$1.315.295.733.730	66,85%
<b>UTILIDAD Y LOTE</b>						
UTILIDAD					\$275.438.243.640	14,00%
LOTE					\$376.682.048.630	19,15%
VALOR METRO CUADRADO AREA OBJETO DE REPARTO					\$11.109.720	M2

MIEMBROS DE:



**TABLA No. 5 – A POTENCIAL DE DESARROLLO – UAU 1 PP PROSCENIO**

MIEMBROS DE:



POTENCIAL DE DESARROLLO - UAU 1 PP PROSCENIO				
<b>ÁREA ÚTIL UAU 1</b>				<b>10.889,14</b>
ÍNDICE DE OCUPACIÓN SOBRE A.U.			0,70	
ÁREA OCUPADA				7.622,40
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL SOBRE A.U.			5,59	
ÁREA CONSTRUIDA PARA CALCULO DE I.C.				60.861,47
ÁREA CONSTRUIDA UAU 3				64.064,70
ALTURA RESULTANTE - PISOS				8
<b>VIVIENDA</b>				
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA				18.044,71
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	2.706,71
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA				<b>15.338,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	80		1.917,25
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	766,90
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			30%	575,18
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			30%	575,18
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA				15.338,00
ÁREA PROMEDIO POR UNIDAD DE VIVIENDA				100,00
Nº DE VIVIENDAS RESULTANTES				153
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)			2	220
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	1	3		36
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES</b>				
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				33.554,12
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	5.033,12
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS				<b>28.521,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		2.376,75
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	950,70
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	356,51
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	1.069,54
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS				28.521,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (PRIVADOS)	1	30		423
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (VISITANTES)	1	40		317
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>				
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				922,35
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	138,35
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS				<b>784,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		65,33
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	26,13
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	9,80
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	29,40
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS				784,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (PRIVADOS)	1	100		3
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (VISITANTES)	1	10		34
<b>COMERCIO</b>				
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO				11.543,53
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	1.731,53
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN COMERCIO				<b>9.812,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		817,67
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	327,07
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	122,65
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	367,95
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO				9.812,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (PRIVADOS)	1	200		43
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (VISITANTES)	1	25		349
<b>RESUMEN DE ÁREAS</b>				
MAXIMO PARQUEOS POR DECRETO				1.425
ÁREA DE PARQUEOS PROPUESTA EN SÓTANO		8.015,63	4	32.063
PARQUEOS PROPUESTOS EN SÓTANO				1.425
TOTAL PARQUEOS PROPUESTOS				1.425
PARQUEOS VENDIBLES				689
ÁREA CONSTRUIDA UAU 1				64.064,70
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS COMUNALES				1.064,14
ÁREA CONSTRUIDA PARQUEOS SÓTANO				32.062,50
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA UAU 1 INCLUYENDO SOTANOS</b>				<b>97.191,34</b>

**TABLA NO. 5 – B POTENCIAL DE DESARROLLO – UAU 2 PP PROSCENIO**

MIEMBROS DE:

POTENCIAL DE DESARROLLO - UAU 2 PP PROSCENIO				
<b>ÁREA ÚTIL UAU 2</b>				<b>6.635,47</b>
ÍNDICE DE OCUPACIÓN SOBRE A.U.			0,70	
ÁREA OCUPADA				4.644,83
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL SOBRE A.U.			5,19	
ÁREA CONSTRUIDA PARA CALCULO DE I.C.				34.453,89
ÁREA CONSTRUIDA UAU 3				50.527,71
ALTURA RESULTANTE – PISOS				8
<b>VIVIENDA</b>				
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA				13.534,12
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	2.030,12
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA				<b>11.504,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	80		1.438,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	575,20
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			30%	431,40
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			30%	431,40
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA				11.504,00
ÁREA PROMEDIO POR UNIDAD DE VIVIENDA				100,00
Nº DE VIVIENDAS RESULTANTES				115
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)			2	164
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	1		3	28
<b>SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES</b>				
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				22.182,35
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	3.327,35
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS				<b>18.855,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		1.571,25
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	628,50
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	235,69
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	707,06
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS				18.855,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (PRIVADOS)	1		30	279
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (VISITANTES)	1		40	209
<b>SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b>				
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				691,76
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	103,76
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS				<b>588,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		49,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	19,60
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	7,35
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	22,05
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS				588,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (PRIVADOS)	1		100	2
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (VISITANTES)	1		10	26
<b>COMERCIO</b>				
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO				8.656,47
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	1.298,47
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN COMERCIO				<b>7.358,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		613,17
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	245,27
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	91,98
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	275,93
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO				7.358,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (PRIVADOS)	1		200	32
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (VISITANTES)	1		25	261
<b>DOTACIONAL</b>				
ÁREA CONSTRUIDA DOTACIONAL				5.463,00
CIRCULACIONES INTERIORES			0%	0,00
ÁREA CONSTRUIDA PARA CALCULO DE I.C.				<b>5.463,00</b>
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN DOTACIONAL PARA CALCULO DEL I. C.				<b>5.463,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		455,25
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	182,10
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	68,29
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	204,86
ÁREA VENDIBLE EN DOTACIONAL				5.463,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (PRIVADOS)	1		60	81
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (VISITANTES)	1		80	60
<b>RESUMEN DE ÁREAS</b>				
MAXIMO PARQUEOS POR DECRETO				1.142
ÁREA DE PARQUEOS PROPUESTA EN SÓTANO		6.423,75	4	25.695
PARQUEOS PROPUESTOS EN SÓTANO				1.142
TOTAL PARQUEOS PROPUESTOS				1.142
PARQUEOS VENDIBLES				618
ÁREA CONSTRUIDA UAU23				50.527,71
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS COMUNALES				766,41
ÁREA CONSTRUIDA PARQUEOS SÓTANO				25.695,00
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA UAU 2 INCLUYENDO SOTANOS</b>				<b>76.989,12</b>



**TABLA No. 5 – C POTENCIAL DE DESARROLLO – UAU 3 PP PROSCENIO**

MIEMBROS DE:



POTENCIAL DE DESARROLLO - UAU 3 PP PROSCENIO				
<b>ÁREA ÚTIL UAU 3</b>				<b>10.768,21</b>
ÍNDICE DE OCUPACIÓN SOBRE A.U.			0,70	
ÁREA OCUPADA				7.537,75
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL SOBRE A.U.			5,30	
ÁREA CONSTRUIDA PARA CALCULO DE I.C.				57.082,71
ÁREA CONSTRUIDA UAU 3				60.087,06
ALTURA RESULTANTE – PISOS				8
VIVIENDA				
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA				18.044,71
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	2.706,71
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA				<b>15.338,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	80		1.917,25
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	766,90
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			30%	575,18
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			30%	575,18
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA				15.338,00
ÁREA PROMEDIO POR UNIDAD DE VIVIENDA				100,00
Nº DE VIVIENDAS RESULTANTES				153
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)		2		220
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	1	3		36
SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES				
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				29.576,47
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	4.436,47
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS				<b>25.140,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		2.095,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	838,00
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	314,25
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	942,75
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS				25.140,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (PRIVADOS)	1	30		373
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (VISITANTES)	1	40		279
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO				
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				922,35
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	138,35
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN SERVICIOS				<b>784,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		65,33
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	26,13
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	9,80
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	29,40
ÁREA VENDIBLE EN SERVICIOS				784,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (PRIVADOS)	1	100		3
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS SERVICIOS (VISITANTES)	1	10		35
COMERCIO				
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO				11.543,53
CIRCULACIONES INTERIORES			15%	1.731,53
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN COMERCIO				<b>9.812,00</b>
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	10	120		817,67
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - ZONAS VERDES			40%	327,07
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - SERVICIOS COMUNALES			15%	122,65
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - PARQUEADEROS ADICIONALES			45%	367,95
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO				9.812,00
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (PRIVADOS)	1	200		43
NÚMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS COMERCIO (VISITANTES)	1	25		348
RESUMEN DE ÁREAS				
MAXIMO PARQUEOS POR DECRETO				1.337
ÁREA DE PARQUEOS PROPUESTA EN SÓTANO		7.520,63	4	30.083
PARQUEOS PROPUESTOS EN SÓTANO				1.337
TOTAL PARQUEOS PROPUESTOS				1.337
PARQUEOS VENDIBLES				639
ÁREA CONSTRUIDA UAU 3				60.087,06
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS COMUNALES				1.021,88
ÁREA CONSTRUIDA PARQUEOS SÓTANO				30.082,50
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA UAU 3 INCLUYENDO SOTANOS</b>				<b>91.191,44</b>

MIEMBROS DE:



### 3. ESTUDIO DE NORMAS URBANÍSTICAS



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA

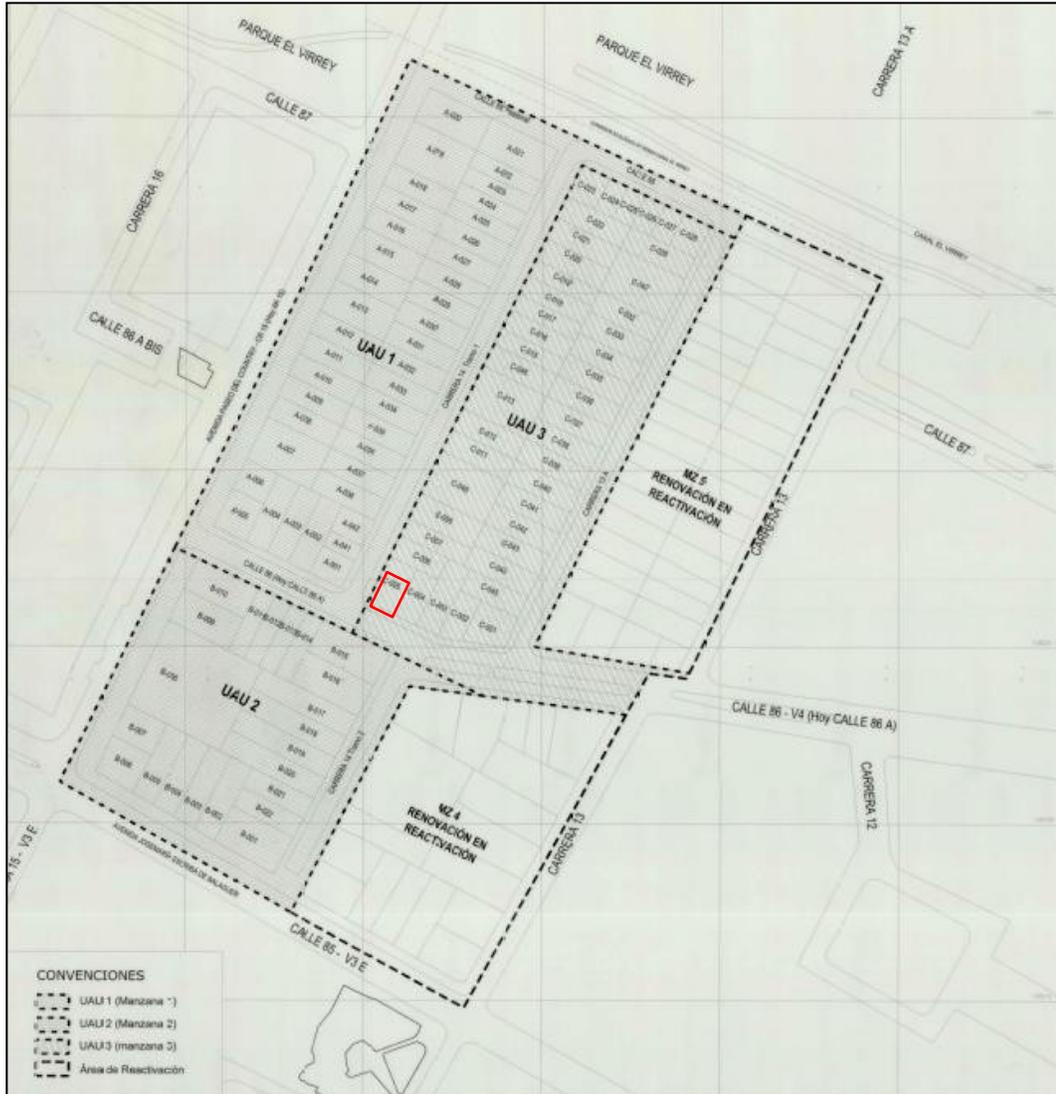
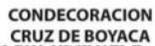


ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**Concepto de Norma NG288\_2022**

MIEMBROS DE:



Fuente: Anexo Decreto 562 de 2019.

Departamento : Cundinamarca.  
 Ciudad : Bogotá DC.  
 Plan Parcial : Proscenio.

No.	CÓDIGO	DIRECCIÓN	CHIP
11.	C-005-02	KR 14 86A 12 AP 201	AAA0096PBOM

**REGLAMENTACIÓN**

Decreto Nacional 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2088 del IGAC, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, todo a su vez en el marco de la Ley 388 de 1997

MIEMBROS DE:

Respuestas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi:  
Radicado No. 2500DGC-2021-0003878-EE-001 del 23 noviembre del 2021  
Radicado No. 2520SAV-2022-0007358-EE-001 del 09 mayo del 2022



Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el cual se encuentra vigente desde el 01 de septiembre de 2022 conforme a la circular 027 de la Secretaría Distrital de Planeación.



Decreto 334 de 2010, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "PROSCENIO" ubicado en la localidad de Chapinero, sector normativo No 22 de las Unidades de Planeamiento Zonal 88 y 97, El Refugio y Chico Lago".



Decreto 271 de 2011, "Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 334 de 2010 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana "PROSCENIO".

Decreto 674 de 2018, "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio", ubicado en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones".



Decreto 562 de 2019, "Por medio del cual se modifica la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística n° 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio" adoptada mediante el Decreto Distrital 24 de 2013; se delimitan las Unidades de Actuación Urbanística # 2 y 3".

## NORMATIVIDAD

Los predios se encuentran ubicados dentro de la delimitación del Plan Parcial Proscenio, el cual *se encuentra adoptado*.



No.	CÓDIGO	DIRECCIÓN	CHIP	UAU
11.	C-005-02	KR 14 86A 12 AP 201	AAA0096PBOM	UAU 3



## DECRETO 562 DE 2019



**ARTICULO 8. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA.** De conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Decreto Distrital 674 de 2018, las Unidades de Actuación Urbanísticas N. 1, 2 y 3 del PPRU Proscenio se desarrollarán mediante integración inmobiliaria.



La ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística N. 1, 2 y 3 del PPRU Proscenio demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el Decreto Distrital 674 de 2018. Para tal fin, son etapas para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística: i) La definición de las bases para la actuación urbanística. ii) La constitución de la Entidad Gestora. iii) El



trámite de la integración inmobiliaria. iv) La consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas.

MIEMBROS DE:

**DECRETO 674 DE 2018**

**USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 25. USOS DEL SUELO PERMITIDOS.** En cuanto a los usos permitidos para las Unidades de Actuación y/o Gestión N. 1, 2 y 3 del PPRU Proscenio que corresponden al área de redesarrollo, se presenta la siguiente tabla:

USOS	ESCALA	UAU / UGU
Vivienda	Multifamiliar	1, 2, 3
<b>Equipamientos Colectivos</b>		
Educativo	Metropolitana Zonal Vecinal	2 1, 2, 3
Cultural	Metropolitana Urbana Zonal	2 2 1, 2, 3
Salud	Zonal	1, 2, 3
Bienestar Social	Vecinal	1, 2, 3
<b>Servicios Urbanos Básicos</b>		
Servicios de la Administración Pública	Zonal	1, 2, 3
Servicios Financieros	Metropolitana Urbana Zonal	1, 2, 3
Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana	1, 2, 3
Servicios de Logística	Urbana	1, 2, 3
<b>Servicios Personales</b>		
Servicios de Parqueadero	Urbana	1, 2, 3
Servicios Turísticos *	Metropolitana Urbana	1, 2, 3
Servicios Alimentarios **	Zonal	1, 2, 3
Servicios Profesionales Técnicos	Zonal	1, 2, 3
Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Metropolitana Urbana	1, 2, 3



MIEMBROS DE:



Servicios de Alto Impacto		
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal	1, 2, 3
Servicios de Diversión y Esparcimiento **	Urbana	1, 2, 3
Comercio		
Almacenes por departamentos y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas	Metropolitana	1, 2, 3
Almacenes supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de ventas	Urbana	1, 2, 3
Almacenes, supermercados y centros comerciales desde 500 m2 hasta 2.000 m2 de áreas de ventas	Zonal	1, 2, 3
Locales con área de ventas de hasta 500 m2	Vecinal	1, 2, 3
Industria		
Planta de lavado y tintorería ***	-	1, 2, 3

\* Según la clasificación de actividades de Cámara de Comercio e inscripción en el Registro Nacional de Turismo (Ley 300 de 1996 y 1101 de 2006).

\*\* Únicamente expendido y consumo de bebidas alcohólicas y/o horario nocturno: discotecas, tabernas, bares y servicios alimentarios cumpliendo con las normas en materia de control de impactos. En todo caso la localización de estos servicios solo podrá realizarse en predios sobre la CL 85 y/o KR 15.

\*\*\* Según condiciones que establezca la Secretaria Distrital de Ambiente de conformidad con las normas ambientales vigentes.

## ACCIONES DE MITIGACIÓN USOS DOTACIONALES Y COMERCIALES DE ESCALA URBANA Y METROPOLITANA

**ARTICULO 22. ACCIONES DE MITIGACIÓN.** El PPRU Proscenio prevé la implantación de los siguientes usos dotacionales y comerciales de escala urbana y metropolitana en el área de redesarrollo, los cuales requirieron del estudio de las medidas de mitigación por parte de la SDM y fueron objeto del Acta de Compromisos:

USOS	UAU/UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3
------	----------	------------	------------

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



<b>Comercio</b>			
Escala	Urbana Metropolitana	y	Urbana Metropolitana
		y	Urbana Metropolitana
<b>Dotacional</b>			
Cultural (Escala)	-		Urbana Metropolitana
		y	-
Educativo (Escala)	-		Urbana metropolitana
		y	-

De acuerdo con el Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por los Decretos Distritales 079 de 2015 y 132 de 2017, las áreas privadas afectas al uso público – APAUP – para la mitigación de impactos urbanísticos se describen a continuación:

FORMA DE CALCULO	REQUERIMIENTO	BASE	ÁREA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS (m2)	
			POR USO	TOTAL
COMERCIO (Dec 132 / 2017) “El resultado mayor entre las dos variables de cálculo”	8% del área útil	28.712 m2	2.297	2.712
	5% del uso	31.785 m2 estimados	1.589	
DOTACIONAL	Usuarios HMD x 0.9	461 usuarios según estudio de transito	415	
ESTUDIO DE TRANSITO – DEMANDA DE PEATONES	Usuarios HMD x 0.9	5.372 usuarios según estudio de transito		4.835
PLAN PARCIAL	Supera los anteriores	N/A		8.200

El cumplimiento de las condiciones, acciones y obras no exime al desarrollador del proyecto de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, adicionales a los contemplados en el presente decreto, y es su responsabilidad adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de las acciones, compromisos y medidas de mitigación.

## EDIFICABILIDAD

**ARTICULO 26. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Para las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión Urbanística que conforman el área de redesarrollo del PPRU Proscenio, los índices máximos de ocupación y construcción son los establecidos en el siguiente cuadro:

MANZANA	UAU / UG	ÁREA ÚTIL	IO *	IC *
Manzanas 1, 3	1	10.889,14	0.70	6.21
	3	10.768,21	0.70	6.21
Manzana 2	2	6.635,47	0.70	6.24
Total		28.292,82		
*Los índices se calculan sobre área Útil				

**PARÁGRAFO.** Para efectos del cálculo del índice de construcción se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a azoteas, hall de cubiertas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, escenario, áreas del escenario, área de servicio y soporte a la operación del teatro, el área de equipamiento comunal privado, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y hasta en 3 pisos superiores. La intervención de fachas y cubiertas livianas con elementos arquitectónicos no se contabilizarán en el índice de ocupación y de construcción.

**ARTICULO 27. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA.** La edificabilidad máxima permitida para las manzanas del PPRU Proscenio es la siguiente:

USO	ESCALA	EDIFICABILIDAD M2	
		POR USO	TOTAL
Vivienda	N/A	49.688	49.688
Comercio	Metropolitano	31.785	31.785
	Urbana	-	

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



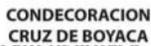
	Zonal	-	
Servicios Empresariales	Metropolitano	68.346	87.963
Servicios Personales	Metropolitano	17.077	
Servicios de Alto Impacto	Urbana	2.540	
Dotacional Cultural	Metropolitano	5.038	6.436
Dotacional Educativo	Metropolitano	1.398	
TOTAL		175.872	175.872

**PARÁGRAFO.** La edificabilidad resultante se determinará en concordancia con los factores de conversión previstos en el artículo 36 del presente Decreto.

**ARTICULO 29. NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Las normas volumétricas aplicables al área de redesarrollo del PPRU Proscenio son las siguientes:

COMPONENTE		CONDICIONES
Alturas máxima en pisos		Resultante
Tipologías edificatorias	Continua	Plataforma continua de máximo 6 pisos de altura a partir de la cual se generan los aislamientos entre edificaciones y entre predios colindantes
		Entre edificaciones, a partir de la plataforma, se debe prever un aislamiento igual a 1/5 de la edificación mas alta y en ningún caso podrá ser menor a 6 metros
		Para los casos que se propongan fachadas curvas, la distancia mínima del aislamiento deberá cumplirse en el plano más cercano a la fachada enfrentada.
		Entre predios, colindantes o aislados, no se exige aislamiento
		Sobre vías locales se debe prever un aislamiento de 5 metros contra el lindero del predio, el cual se considera área privada afecta al uso público. Sobre vías arteriales no se exige
		Sobre la Carrera 14 no se exige ningún tipo de aislamiento

MIEMBROS DE:



COMPONENTE		CONDICIONES
	Aislada	Entre edificaciones, 1/5 de la mayor altura de la torre en metros
		Entre predios no colindantes no se exige
		Sobre vías locales se debe prever un aislamiento – APAUP – de 5 metros contra el lindero del predio. Sobre vías arteriales no se exige
		Sobre la Carrera 14 no se exige ningún tipo de aislamiento
Antejardines		No se exigen antejardines
Voladizos		Sobre andenes: Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 m Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 m Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 m Vías mayores a 22 y vías arteriales V-3E: 1.50 m
Edificabilidad en sótanos		En el primer sótano se permite la localización de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas cubiertas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación de todos los espacios. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.
		En el primer sótano se podrán plantear usos comerciales y de servicios, siempre que garantice la iluminación y ventilación. Cuando la proporción de tales usos supere el 10% del área total del sótano se contabilizará como piso dentro de la altura máxima permitida y dentro del índice de construcción.
		La placa superior del sótano podrá ubicarse 0.25 metros por encima o por debajo del nivel del andén. No se permiten bajo el área de los andenes establecidos en el Plano N. 2 de 2 “Espacio de áreas privadas afectas al uso público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística y etapa de desarrollo”.

MIEMBROS DE:

COMPONENTE	CONDICIONES
Semisótanos	No se permiten

### EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO

**ARTICULO 28. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO.** Se cumplirán las disposiciones del artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016.

### ESTACIONAMIENTOS

**ARTICULO 30. NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS.** El número máximo de cupos de estacionamientos en el PPRU Proscenio es de 3.904 estacionamientos para vehículos avalados en el Acta de Compromisos de la SDM, y que se detallan según el tipo en la siguiente tabla:

ÁREAS GENERALES		TIPO DE ESTACIONAMIENTO					
USO	ÁREA GENERADORA	Vehículos	Movilidad reducida	Motos	Camiones	Taxis	Bicicletas
Comercio	26.982	1.703	57	161	11	2	852
Ser Personales	11.116						
Ser Empresa-	60.176	1.541	52	94	0	0	771
Ser Turísticos	3.380	51	2	3	0	0	26
Dot Educativo	1.186	20	1	8	0	0	10
Dot Cultural	4.277	62	3	76	0	0	31
Residencial	42.180	527	18	44	0	9	264
<b>TOTAL</b>		<b>3.904</b>	<b>133</b>	<b>386</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>1.954</b>

**PARÁGRAFO 1.** De acuerdo con el Estudio de Transito aprobado por la Secretaria Distrital de Movilidad, en el evento en el cual en el proyecto específico se modifique el área generadora de un uso, deberá verificarse la plantilla 5. Aplicativo factores de relación de usos, cuya aplicación se describe en el manual 5. Manual factores de relación de usos, de



dicha entidad, esto con el fin de determinar si con la variación de las áreas propuestas se requiere actualizar el Estudio de Transito.

MIEMBROS DE:

**PARÁGRAFO 2.** Se permitirán conexiones subterráneas siempre y cuando respondan a los requerimientos técnicos que establezcan el IDU y demás entidades distritales competentes para su aprobación.



**PARÁGRAFO 3.** Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 1108 de 2000 y el Anexo 1 del Decreto Distrital 080 de 2016, en el cual se señalan las dimensiones de los estacionamientos para bicicletas, para todos los usos del presente Decreto.



**SISTEMA VIAL**

**ARTICULO 8. MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL.** Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el área sujeta al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo se encuentran identificadas en el plano N. 1 de 2 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde y perfiles viales” y corresponden a:



VÍA	TIPO	ÁREA M2	TRAMO
Calle 86 A	V -4 (24 m)	5.179,98	Entre Av. Paseo el Country (Kr 15) y Carrera 13A
	V – A (22 m)		Entre Carrera 13 y Carrera 13A
Carrera 13 A	V – 5 (17 m)	3.458,67	Entre Calle 86 y Calle 88
Carrera 14 *	V – 7 (16 m)	1.822,85	Entre Av. Josemaría Escrivá de Balaguer (CI 85) y Calle 86 A
<b>Total</b>		<b>10.461,50</b>	



\* La Carrera 14 desde la Calle 85 hasta la Calle 86 A tendrá circulación vehicular restringida con prioridad para el peatón.



**DECRETO 562 DE 2019**



**ARTICULO 7. ZONAS DE ESPACIO PUBLICO.** Al interior de las Unidades de Actuación Urbanística N. 1, 2 y 3, las zonas de cesión de uso público incorporadas al Inventario General del Patrimonio Inmueble Distrital – DADEP en virtud de las Actas de Toma de Posesión N. 006 de 2018 y 022 de 2018 y en la información registrada en la Base Catastral de la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP, son las que se identifican a continuación:



RUPI	ÁREA DE ESPACIO PUBLICO
------	-------------------------

MIEMBROS DE:



403-51	Diagonal 87 hoy Calle 86ª (Carrera 13A- Carrera 13) **
403-57	Calle 88 peatonal
403-58	Carrera 13A
403-59	Carrera 14 Tramo 1
403-60	Carrera 14 Tramo 2
403-61	Carrera 15 (Hoy Av. Carrera 15) *
403-62	Calle 85 Costado Norte
403-63	Calle 86 (Hoy calle 86 A) *
403-64	Calle 88

\* La segunda nomenclatura citada para los predios con RUPI 403-61 y 403-63 corresponde a lo indicado por el DADEP en oficio 20192010030981 radicado ante la SDP con el n.º 1-2019-12514 del 1 de marzo de 2019, y a la información de la base catastral de la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP.

\*\* De conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.4.1.6.2.2. Del Decreto Nacional 1077 de 2015, la SDP consideró necesario para efectos de la presente delimitación, sustraer parte del área de espacio público correspondiente al RUPI 403-5 1 teniendo en cuenta que la misma no es objeto de redefinición

## REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DE PLAN PARCIAL

### DECRETO 674 DE 2018

**ARTICULO 35. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.** Los beneficios determinados para el área de redesarrollo del PPRU Proscenio son los metros cuadrados a los que el propietario y/o desarrollador tiene derecho por la asunción de cargas generales y locales a construir por cada tipo de uso propuesto. La siguiente tabla presenta el área vendible por uso según Unidad de Actuación Urbanística y/o Unidad de Gestión:

Beneficios	Área Vendible (m2)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	Total Plan Parcial
Comercial	9.812,00	7.358,00	9.812,00	26.982,00
Metropolitano	9.812,00	7.358,00	9.812,00	26.982,00
Urbano	-	-	-	-

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



Beneficios	Área Vendible (m2)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	Total Plan Parcial
Zonal	-	-	-	-
<b>Residencial</b>	<b>15.338,00</b>	<b>11.504,00</b>	<b>15.338,00</b>	<b>42.180,00</b>
<b>Servicios</b>	<b>29.305,00</b>	<b>19.443,00</b>	<b>25.924,00</b>	<b>74.672,00</b>
Servicios empresariales	21.098,00	15.824,00	21.098,00	74.672,00
Servicios Personales	7.423,00	3.031,00	4.042,00	14.496,00
Servicios de Alto Impacto	784,00	588,00	784,00	2.156,00
<b>Dotacional</b>	-	<b>5.463,00</b>		<b>5.463,00</b>
Cultural Metropolitano		4.277,00		4.277,00
Educativo Metropolitano	-	1.186,00	-	1.186,00
<b>TOTALES</b>	<b>54.455,00</b>	<b>43.768,00</b>	<b>51.074,00</b>	<b>149.297,00</b>

**Nota:** El área vendible es el área resultante después de descontar el área total construida según el numeral 3 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

**PARÁGRAFO.** La distribución de usos del modelo utilizado para el reparto de cargas y beneficios en el presente Decreto es indicativa. Por tanto, en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión se podrán realizar las combinaciones de productos inmobiliarios que respondan a los comportamientos o a la demanda del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos de acuerdo a los usos aprobados siempre y cuando se cumplan con las acciones de mitigación definidas en el presente Decreto.

**ARTICULO 36. FACTORES DE CONVERSIÓN.** Para el desarrollo del área correspondiente a redesarrollo del PPRU Proscenio se podrán realizar las combinaciones de productos inmobiliarios que respondan a los comportamientos o a la demanda del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la aplicación de los siguientes factores de conversión al área vendible indicada en el artículo anterior.

MIEMBROS DE:

ANTERIOR		FACTOR DE CONVERSIÓN (Nota 1)	DISMINUIR	
USO (Nota 2)	M2		M2	USO
COMERCIAL	1,00	1,20	1,20	RESIDENCIAL
COMERCIAL	1,00	1,22	1,22	SERVICIOS
RESIDENCIAL	1,00	0,83	0,83	COMERCIAL
RESIDENCIAL	1,00	1,01	1,01	SERVICIOS
SERVICIOS	1,00	0,82	0,82	COMERCIAL
SERVICIOS	1,00	0,99	0,99	RESIDENCIAL
DOTACIONAL	1,00	1,31	1,31	COMERCIAL
DOTACIONAL	1,00	1,57	1,57	RESIDENCIAL
DOTACIONAL	1,00	1,59	1,59	SERVICIOS



**Nota 1.** Los factores de conversión se calculan a partir de los precios de venta utilizados en la modelación del reparto equitativo de cargas y beneficios, tal y como se indica en el Anexo N. 2 del presente decreto.

**Nota 2.** – Ejemplo – Aumentar 1m2 del uso comercial implica una disminución del 1,20 m2 del uso residencial.

Para tener derecho a la variación de áreas propuestas resultante de la aplicación de la tabla anterior se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las conversiones no pueden presentar un escenario en el cual las áreas generadoras o vendibles varíen en una proporción mayor o menor del 5% respecto del total presentado como escenario base aprobado en el Estudio de Transito aprobado mediante el Acta de Compromisos de la SDM.
2. Las conversiones no pueden generar un cambio en el número total de estacionamientos en una proporción mayor o menor del 5% respecto del total presentado como escenario base aprobado en el Estudio de Transito aprobado mediante el Acta de Compromisos de la SDM.
3. Las conversiones no pueden generar cambios en el número de vehículos que el proyecto aporta y atrae a la red en la hora de máxima demanda lo anterior de acuerdo a lo presentado en el Estudio de Transito aprobado mediante el acta de compromisos de la SDM, en una proporción mayor o menor del 5%. De suceder, estos cambios deberán ser validados por la Secretaria Distrital de Movilidad previo al licenciamiento.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



4. Independiente de la combinación de área construida por uso que se solicite, en el proceso de licenciamiento se deberá garantizar al menos el estándar de 6 m2 de espacio público por habitante. Para ello se deberá aplicar la siguiente formula:

Espacio Público Resultante: (N. viviendas a licenciar \* 2,2 hab/viv) \* 6 m2

**PARÁGRAFO 1.** Para el cálculo del estándar de espacio público resultante se incluyen parques, plazoletas, alamedas, controles ambientales y área privadas afectas al uso público.

**PARÁGRAFO 2.** Los metros cuadrados vendibles mínimos para el uso dotacional son los que se presentan en el artículo anterior. En lo que respecta a este uso, la aplicación de los factores de conversión solo puede aumentar los metros cuadrados vendibles del uso dotacional. En ningún caso se podrán disminuir los metros cuadrados construibles de la tabla relacionada en el artículo 35 del presente decreto.

**PARÁGRAFO 3.** Los usos incluidos en la categoría de servicios, ya sean empresariales, personales o de alto impacto, se modelaron con la misma equivalencia para el caso de las conversiones propuestas, por lo que se pueden canjear entre sí como un factor de conversión de 1.

**ARTICULO 37. CARGAS DEL PLAN PARCIAL.** Las cargas del PPRU Proscenio son las obligaciones que deben asumir los titulares del derecho de dominio en el marco de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión, que corresponde a la construcción de las obras definidas a continuación y demás cargas y costos. Con la asunción de las cargas se adquiere el derecho a acceder a los beneficios que otorga la norma adoptada en el presente Decreto.

Las cargas físicas del plan parcial asumidas por el área de redesarrollo están relacionadas con intervenciones en el espacio público detalladas en el Acta de Compromisos de la SDM, las cuales son:

CARGAS	UAU 1	UAU 2	UAU 3	ÁREA M2
	MZ 1 – 3	MZ 2	MZ 1 - 3	
<b>Cargas generales dentro de la delimitación</b>	<b>3.464,09</b>	<b>3.047,48</b>	<b>0,00</b>	<b>6.511,57</b>
Av. Paseo del Country (KR 15)	3.464,09	1.588,04		5.052,13
Av. Josemaría Escrivá Balaguer (CI 85)		1.459,44		1.459,44
<b>Cargas locales dentro de la delimitación</b>	<b>9.643,70</b>	<b>3.405,69</b>	<b>8.769,65</b>	<b>21.819,04</b>

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



<b>Control Ambiental</b>	<b>1.028,49</b>	<b>854,04</b>	<b>0,00</b>	<b>1.882,53</b>
Control ambiental kr 15 (mz 1 -3)	1.028,49			1.028,49
Control ambiental kr 15 (MZ 2)		475,61		475,61
Control Ambiental Calle 85		378,43		378,43
<b>Malla vial local</b>	<b>4.195,57</b>	<b>1.822,85</b>	<b>6.834,13</b>	<b>12.852,55</b>
Calle 86 A	1.650,53		1.699,09	3.349,62
Calle 86 A a nivel			1.830,36	1.830,36
Carrera 13 A	153,99		3.304,68	3.458,67
Carrera 14 (Tramo entre cll 85 y cll 86A)		1822,85		1.822,85
Demolición Carrera 14 (Tramo entre Parque el Virrey y Cll 86 <sup>a</sup> )	2.391,05			2.391,05
<b>Espacio publico</b>	<b>2.738,64</b>	<b>728,80</b>	<b>1.935,52</b>	<b>5.402,96</b>
Plazoleta 1	1.662,25			1.662,25
Plazoleta 2		728,80		728,80
Plazoleta 3	447,36			447,36
Plazoleta 4	629,03			629,03
Plazoleta 5 sobre deprimido de CL 86 A			1.935,52	1.935,52
<b>Equipamiento público **</b>	<b>1.681,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.681,00</b>
Equipamiento público en sótano de las Plazoletas 1 y 3 **	1.622,00			1.622,00
Parqueadero Equipamiento Público	19,00			19,00
<b>Cargas por fuera de la delimitación</b>	<b>3.085,18</b>	<b>2.934,30</b>	<b>0,00</b>	<b>6.019,48</b>
Av. Paseo del Country (KR 15)	3.085,18	1.376,21		4.461,39

MIEMBROS DE:



Av. Josemaría Escrivá de Balaguer (CII 85)		1.558,09		1.558,09
<b>Cargas por fuera de la delimitación - ml</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>550,00</b>	<b>550,00</b>
Mantenimiento Zonal (Ciclorruta y Señalización) ml ***			550,00	550,00

\*\* Se debe construir un equipamiento público (cultural) de 1.662 m2 en el sótano de las Plazoletas 1 y 3.

\*\*\* ml: metros lineales

Las demás cargas del PPRU Proscenio se encuentran en equilibrio después del reparto de cargas y beneficios entre las unidades que lo conforman, de la siguiente manera:

RUBRO	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Aporte en carga	\$57.001.438.915	\$34.270.996.899	\$47.603.744.198	\$138.876.180.012
Aporte en suelo	\$110.866.206.759	\$91.928.916.147	\$91.626.451.049	\$294.421.573.955
<b>TOTAL DE APORTE</b>	<b>\$167.867.645.674</b>	<b>\$126.199.913.046</b>	<b>\$139.230.195.247</b>	<b>\$433.297.753.967</b>
PARTICIPACIÓN APORTE	38,74%	29,13%	32,13%	100%
<b>BENEFICIOS</b>				
<b>VENTAS ESTIMADAS</b>	<b>\$683.535.565.443</b>	<b>\$579.801.939.613</b>	<b>\$634.440.182.778</b>	<b>\$1.897.777.687.834</b>
PARTICIPACIÓN VENTAS	36,02%	30,55%	33,43%	100%
Balance				
(%Beneficios-%Aporte)	-2,72%	1,42%	1,30%	0,00%
<b>EQUILIBRIO</b>				
Total Aporte	\$167.867.645.674	\$126.199.913.046	\$139.230.195.247	\$433.297.753.967
FINANCIAMIENTO	-\$11.785.698.908	\$6.152.828.106	\$5.632.870.802	\$0

MIEMBROS DE:

APORTE EN EQUILIBRIO	\$156.081.946.766	\$132.352.741.152	\$144.863.066.049	\$433.297.753.967
% APOSITE EN EQUILIBRIO	36.02%	30.55%	33,43%	100%

**Nota:** Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018.

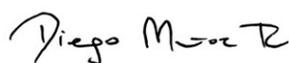
Para lograr el equilibrio del reparto de cargas y beneficios entre unidades, se genera una redistribución de las cargas no físicas tal y como se indica en el Anexo N. 2 del presente Decreto.

De este modo, se ajusta el aporte en carga de las unidades de manera que la participación porcentual en el total de los aportes sea igual a la participación porcentual en el total de los beneficios, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

RUBRO	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
Aporte en carga	\$45.215.740.007	\$40.423.825.005	\$53.236.615.000	\$138.876.180.012
Aporte en suelo	\$110.866.206.759	\$91.928.916.147	\$91.626.451.049	\$294.421.573.955
Total aporte del	\$156.081.946.766	\$132.352.741.152	\$144.863.066.049	\$433.297.753.967
Participación Aporte	36,02%	30,55%	33,43%	100%

**Nota:** Cifras expresadas en pesos colombianos de mayo de 2018.

Cordialmente,



**Diego Mauricio Muñoz Rodríguez**

Director Departamento Técnico

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 26/09/2022**

**El anterior concepto no corresponde a un estudio de títulos o estudio jurídico, sobre la propiedad del inmueble.**

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ se exime de toda responsabilidad por la emisión de este concepto. Lo contenido en él es un mero dictamen que no es de carácter obligatorio y su utilización corresponde exclusivamente al solicitante. El concepto no sustituye los conceptos emitidos por las autoridades competentes para el efecto.

MIEMBROS DE:

Elaboró: Ariana Correa Cruz – Profesional Junior de Normas Urbanísticas.

Revisó: Diego Muñoz Rodríguez – Director Departamento Técnico.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



#### 4. REGISTRO TOPOGRÁFICO RT



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO





## 1. REPORTE COMPONENTE INDEMNIZATORIO AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037, A11 – 2022

MIEMBROS DE:

### 1.1. INMUEBLES VALORADOS

Apartamento 201, localizado en la Carrera 14 No. 86 A – 12 de la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca.

### 1.2. CUADROS DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
CARRERA 14 No. 86 A – 12 APARTAMENTO 201	50C-18979
AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO 037, A11 - 2022	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE CONFORME A RESOLUCIÓN 025 DEL 03 DE FEBRERO DE 2023	\$498.715.331
VALOR DEL INMUEBLE APLICADO AL 58,3333333333% (% DE PROPIEDAD SOBRE EL INMUEBLE)	\$ 290.917.276
LUCRO CESANTE	NO APLICA
DAÑO EMERGENTE	\$ 8.724.557
<b>AVALÚO INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE 58,33% DERECHOS DE PROPIEDAD</b>	<b>\$ 8.724.557</b>
TOTAL AVALÚO COMERCIAL APLICADO AL 58,3333333333% (% DE PROPIEDAD SOBRE EL INMUEBLE) + INDEMNIZACIÓN	\$ 299.641.834

### 1.3. VALOR EN LETRAS COMPONENTE INDEMNIZATORIO

**OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE.**

### 1.4. FECHA DEL APLICACIÓN DEL CÁLCULO INDEMNIZATORIO

31 de mayo de 2023.

**Nota 1:** La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del daño emergente y lucro cesante, corresponde a los documentos aportados por el Fideicomiso Desarrollo Proscenio-Fidubogotá SA, relativos al traslado que se hizo del informe de gestión social elaborado por la ERU por lo tanto no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente a la realidad.

**Nota 2:** El presente informe complementa el Informe de Avalúo Comercial Corporativo No. 037.A11 – 2022 de fecha 26 de septiembre de 2022, de acuerdo con la solicitud realizada por el Fideicomiso Desarrollo Proscenio-Fidubogotá SA, mediante correo electrónico de fecha 20 de enero y 24 de marzo de 2023.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**Nota 3:** La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá deja constancia que el insumo de impuesto predial corresponde a la copia de la factura para el año 2023 y que la incorporación del 50% del valor del impuesto predial y el valor al 100% de gastos asociados a registro corresponden a la solicitud expresa por el solicitante.

MIEMBROS DE:

**Nota 4:** La estructura del presente formato fue aportada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano (ERU).

Atentamente,



*(Handwritten signature)*

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**

Representante Legal.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Revisó: L.J. Najjar F.

Revisó: N. Sánchez R.

*(Handwritten signature)*



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



AVALÚO INDEMNIZATORIO DAÑO EMERGENTE	
Ítem	Subtotal
Gastos de Notariado, Registro y Beneficencia	\$ 7.823.233
Gastos de Desconexión Servicios Públicos - CORRESPONDIENTE 58,333333333% DERECHOS DE PROPIEDAD	\$ 401.407
Gastos de Desmonte, Embalaje, Traslado y Montaje de Bienes Muebles	\$ 0
Gastos de Publicidad	\$ 0
Gastos de Arrendamiento y/o Almacenamiento Provisional	\$ 0
Gastos de Impuesto Predial (Segundo trimestre 50% - Resolución 1044 de 2014 IGAC) - CORRESPONDIENTE 58,333333333% DERECHOS DE PROPIEDAD	\$ 499.917
Gastos de Adecuación del Inmueble de Reemplazo	\$ 0
Gastos de Adecuación de Áreas Remanentes	\$ 0
Gastos por Perjuicios Derivados de Terminación de Contratos	\$ 0
Gastos por Trámites (SDP y Curaduría)	\$ 0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 8.724.557</b>



AVALÚO INDEMNIZATORIO LUCRO CESANTE	
Ítem	Subtotal
Pérdida de utilidad por renta (Arrendamiento o Aparcería)	\$ 0
Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 0</b>



<b>SON: CERO PESOS M/CTE</b>
<b>Nota 1:</b> La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá deja constancia que la fuente de la información para la liquidación del daño emergente y lucro cesante, corresponde a los documentos aportados por el Fideicomiso Desarrollo Proscenio-Fidubogotá S.A. relativos al traslado que se hizo del informe de gestión social elaborado por la ERU, por lo tanto no se hace responsable por la veracidad y contenidos de éstos frente a la realidad.



GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO POR VENTA DE INMUEBLE A LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C (ERU)	
AVALÚO TOTAL	\$ 498.715.331
AVALÚO AL 58,333333333%	\$ 290.917.276
NOTARIADO (Asumido el 100% por el vendedor) (artículo 24, Decreto 1681 de 1996, modificado por el artículo 39 Decreto 188 de 2013)	
Ítem (Porcentaje Aplicable 100 %)	Valor
Compraventa (derechos notariales, artículo 50, Resolución 00387 de 2023)	\$ 59.400
Copias Protocolos - Promedio 30 hojas (artículo 5, Resolución 00387 de 2023, valor por unidad doble cara: \$4.600)	\$ 872.752
Copias Protocolos - Promedio 30 hojas (artículo 5, Resolución 00387 de 2023, valor por unidad doble cara: \$4.600)	\$ 138.000
Tres copias originales (promedio de 30 hojas)	\$ 414.000
IVA (19 %)	\$ 281.989
Fondo Notarial, artículo 48, Resolución 00387 de 2023 (se determina conforme al número de escrituras autorizadas. (Para el presente caso se toma la notaría que expide escrituras entre 7001 y 8000 anualmente).	\$ 16.900
<b>SUBTOTAL DERECHO NOTARIAL</b>	<b>\$ 1.783.041</b>



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



FEDELONJAS



REALTOR



Florida Realtors



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



REGISTRO (Resolución 0009 de 2023).	
Ítem	Valor
Salario mínimo legal para el 2023.	\$ 1.160.000
UVT para el 2023.	\$ 42.412
Derechos de Registro (artículo 1, literal b, Resolución 0009 de 2023).	\$ 3.037.176
Tasa de registro - folio de matrícula nuevo (artículo 1, literal c, Resolución 0009 de 2023).	\$ 12.800
Certificado de tradición (artículo 14, Resolución 0009 de 2023).	\$ 20.300
Impuesto de Registro y Anotación - Beneficencia (Ley 223 de 1995, Decreto 650 de 1996).	\$ 2.909.173
<b>SUBTOTAL REGISTRO</b>	<b>\$ 5.979.449</b>
SISTEMATIZACIÓN Y conservación Documental (artículo 1, parágrafo 8, Resolución 009 de 2023).	\$ 60.744
<b>TOTAL NOTARIADO, REGISTRO Y BENEFICENCIA</b>	<b>\$ 7.823.233</b>

OBSERVACIONES
a. Corresponde a los Gastos Notariales, de Beneficencia y Registro de la compraventa de un inmueble según lo indicado en el Decreto 650 de 1996, el Decreto 1681 de 1996, el artículo 74 de la Ley 1579 de 2012, el Decreto 188 de 2013, la Resolución 2170 del 28 de febrero de 2022 y la Resolución 0009 del 6 de enero de 2023, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR). Tal valor incluye los gastos a cargo del vendedor y comprador. Teniendo en cuenta que se trata de un área de terreno para un proyecto de utilidad pública, existen actuaciones exentas para el comprador, representado en la ERU, quien gestiona la adquisición a favor un tercero concurrente (Fideicomiso Desarrollo Proscenio). La estimación de estos gastos, en cumplimiento de la normalidad, se efectúa para el cálculo del daño emergente, si bien la resolución de expropiación no da lugar a otorgamiento de escritura pública y su inscripción en registro.
b. Éste es un documento formulado en donde se calcula el valor aproximado del daño emergente con los gastos para 30 folios, en el caso en que éste número aumente, se procederá al ajuste correspondiente. El valor constante de los derechos notariales vigencia año 2023 para cuantías de: 0,00 a 100.000.000,00 es de \$23.900,00; de 100.000.001,00 a 300.000.000,00 es de \$36.100,00; de 300.000.001,00 a 500.000.000,00 es de \$43.500,00; de 500.000.001,00 a 1.000.000.000,00 es de \$59.400,00; de 1.000.000.001,00 a 1.500.000.000,00 es de \$70.000,00 y mayores a 1.500.000.001,00 es de \$79.600,00.
c. Para efectos del cálculo se tomó en cuenta el valor comercial del área de terreno y construcciones objeto de adquisición por parte de la ERU.
d. Para la liquidación por concepto de Registro, los valores de los ítems son producto de la legislación y reglamentación vigentes en la materia para el 2023, en lo que respecta a las entidades que adquieren inmuebles en representación del Estado.
e. El certificado de tradición y libertad cuyo valor se reconoce, corresponde a aquel en el que aparezca registrada la escritura pública de venta a favor de la ERU.
f. El valor mencionado es meramente informativo y será ajustado de acuerdo a los costos y tarifas que rijan al momento de suscribir la escritura pública y registrarla. Este valor no será entregado al vendedor, será pagado directamente por el comprador a Notariado, Beneficencia y Registro.

CÁLCULO GASTOS DE DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS				
Servicio Público	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Subtotal
Energía - Codensa	Retro acometida y medidor - solicitado por el cliente	1	\$ 289.507	\$ 289.507
Acueducto - EAAB	Corte de servicio de acueducto desde la red. Incluye excavación, retro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón.	1	\$ 388.060	\$ 388.060
	Suministro e instalación tapón macho de hg 1 1/2"	1	\$ 10.560	\$ 10.560
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 688.127</b>
<b>TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN SERVICIOS PÚBLICOS - CORRESPONDIENTE 88,33333333% DERECHOS DE PROPIEDAD</b>				<b>\$ 401.407</b>
Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/MWh) reguladas por la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG) marzo de 2023				
Acueducto: Resolución 1329 del 1 de diciembre de 2022. Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB). Vigente a la fecha del presente estudio.				