



Bogotá D.C.

Señores

**ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA –  
Herederos determinados o indeterminados  
KR 15 86 A 70 LC**

**CL 96 # 45A-40 Torre 10 Apto 303**

**CL 137 A # 58-35 Interior 4 Apto 404**

**KR 56 A # 148-35 Torre 2 Apto 402**

**KR 48 # 127-51 Unidad 1 Interior 8 Apto 731**

**mauricioo@msn.com**

**ochoasmario@hotmail.com**

**ochoajorge21@gmail.com**

**langelaochoar@gmail.com**

**bettydelgado278@gmail.com**

**automundo8a@hotmail.com**

**capitanochoa58@gmail.com**

**mac8a555@gmail.com**

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. 112 DEL 22 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 dentro del proceso de adquisición del inmueble ubicado en la **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **86A 14 4 2**, matrícula inmobiliaria No. **50C-239054** y **CHIP AAA0096OTOE**, correspondiente al registro topográfico **PR01-09\_1002** 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. S2023002953 de fecha 2023-06-29, a la dirección **KR 15 86 A 70 LC** de Bogotá D.C., y a los correos electrónicos: mauricioo@msn.com, ochoasmario@hotmail.com, ochoajorge21@gmail.com, langelaochoar@gmail.com, bettydelgado278@gmail.com, automundo8a@hotmail.com, capitanchoa58@gmail.com, [mac8a555@gmail.com](mailto:mac8a555@gmail.com), mediante el cual se citó a los señores **MAURICIO OCHOA ROBAYO, MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO, JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO, LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO, ANA ELSY OCHOA ROBAYO, JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO, FERNANDO OCHOA ROBAYO, MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO y ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA - Herederos determinados o indeterminados**, titulares del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; oficio debidamente entregado el día 2023/06/29 a los citados correos electrónicos y mediante correo

físico certificado el día 06/07/2023 según certificaciones de la Empresa de Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72 obrantes en el expediente.

Así mismo, se remitió el mismo oficio de citación de notificación personal con radicado No. S2023002953 de fecha 2023-06-29, a las direcciones CL 96 # 45A-40 Torre 10 Apto 303, CL 137 A # 58-35 Interior 4 Apto 404, KR 56 A # 148-35 Torre 2 Apto 402, KR 48 # 125-51 Unidad 1 Interior 8 Apto 731 todas de Bogotá D.C., mediante el cual se citó a los señores MAURICIO OCHOA ROBAYO, MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO, JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO, LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO, ANA ELSY OCHOA ROBAYO, JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO, FERNANDO OCHOA ROBAYO, MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO y ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA - Herederos determinados o indeterminados, titulares del derecho real de dominio del predio objeto de adquisición; oficio debidamente entregado mediante correo físico certificado los días 1 y 4 de julio de 2023 respectivamente a las direcciones CL 137 A # 58-35 Interior 4 Apto 404 y CL 96 # 45A-40 Torre 10 Apto 303, todas de Bogotá D.C., y no entregado en la KR 48 # 125-51 Unidad 1 Interior 8 Apto 731 por la causal de devolución "No existe número" con la nota: "de 125-21 pasa a 126", conforme a certificaciones de la Empresa Servicios Postales Nacionales S.A. 4-72, obrantes en el expediente.

El día 05/07/2023 se notificó personalmente a MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO en nombre propio y como apoderado de JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO y FERNANDO OCHOA ROBAYO, a LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO en nombre propio y como apoderada de MAURICIO OCHOA ROBAYO, a BEATRIZ DELGADO RUEDA como apoderada de ANA ELSY OCHOA ROBAYO, a MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO y a JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO.

Adicionalmente el día 17/02/23 se notificó de manera electrónica a JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO, FERNANDO OCHOA ROBAYO, MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO, quienes autorizaron notificación por medios electrónicos.

Los días 14/07/2023 al 21/07/2023 se realizó publicación de la citación para notificación personal de la **RESOLUCIÓN No. 112 DEL 22 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 de los demás posibles **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA** (qepd), quien en vida se identificaba con la cédula de



ciudadanía No. 20.542.636, se procede a realizar la correspondiente **NOTIFICACIÓN POR AVISO** de la **RESOLUCIÓN No. 112 DEL 22 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 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **86A 14 4 2**, matrícula inmobiliaria No. **50C-239054** y **CHIP AAA0096OTOE**, correspondiente al registro topográfico **PR01-09\_1002** 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 15 86 A 70 LC, CL 96 # 45A-40 Torre 10 Apto 303, CL 137 A # 58-35 Interior 4 Apto 404, KR 56 A # 148-35 Torre 2 Apto 402, KR 48 # 127-51 Unidad 1 Interior 8 Apto 731 todas de Bogotá D.C., y correos electrónicos: mauricioo@msn.com, ochoasmario@hotmail.com, ochoajorge21@gmail.com, langelaochoar@gmail.com, bettydelgado278@gmail.com, automundo8a@hotmail.com, capitanochoa58@gmail.com, [mac8a555@gmail.com](mailto:mac8a555@gmail.com), 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. 112 DEL 22 JUNIO DE 2023, copia del AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037.A3 – 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. 112 DEL 22 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: PR01-09\_1002.

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: 2023-07-27T10:46:11-05:00  
AMALIA MUÑOZ NEIRA  
51892097  
CONTRATISTA SGI  
SUBGERENCIA DE GESTIÓN INMOBILIARIA  
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

**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 economía 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.

## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

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 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."*



RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

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 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

## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

"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 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 1º.*** 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.



## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

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

## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

*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 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



## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

*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 (...)"*

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-FIDUBOGOTÁ**, 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

RESOLUCIÓN No. 112

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

**PR01-09\_1002**

obligación de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.

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. 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio" se encuentra el predio ubicado en la dirección oficial **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 14 4 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-239054** y CHIP **AAA0096OTOE**, correspondiente al registro topográfico **PR01-09\_1002**, cuyos titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición del inmueble son los señores **MAURICIO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.977, propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.078.574 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.035 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.070.453 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **ANA ELSY OCHOA ROBAYO** identificada con cédula de ciudadanía No. 35.468.457 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **JAIR OSWALDO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.123 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **FERNANDO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.467 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.421.783 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50% y **ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 20.542.636, fallecida según el registro civil de defunción con serial No. 10867698 del 19 de noviembre de 2022, propietaria de una cuota parte correspondiente al 50% del inmueble.



RESOLUCIÓN No. 112

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

**PR01-09\_1002**

Que revisada la tradición del inmueble se evidenció que los citados titulares adquirieron por ADJUDICACIÓN EN SUCESIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL del señor ALVARO OCHOA LEYVA y ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA, realizada mediante Escritura Pública No. 5202 del 27 de junio de 2007 otorgada en la Notaría 19 del círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en la anotación No. 7 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-239054 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Que el inmueble, conforme al folio de matrícula inmobiliaria 50C-239054 presenta las siguientes medidas cautelares, gravámenes y limitaciones al dominio:

- Anotación 01 del 09 de octubre de 1974: Escritura Publica No. 5910 del 1974-09-10 Notaria 1ra. de Bogotá DC - REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL
- Anotación 08 del 06 de junio de 2013: OFICIO 37480 del 2013-05-09 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D.C. - DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA
- Anotación 09 del 19 de mayo de 2020: OFICIO 2020-21871 del 2020-05-14 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D.C. - DELIMITACION UNIDAD DE ACTUACION URBANÍSTICA
- Anotación 10 del 31 de marzo de 2023: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO.- OFICIO 022 del 2023-02-03 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 las Anotaciones No. 8 y 9 que corresponden a la delimitación de la unidad de actuación urbanística y la anotación 1 referente al régimen de propiedad horizontal.

Que el inmueble ubicado en la **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 14 4 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-239054** y CHIP **AAA0096OTOE**, cuenta con un área privada de **33,62 m<sup>2</sup>** conforme al Registro Topográfico número **RT No. PR01-09\_1002** de febrero 2022, elaborado por la Dirección de Predios de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, el cual es objeto del presente acto administrativo, y se encuentra debidamente alindado en la parte resolutive de la presente resolución.

Que según la Escritura Pública No. 5202 del 27 de junio de 2007 otorgada en la Notaría 19 del círculo de Bogotá, el inmueble ubicado en la **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá

**RESOLUCIÓN No. 112**

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

**PR01-09\_1002**

D.C., identificado con la cédula catastral **86A 14 4 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-239054** y CHIP **AAA0096OTOE**, se encuentra alindado así: Linderos específicos: *"Tiene su acceso por el número ochenta y seis A setenta (86 A- 70) de la carrera quince (15). Área privada de treinta y tres metros cuadrados con sesenta y dos centímetros cuadrados (33,62 mtrs2), coeficiente de propiedad de doce punto cero seis por ciento (12.06%), consta de un espacio divisible de acuerdo con necesidades, un baño y son sus linderos: "POR EL NORTE- En cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5,55 mtrs) con el inmueble número ochenta y seis A setenta y cuatro (86 A-74) de la carrera quince (15) en dos metros (2 mtrs) con el apartamento ciento uno (101) del mismo edificio. POR EL SUR-En ocho metros con veinte centímetros (8,20 mtrs) en línea recta y curva con ingreso general al edificio; POR EL ORIENTE- En tres metros con setenta centímetros (3,70 mtrs) con el apartamento ciento uno (101); POR EL OCCIDENTE- En cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5,55 mtrs) con el antejardín del edificio; POR EL NADIR- Con el piso o suelo del edificio; POR EL CENIT- Con la placa que lo separa del segundo piso del edificio".* LINDEROS GENERALES.- Los linderos generales del EDIFICIO EL RETIRO PH del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compraventa son los consignados en la Escritura Pública No. 5202 del 27 de junio de 2007 otorgada en la Notaría 19 del círculo de Bogotá, así: *"El edificio fue construido sobre el lote de terreno con cabida aproximada de trescientos metros (300 mtrs2), lote marcado con el número treinta y tres (33) de la manzana "I" de la Urbanización EL RETIRO y distinguido en la nomenclatura urbana con los números ochenta y seis A sesenta y cuatro, sesenta y ocho, setenta (86 A-64/68/70) de la carrera quince (15) y son sus linderos: "POR EL NORTE-En treinta metros (30 mtrs) con el lote número treinta y dos (32) de la misma manzana y urbanización. POR EL SUR- En treinta metros (30 mtrs) con el lote número treinta y cuatro (34) de la misma manzana y urbanización.; POR EL ORIENTE- En diez metros (10 mtrs) con el lote número catorce (14) de la misma manzana y urbanización. POR EL OCCIDENTE- En diez metros (10 mtrs) con la carrera quince (15) POR EL NADIR- Con el piso o suelo del edificio; POR EL CENIT- Con la placa que lo separa del segundo piso del edificio".* **PARÁGRAFO:** No obstante, los linderos y cabidas antes mencionados, la presente expropiación se realiza como cuerpo cierto.

Que a efectos de presentar la oferta de compra correspondiente el TERCERO CONCURRENTES 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.A3-2022** 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 UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$401.949.670)** como valor comercial del bien, el cual fue considerado viable por la Empresa de Renovación y



RESOLUCIÓN No. 112

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

**PR01-09\_1002**

Desarrollo Urbano de Bogotá mediante comunicación con radicado S2023000310 de 2023-01-25.

Que por su parte, el artículo 67 de la norma ibidem 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.

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. **022 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 el inmueble ubicado en la **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 14 4 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-239054** y CHIP **AAA0096OTOE**, acto administrativo notificado el día 07/02/2023 personalmente a MAURICIO OCHOA ROBAYO, MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO, LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO, JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO y ANA ELSY OCHOA ROBAYO, el día 17/02/23 de manera electrónica a JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO, FERNANDO OCHOA ROBAYO y MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO y notificada mediante Aviso el día 27 de marzo de 2023 a los herederos determinados e indeterminados de la señora ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA (qepd), 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 aceptada la oferta formal de compra sobre los derechos de cuota correspondientes al 50%, el día 22 de marzo de 2023 se suscribió promesa de compraventa con los señores **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.078.574 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre propio y como apoderado general de **JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.123.035 expedida en Bogotá D.C., según poder general contenido en la Escritura Pública No. 2257 del 30 de noviembre de 2022 otorgada en la Notaría 47 de Bogotá D.C. y como apoderado especial del señor **FERNANDO OCHOA ROBAYO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.142.467 expedida en Bogotá D.C., según poder especial

## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

autenticado ante la Notaría Sexta del Círculo de Cartagena el día 6 de marzo de 2023, **LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 21.070.453 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre propio y como apoderada especial del señor **MAURICIO OCHOA ROBAYO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.226.977 expedida en Usaquén, según poder especial autenticado ante la Notaría 27 del Círculo de Bogotá D.C., el día 14 de diciembre de 2022, **ANA ELSY OCHOA ROBAYO** identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.468.457 expedida en Bogotá D.C., representada por **BEATRIZ DELGADO RUEDA** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.672.884 expedida en Bogotá D.C., según Poder General conferido mediante la Escritura Pública No. 121 del 20 de enero de 2023 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá D.C., **JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.141.123 expedida en Usaquén y **MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.421.783 expedida en Bogotá D.C., derechos de cuota equivalentes a una octava (1/8) parte que cada uno tiene sobre el 50% del derecho de dominio y demás derechos reales que ejercen sobre el inmueble ubicado en la **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral No. **86A 14 4 2**, matrícula inmobiliaria No. **50C-239054** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro y **CHIP AAA0096OTOE**.

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. **10** del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-239054.

Que el párrafo primero del artículo quinto de la **RESOLUCIÓN 022 DEL 3 DE FEBRERO DE 2023** señala, en relación a la forma de pago, 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"***

Que, en la CLÁUSULA OCTAVA de la citada promesa de compraventa, contentiva de la FORMA DE PAGO se estableció:

***"OCTAVA: FORMA DE PAGO.- LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a cancelar el precio estipulado en la Cláusula Séptima del presente contrato mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria de LOS PROMITENTES VENDEDORES, de acuerdo a la presente estructura de pago:***

***a) Primer pago. Un primer contado, equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor del***



**RESOLUCIÓN No. 112**

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

**PR01-09\_1002**

precio de adquisición del inmueble estipulado en la cláusula precedente, es decir la suma de **OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.389.934)**, los cuáles serán pagaderos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la solicitud de pago en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, y una vez **LOS PROMITENTES VENDEDORES** cumplan con los siguientes requisitos: (i) Suscripción de la presente promesa de compraventa, (ii) Presentación del estado de cuenta del impuesto predial de los últimos diez (10) años, (iii) Aporte del paz y salvo por concepto de contribución por valorización, (iv) Aporte de los tres (3) últimos pagos por concepto de los servicios públicos domiciliarios existentes en el predio, (v) Presentación del Certificado de Tradición y Libertad donde aparezca inscrita la oferta de compra y donde conste que **LOS PROMITENTES VENDEDORES** son titulares de las cuotas partes que suman el 50% de la propiedad del inmueble objeto de la presente promesa, (vi) Diligenciar Formato de Solicitud Vinculación de **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, junto con los anexos requeridos para tal fin, que para el caso de personas naturales comprenden lo siguiente: RUT, declaración de renta, copia de la cédula, cuenta de cobro dirigida a “**PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDUBOGOTÁ – NIT. 830.055.897-7**”.

**b) Segundo pago.** Un segundo contado, equivalente al diez (10%) del valor del precio de adquisición del inmueble estipulado en la cláusula precedente, es decir la suma de **VEINTE MILLONES NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.097.484)**, los cuáles serán pagaderos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la solicitud de pago en la **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, y una vez **LOS PROMITENTES VENDEDORES** cumplan con los siguientes requisitos: (i) La entrega real y material del inmueble a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., en los términos señalados en la Cláusula Décima del presente contrato. (ii) Paz y salvo por concepto del impuesto predial de los últimos cinco (5) años, al día por concepto de pagos, (iii) Paz y Salvo por concepto de contribución de valorización, (iv) Tres (3) últimos recibos de pago cancelados por concepto de servicios públicos domiciliarios que tenga el inmueble instalados.

**c) Tercer pago.** Un tercer y último contado, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del precio de adquisición del inmueble estipulado en la cláusula precedente, es decir la suma **CIEN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.487.418)**, los cuáles serán pagaderos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la solicitud de pago en **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, y una vez **LOS PROMITENTES VENDEDORES** cumplan con la entrega a **LA PROMITENTE COMPRADORA** de la primera copia de la escritura pública debidamente registrada y el Certificado de Tradición y Libertad actualizado libre de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares y donde aparezca el predio transferido a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO- FIDUBOGOTÁ NIT. 830.055.897-7. PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, el desembolso del dinero correspondiente al tercer pago, únicamente se realizará previa verificación de que el inmueble objeto de compra se encuentra libre de gravámenes, contribuciones, limitaciones al dominio y a paz y salvo por concepto de servicios públicos, contribución de valorización e impuesto predial de los últimos 5 años. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada **LOS PROMITENTES VENDEDORES** renuncia expresamente al ejercicio de



## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

*la condición resolutoria emanada de la forma de pago pactada en la cláusula séptima de la presente PROMESA DE COMPRAVENTA y en consecuencia otorgará la correspondiente escritura pública de manera firme e irrevocable.*

Que así mismo, en la Cláusula Decima (ibídem), se acordó lo siguiente:

***“DECIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- LOS PROMITENTES VENDEDORES deberán entregar a LA PROMITENTE COMPRADORA, o a la persona que éste designe, el inmueble objeto de este contrato, desocupado, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al desembolso efectivo del primer pago pactado en la cláusula octava de la presente promesa de compraventa. No obstante lo anterior, la entrega del predio podrá perfeccionarse antes de la fecha pactada en el presente contrato. Para tal efecto, se suscribirá la correspondiente Acta de Recibo, elaborada por LA PROMITENTE COMPRADORA. PARÁGRAFO PRIMERO: LOS PROMITENTES VENDEDORES declaran que se compromete a hacer entrega real y material del predio a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., mediante acta en la cual conste que el predio se encuentra con los servicios públicos facturados debidamente pagados. PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso LOS PROMITENTES VENDEDORES será responsable por cualquier tipo de obligación garantizada con el inmueble y exonera A LA PROMITENTE COMPRADORA, de toda responsabilidad por daños y perjuicios derivados de los trámites que deben surtir para su retiro”.***

Que en cumplimiento de lo establecido en el literal a) de la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa No. 01 del 22 de marzo de 2023, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., mediante oficio S2023001785 del 2023-04-20 solicitó a Cimento Inmuebles Comerciales S.A.S. (Fideicomitente Gerente del FIDEICOMISO DESARROLLO PROSCENIO- Entidad Gestora), que ordene y/o realice la instrucción de pago con cargo al certificado de disponibilidad de fondos del 1 de diciembre de 2022, y envié a FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Proscenio ERU Fidubogotá Nit 830.055.897-7, la solicitud de cancelar la suma de OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.389.934) correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del valor comercial del inmueble conforme al Avalúo Comercial Corporativo **037.A3-2022** con fecha del 26 de septiembre de 2022 del inmueble, elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ, valor que debe ser cancelado de acuerdo con lo estipulado en dicha promesa en ocho (8) partes iguales por valor de DIEZ MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN PESOS CON 75/100 MONEDA CORRIENTE (\$10.048.741,75) a cada uno de los Beneficiarios, solicitud que se concretó el día 9 de mayo de 2023 mediante el pago a través de transferencia electrónica a las cuentas bancarias acreditadas de los 8 promitentes vendedores, motivo por el que será necesario descontar éste monto de dinero de la tasación indemnizatoria.

Que mediante oficio ERU S2023002443 del 2023-05-31 se realizó a los propietarios del inmueble o promitentes vendedores requerimiento para la entrega real y material del

RESOLUCIÓN No. 112

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

**PR01-09\_1002**

inmueble, sin que hasta la fecha de la presente resolución se haya realizado la misma, configurándose el incumplimiento de la citada promesa de compraventa.

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-239054** el Tercero Concurrente solicitó la tasación del daño emergente y lucro cesante a LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ.

Que el reporte componente indemnizatorio avalúo comercial corporativo No. 037, A3 – 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 **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.443.925)** y por concepto de Lucro Cesante la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.976.000)**.

Que en razón de lo expuesto, el monto total por concepto del valor del precio indemnizatorio del predio objeto de expropiación es la suma **CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$426.369.595)**, el cual incluye el valor del avalúo comercial por terreno y construcción (100%), y el valor reconocido por concepto indemnizatorio por daño emergente y lucro cesante, del cual se descontará la suma de **OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.389.934)** correspondiente al cuarenta por ciento (40%) del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, pagado el día 9 de mayo de 2023 y recibido a satisfacción por los señores **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO, JORGE ALVARO OCHOA, FERNANDO OCHOA ROBAYO, LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO, MAURICIO OCHOA ROBAYO, ANA ELSY OCHOA ROBAYO** (por intermedio de su apoderada **BEATRIZ DELGADO RUEDA**), **JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO** y **MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO**, conforme a los términos establecidos en la promesa de compraventa No. 01 el día 22 de marzo de 2023.

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 conforme a lo citado en el artículo 68 de la Ley 388 de 1997 a pesar de haberse llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria sobre el 50% del inmueble con los señores **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO, JORGE ALVARO OCHOA, FERNANDO**

## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

OCHOA ROBAYO, LUZ ANGELA OCHOA , MAURICIO OCHOA ROBAYO, ANA ELSY OCHOA ROBAYO (ésta última a través de su apoderada BEATRIZ DELGADO RUEDA), JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO y MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO, suscribiéndose la citada promesa de compraventa No. 01 del 22 de marzo de 2023, ante el incumplimiento de la misma por parte de los promitentes vendedores y que vencido el término de 30 días hábiles conforme a lo citado en la menciona norma sin haberse llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa o de vinculación al fideicomiso sobre el 50% de los derechos de cuota o dominio del inmueble a nombre de la señora ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA, quien se encuentra fallecida según registro civil de defunción obrante en el expediente, y ante la imposibilidad jurídica para adquirir dicho porcentaje del inmueble con sus herederos debido a que no se ha finalizado el proceso de sucesión, 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.

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.**, del cien por ciento (100%) del derecho de dominio del inmueble ubicado en la dirección oficial **KR 15 86 A 70 LC** de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula catastral **86A 14 4 2**, folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50C-239054** y CHIP **AAA0096OTOE**, correspondiente al registro topográfico **PR01-09\_1002**, cuyos titulares del derecho de dominio de acuerdo al certificado de tradición del inmueble son los Señores **MAURICIO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.977, propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.078.574 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.035 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.070.453 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **ANA ELSY OCHOA ROBAYO** identificada con cédula de ciudadanía No. 35.468.457 propietaria de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.123 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **FERNANDO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.467 propietario de una cuota parte correspondiente a 1/8 del 50%, **MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.421.783 propietario de una cuota parte correspondiente



RESOLUCIÓN No. 112

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

**PR01-09\_1002**

a 1/8 del 50% y **ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 20.542.636, fallecida según el registro civil de defunción con serial No. 10867698 del 19 de noviembre de 2022, propietaria de una cuota parte correspondiente al 50% del inmueble y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, que conforme al Registro Topográfico número **RT No. PR01-09\_1002** de febrero 2022 elaborado por la Dirección de Predios de la ERU el inmueble objeto de expropiación cuenta con un área privada de **33,62 m<sup>2</sup>**, inmueble que hace parte del Edificio El Retiro propiedad horizontal, identificado con los linderos descritos en la Escritura Pública No. 5202 del 27 de junio de 2007 otorgada en la Notaría 19 del Círculo de Bogotá, así: Linderos específicos: *“Tiene su acceso por el número ochenta y seis A setenta (86 A- 70) de la carrera quince (15). Área privada de treinta y tres metros cuadrados con sesenta y dos centímetros cuadrados (33,62 mtrs2), coeficiente de propiedad de doce punto cero seis por ciento (12.06%), consta de un espacio divisible de acuerdo con necesidades, un baño y son sus linderos: “POR EL NORTE- En cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5,55 mtrs) con el inmueble número ochenta y seis A setenta y cuatro (86 A-74) de la carrera quince (15) en dos metros (2 mtrs) con el apartamento ciento uno (101) del mismo edificio. POR EL SUR-En ocho metros con veinte centímetros (8,20 mtrs) en línea recta y curva con ingreso general al edificio; POR EL ORIENTE- En tres metros con setenta centímetros (3,70 mtrs) con el apartamento ciento uno (101); POR EL OCCIDENTE- En cinco metros con cincuenta y cinco centímetros (5,55 mtrs) con el antejardín del edificio; POR EL NADIR- Con el piso o suelo del edificio; POR EL CENIT- Con la placa que lo separa del segundo piso del edificio”*. LINDEROS GENERALES.- Los linderos generales del EDIFICIO EL RETIRO PH del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compraventa son los consignados en la Escritura Pública No. 5202 del 27 de junio de 2007 otorgada en la Notaría 19 del círculo de Bogotá, así: *“El edificio fue construido sobre el lote de terreno con cabida aproximada de trescientos metros (300 mtrs2), lote marcado con el número treinta y tres (33) de la manzana “I” de la Urbanización EL RETIRO y distinguido en la nomenclatura urbana con los números ochenta y seis A sesenta y cuatro, sesenta y ocho, setenta (86 A- 64/68/70) de la carrera quince (15) y son sus linderos: “POR EL NORTE-En treinta metros (30 mtrs) con el lote número treinta y dos (32) de la misma manzana y urbanización. POR EL SUR- En treinta metros (30 mtrs) con el lote número treinta y cuatro (34) de la misma manzana y urbanización.; POR EL ORIENTE- En diez metros (10 mtrs) con el lote número catorce (14) de la misma manzana y urbanización. POR EL OCCIDENTE- En diez metros (10 mtrs) con la carrera quince (15) POR EL NADIR- Con el piso o suelo del edificio; POR EL CENIT- Con la placa que lo separa del segundo piso del edificio”*. **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 **CUATROCIENTOS VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL**

RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$426.369.595), el cual incluye y reconoce los siguientes valores:

- a) La suma de **CUATROCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$401.949.670)** correspondiente al área privada del inmueble de conformidad con el **Avalúo Comercial Corporativo 037.A3-2022** 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 **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$12.443.925)** por concepto de Daño Emergente, conforme al reporte componente indemnizatorio avalúo comercial corporativo No. 037, A3 – 2022 de fecha 31 de mayo de 2023, elaborado por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ.
- c) La suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.976.000)**, por concepto de Lucro Cesante, conforme al reporte componente indemnizatorio avalúo comercial corporativo No. 037, A3 – 2022 de fecha 31 de mayo de 2023 elaborado por LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Dentro del proceso de enajenación voluntaria sobre el 50% del inmueble tal y como quedó establecido en la parte motiva de la presente resolución, el día 9 de mayo de 2023 se efectuó el pago del primer contado correspondiente al 40% del 50% del valor comercial del inmueble conforme al Avalúo Comercial Corporativo **037.A3-2022** con fecha del 26 de septiembre de 2022 elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ, por valor de **OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.389.934)**, por tal motivo se hace necesario proceder a su descuento del valor del precio indemnizatorio correspondiente a los señores **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO, JORGE ALVARO OCHOA, FERNANDO OCHOA ROBAYO, LUZ ANGELA OCHOA, MAURICIO OCHOA ROBAYO, ANA ELSY OCHOA ROBAYO, JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO y MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO.**

Conforme a lo anterior el valor a girar por precio indemnizatorio de la expropiación que se ordena por la presente resolución corresponde a la suma de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$345.979.661.00) MONEDA CORRIENTE**, menos los descuentos de Ley.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** 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



## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

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 continuaran siendo responsables del consumo, deudas y demás cargos que se generen hasta la cancelación de los mismos por parte de MAURICIO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.977, MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 19.078.574, JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.035 LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.070.453, ANA ELSY OCHOA ROBAYO identificada con cédula de ciudadanía No. 35.468.457, JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.123, FERNANDO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.467, MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.421.783 y ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA y/o herederos determinados e indeterminados.

**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, de la siguiente manera: i).- El cincuenta por ciento (50%) del valor indemnizatorio por pagar, menos el descuento del pago del primer contado correspondiente al 40% del 50% del valor comercial del inmueble conforme al Avalúo Comercial Corporativo **037.A3-2022** con fecha del 26 de septiembre de 2022 elaborado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ, por valor de OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$80.389.934), o sea, la suma de **CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$132.794.864) MONEDA CORRIENTE**, menos los descuentos de ley, será puesta a disposición inmediata de los señores MAURICIO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.977, MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 19.078.574, JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.035 LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.070.453, ANA ELSY OCHOA ROBAYO

## RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

identificada con cédula de ciudadanía No. 35.468.457, JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.141.123, FERNANDO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.467, MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO identificado con cédula de ciudadanía No. 79.421.783, en su condición de titulares del 50% del derecho de dominio, mediante transferencia electrónica a las respectivas cuentas bancarias acreditadas ante FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., Vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Proscenio ERU Fidubogotá Nit 830.055.897-7, en la proporción que corresponde a cada uno. ii).- El cincuenta por ciento (50%) del valor indemnizatorio por pagar, o sea, la cantidad de **DOSCIENTOS TRECE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (\$213.184.798) MONEDA CORRIENTE**, menos los descuentos de ley, serán puestos en cheque a disposición inmediata de **ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 20.542.636, fallecida según el registro civil de defunción con serial No. 10867698 del 19 de noviembre de 2022, propietaria de una cuota parte correspondiente al 50% del inmueble y/o **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS**, si el 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-FIDUBOGOTÁ**, 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. 1 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



RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cancelar las siguientes anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria **50C-239054**:

- Anotación 10 del 31 de marzo de 2023: OFERTA DE COMPRA EN BIEN URBANO.- OFICIO 022 del 2023-02-03 00:00:00 EMPRESA DE RENOVACION URBANA de BOGOTÁ D.C.

Así como los demás gravámenes, limitaciones e inscripciones que afecten el inmueble objeto de expropiación, salvo las relativas a las Anotaciones No. 8 y 9 que corresponden a la delimitación de la unidad de actuación urbanística y la anotación 1 referente al régimen de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.- ORDEN DE INSCRIPCIÓN:** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° 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-239054** 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:** De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 70 de la Ley 388 de 1997, efectuado el registro de la presente resolución, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.**, exigirá la entrega del inmueble identificado en el artículo primero (1°), para lo cual, en caso de renuencia de los expropiados, acudirá al auxilio de las autoridades de policía.

**ARTÍCULO NOVENO. - ANEXOS:** Se anexan a la presente resolución y forman parte integral de ésta, el **Avalúo Comercial Corporativo 037.A3-2022** 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 de fecha 31 de mayo de 2023, elaborados 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 **MAURICIO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 3.226.977, **MARIO ALBERTO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.078.574, **JORGE ALVARO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.123.035, **LUZ ANGELA OCHOA ROBAYO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.070.453, **ANA ELSY OCHOA ROBAYO** identificada con cédula de ciudadanía No. 35.468.457, **JAIRO OSWALDO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía

RESOLUCIÓN No. 112

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

**PR01-09\_1002**

No. 79.141.123, **FERNANDO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.142.467, **MARTIN AUGUSTO OCHOA ROBAYO** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.421.783, en calidad de titulares del derecho cuota correspondiente al 50% y herederos determinados e indeterminados de **ANA DEL CARMEN ROBAYO DE OCHOA** quien en vida se identificó con cédula de ciudadanía No. 20.542.636, quien ostentaba el 50%, haciéndoles 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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., El 22 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 Cortina – Contratista Subgerencia de Gestión Inmobiliaria

Aprobó: Adriana Collazos Sáenz- Directora de Predios

Aprobó: David Alejandro Díaz – Subgerente Jurídico.

RESOLUCIÓN No. 112

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

PR01-09\_1002

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.A3 – 2022**  
**INMUEBLE UBICADO EN LA**  
**AVENIDA CARRERA 15 No. 86A – 70, LOCAL PH**  
**EDIFICIO “EL RETIRO”**  
**PERTENECIENTES A LA MANZANA 1**  
**UNIDAD DE GESTIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL PROSCENIO**  
**“DECRETO 674 DE 2018”**  
**SECTOR CATASTRAL LA CABRERA**  
**LOCALIDAD CHAPINERO**  
**BOGOTÁ D.C.**  
**COLOMBIA.**



**CONDECORACION**  
**CRUZ DE BOYACA**



**ORDEN CIVIL AL**  
**MERITO**



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

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.A3-2022, correspondiente a un Local, el cual hace parte del edificio El Retiro, el cual está construido sobre un lote de perteneciente a la Manzana 1 – Unidad de Actuación Urbanística 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, ubicado en la Carrera 15 No. 86 A-70, 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.

Adicionalmente a ello contamos con certificación avalada por el Sistema de Gestión de Calidad NTC 6001.

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.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



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.

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.

DM



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 APOORTE 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 DEL INMUEBLE.....	15
1.10.1. PAÍS DE UBICACIÓN .....	15
1.10.2. CIUDAD .....	15
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



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



1.11.2.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS .....	16
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 .....	17
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.	AMOBLAMIENTO URBANO .....	21
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 .....	22
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
10.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS .....	32
10.6.	PREMISAS BÁSICAS DE ANÁLISIS .....	32

MIEMBROS DE:



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
12.5.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	47
13.	AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037.A3-2022 .....	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 .....	54
3.	ESTUDIO DE NORMAS URBANÍSTICAS.....	66
4.	REGISTRO TOPOGRÁFICO RT .....	85

Fin de Página.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO





MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## PRIMERA SECCIÓN – PRESENTACIÓN.

**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.A3-2022.  
**DIRECCIÓN:** Se trata de un Local, identificado con el número Avenida Carrera 15 No. 86A -70, el cual hace parte del edificio El Retiro, el cual está construido sobre un lote de perteneciente a la Manzana 1 – Unidad de Actuación Urbanística 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 86 A-70, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia.

**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 UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 401.949.670).**

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*

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

ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



## SEGUNDA SECCIÓN – PONENCIA.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO





## 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 (local), el cual hace parte del edificio El Retiro, – Propiedad Horizontal, correspondiéndole un coeficiente de propiedad del 12,06%, edificio que está construido sobre un lote perteneciente a la Manzana 1 - Unidad de Actuación Urbanística 1 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, Avenida Carrera 15 No. 86 A-70, en el sector catastral La Cabrera, en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C., Colombia.

#### PREMISAS BAJO LA CUAL SE ANALIZA EL 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 NO 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-

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



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

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
A-009-02	AK 15 86A 70 LC	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.

## 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 APOORTE 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 – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 AM.
- Copia de la Escritura Pública No. 5202 del 27 de junio de 2007 protocolizada en la Notaría Diecinueve (19) de circulo de Bogotá D.C.
- Copia de la Escritura Pública No.5.910 del 10 de septiembre de 1974 protocolizada en la Notaria primero (1) de circulo de Bogotá D.C.
- Copia de estudio de títulos del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-239054 de 14 de enero de 2022.
- Copia de estudio de títulos del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-239054 de 22 de diciembre de 2016.
- Copia del Registro Topográfico PR01-09\_1002 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.

### 1.10. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

#### 1.10.1. PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

#### 1.10.2. CIUDAD

Bogotá D.C.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



### 1.10.3. LOCALIDAD

Chapinero.

MIEMBROS DE:

### 1.10.4. SECTOR CATASTRAL

La Cabrera.

### 1.10.5. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE

Avenida Carrera 15 No. 86A-70 Local PH

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 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 Local PH, Avenida Carrera 15 No. 86 A-70 de Bogotá.

### 1.11.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

DESCRIPCIÓN	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
Local Carrera 15 No. 86 A-70	OCHOA ROBAYO ANA ELSY	C.C. 35.468.457
	OCHOA ROBAYO FERNANDO	C.C. 79.142.467
	OCHOA ROBAYO JAIRO OSWALDO	C.C. 79.141.123
	OCHOA ROBAYO JORGE ALVARO	C.C. 19.123.035
	OCHOA ROBAYO LUZ ANGELA	C.C. 21.070.453
	OCHOA ROBAYO MARIO ALBERTO	C.C. 19.078.574
	OCHOA ROBAYO MARTIN AUGUSTO	C.C. 79.421.783
	OCHOA ROBAYO MAURICIO	C.C. 3.226.977
	ROBAYO DE OCHOA ANA DEL CARMEN	C.C. 20.542.636

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 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 Avenida Carrera 15 No. 86 A-70 de Bogotá D.C.

### 2.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

PROPIETARIO	DERECHO DE CUOTA	IDENTIFICACIÓN
OCHOA ROBAYO ANA ELSY	1/8	C.C. 35.468.457
OCHOA ROBAYO FERNANDO	1/8	C.C. 79.142.467
OCHOA ROBAYO JAIRO OSWALDO	1/8	C.C. 79.141.123
OCHOA ROBAYO JORGE ALVARO	1/8	C.C. 19.123.035
OCHOA ROBAYO LUZ ANGELA	1/8	C.C. 21.070.453
OCHOA ROBAYO MARIO ALBERTO	1/8	C.C. 19.078.574
OCHOA ROBAYO MARTIN AUGUSTO	1/8	C.C. 79.421.783
OCHOA ROBAYO MAURICIO	1/8	C.C. 3.226.977
ROBAYO DE OCHOA ANA DEL CARMEN	50%	C.C. 20.542.636

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 AM.

### 2.3. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

#### Local PH Avenida Carrera 15 No. 86 A-70

El inmueble fue adquirido mediante la Escritura Público 5202 del 27 de junio de 2007 en la notaría diecinueve (19) de Bogotá.

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 AM.

### 2.4. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según la información contenida en la Escritura Publica No. 5910 del 10 de septiembre de 1974, notaría primera de Bogotá.

## 2.5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

MIEMBROS DE:

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP CATASTRAL
Avenida Carrera 15 No. 86A-70 local PH	50C-239054	AAA0096OTOE

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 AM.

## 2.6. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

La licencia de construcción del inmueble no fue suministrada por el solicitante para el inmueble objeto de valoración.

## 2.7. OBSERVACIONES Y GRAVÁMENES

### Local PH Avenida Carrera 15 No. 86 A-70

- 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.

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

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO

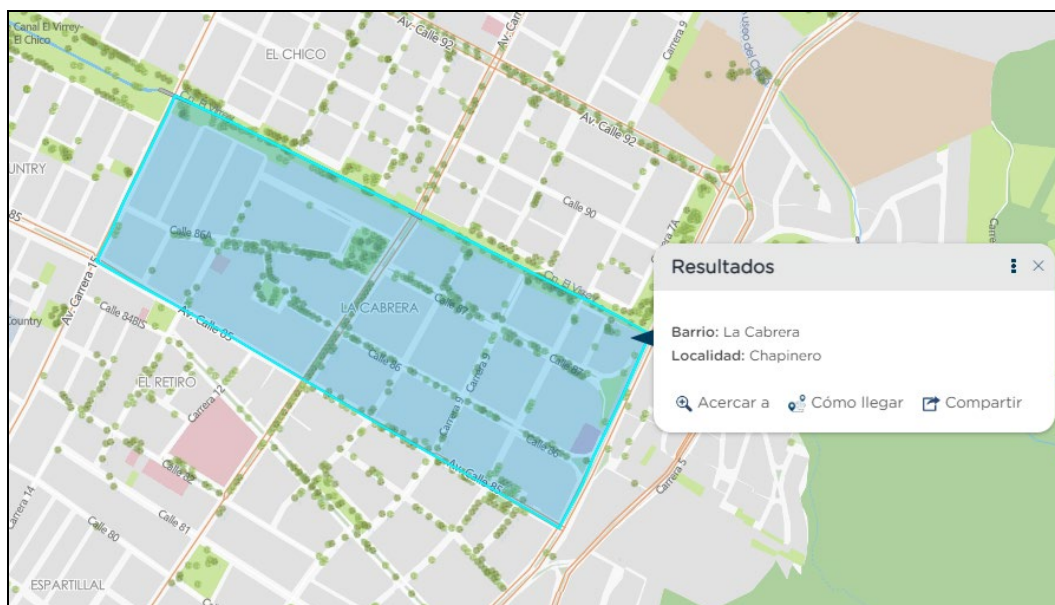


### 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

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 comercio y de 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 1 – Unidad de Actuación Urbanística 1, 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

MIEMBROS DE:

El sector cuenta con una buena infraestructura vial, además de andenes, sardineles, parques y zonas verdes; la nomenclatura vial e individual se encuentra debidamente materializada.

#### 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.

### 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.

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



#### 4. REGLAMENTACIÓN Y NORMATIVIDAD

##### Concepto de Norma NG288\_2022

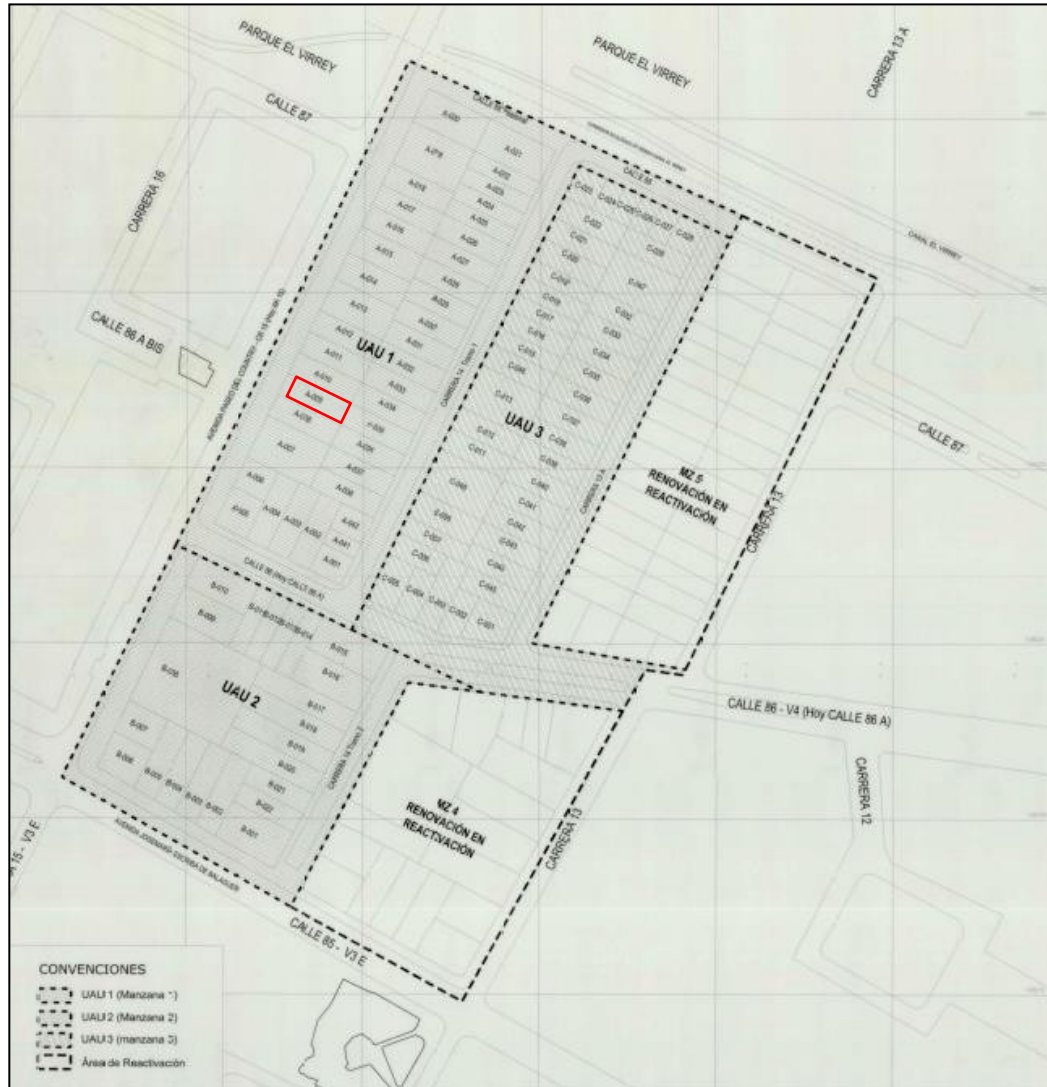
MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



Fuente: Anexo Decreto 562 de 2019.

Fuente: Mapas Bogotá.

Departamento : Cundinamarca.

Ciudad : Bogotá DC.

Plan Parcial : Proscenio.

	CÓDIGO	DIRECCIÓN	CHIP
3.	A-009-02	AK 15 86A 70	AAA0096OTOE

## 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, se en el “El Retiro”, del cual es parte integrante la unidad en estudio, se localiza sobre la Avenida Carrera 15 costado oriental. Corresponde a un suelo perteneciente a la Manzana 1 – UAU 1 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 Avenida Carreras 15, con una disposición medianera.

### 5.3. ÁREA DEL TERRENO

El edificio del cual hace parte el inmueble objeto de estudio esta desarrollado en un lote de 300 m².

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M²)	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	ÁREA DE TERRENO PARA EL APTO (M²)
Local PH Avenida Carrera 15 No. 86 A-70	300,00	12,06%	36,18

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**Fuente:** De acuerdo con la información contenida en la Escritura Publica No. 5910 del 10 de septiembre de 1974, notaria primera de Bogotá, por la cual se eleva a RPH el edificio en cuestión.

**Nota:** El área del terreno total del edificio y el coeficiente de copropiedad del local fue suministrado por el solicitante.

#### **5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES** **Avenida Carrera 15 No. 86 A-70**

Frente sobre la carrera 15: 10,00 metros.

Fondo: 30,00 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 presenta un frente de 10.00 metros sobre la Avenida Carera 15.

#### **5.7. RELACIÓN FRENTE FONDO**

La relación frente fondo es 1 : 3

#### **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.

MIEMBROS DE:

## 6. CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN EDIFICIO

### 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 CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )
LOCAL	33,62

**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

Cuatro (4) pisos en única edificación

### 6.5. DEPENDENCIAS

Ver premisas del numeral 1.2 TIPO DE BIEN INMUEBLE.

### 6.6. VETUSTEZ

Se estima una edad superior a cuarenta y seis (46) años.

Fin de página.

## 6.7. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS (SON SUPUESTOS ESTANDAR)

MIEMBROS DE:



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



COMPONENTE	DESCRIPCIÓN
<b>CIMENTACIÓN</b>	Se supone 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 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

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA EN M <sup>2</sup>	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
AVENIDA CARRERA 15 No. 86A-70 LOCAL	33,62	12,06%

**Fuente:** Conforme a la información contenida en la Copia del certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 239054 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Centro expedido el día 16 de mayo de 2022 a las 06:53:21 AM.

### 7.2. DISPOSICIÓN Y UBICACIÓN

#### UNIDAD EN ESTUDIO – LOCAL PH

Unidad localizada en el primer piso del edificio, con disposición exterior.

### 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 un lote de terreno de 300.00 M2 y con un coeficiente de copropiedad de 12.06%, y cuenta con una participación de suelo del 36.18 m2.

DESCRIPCIÓN	ÁREA DE TERRENO (M <sup>2</sup> )	ÁREA DE LA UNIDAD (M <sup>2</sup> )
Avenida Carrera 15 No. 86 A-70 Local PH	36,18	33,62

**Fuente:** Conforme a la Escritura Pública 5910 del 10 de septiembre de 1974, notaria primera de Bogotá, por la cual se establece el reglamento de propiedad horizontal.

**Nota:** Para la liquidación del presente avalúo se toman las áreas contenidas en los documentos jurídicos suministrados.

### 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 BOYACÁ



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 de un local propiedad horizontal PH ubicado en Avenida Carrera 15 86A 70, 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 **PH**; bajo las condiciones físicas, jurídicas, normativas del momento que regulan la zona de localización y de mercado inmobiliario.

El valor señalado en este informe es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial de los inmuebles valuados, 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.

Se referirá a la legalidad normativa del inmueble referente a que su destinación es la que permite el uso del suelo.

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 observan de 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 1 - UAU 1 - 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.



### DEL INMUEBLE:

MIEMBROS DE:



- 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, sobre el costado oriental de la Carrera 15, edificio medianero, de acuerdo con la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá.
- El corresponder la unidad en estudio a una unidad de vivienda, en un edificio reglamentado bajo la 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.

## 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:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA

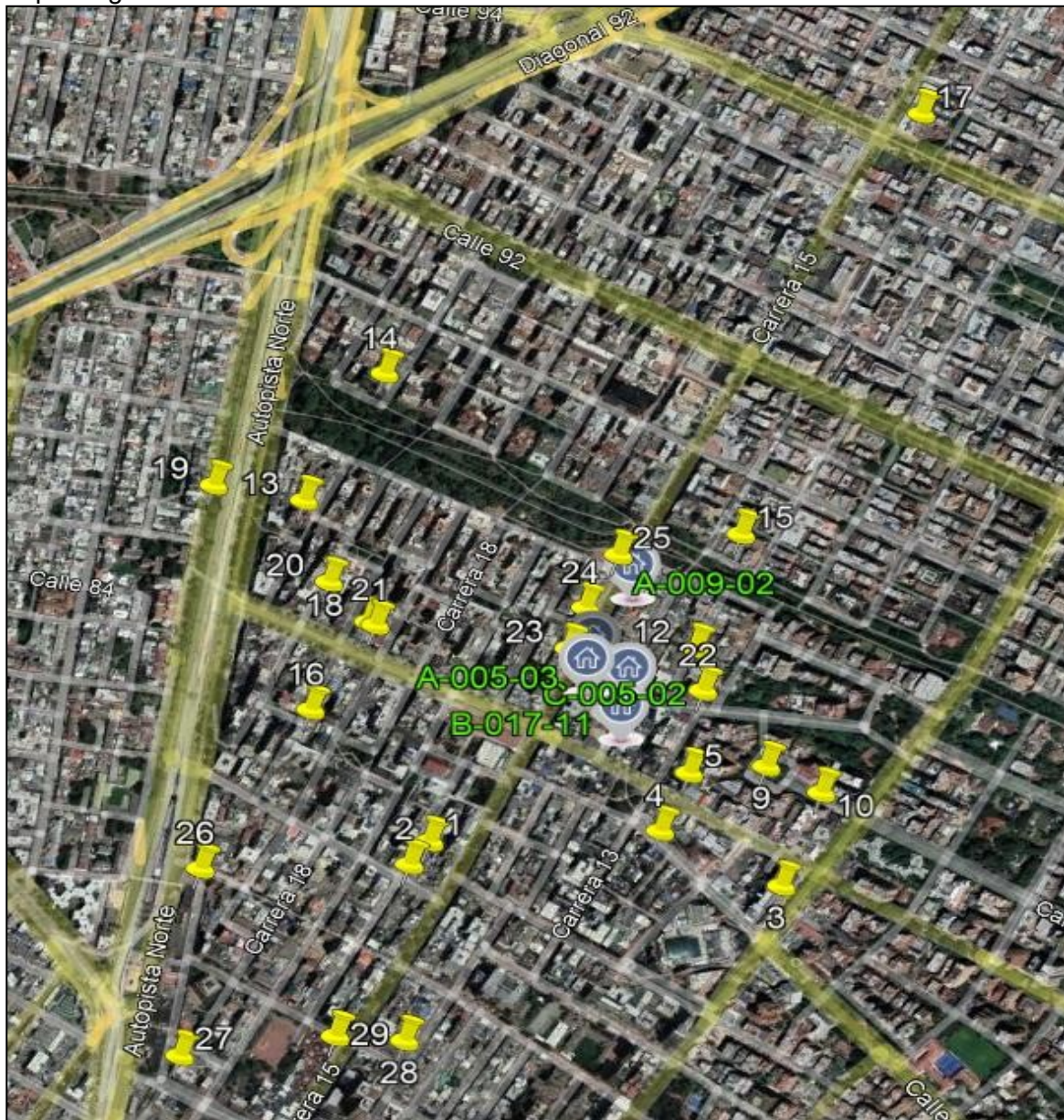


ORDEN CIVIL AL  
MERITO



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:



Dicho análisis, se soporta en considerar que se analiza el bien de estudio, como un elemento jurídico que es funcional tanto desde su condición normativa como física y no se hará segregación de valor por efecto de la disposición de la unidad y su ubicación en referencia a la altura del edificio, tal como se consignó en los términos de las premisas definidas. Así las cosas, para las unidades de tipo **COMERCIAL** se hace una separación en dos (2) elementos de oferta que es posteriormente depurada en función de la edad.

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

DESCRIPCIÓN	VALOR INTEGRAL CONSTRUCCION (\$/M²)
Oferta No. 18	\$ 10.928.571
Oferta No. 27	\$ 12.142.857
<b>PROMEDIO</b>	\$ 11.535.714
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>	\$ 858.630
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	7,44%
<b>LÍMITE SUPERIOR</b>	\$ 12.394.344
<b>LÍMITE INFERIOR</b>	\$ 10.677.085
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$ 10.700.000</b>

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



Del análisis de datos se obtuvo un valor promedio de **\$11.535.714** por m<sup>2</sup> con una desviación estándar de **\$858.630**, coeficiente de variación de 7,44% y valores del metro cuadrado **\$12.394.344** y **\$ 10.677.085** para los límites superior e inferior.

Como se puede observar estas unidades en primer análisis, presenta una alta variabilidad, por cuanto existe una variada opción de bienes, con localizaciones de menor condición que el bien de estudio. En cuanto a las ofertas, se debe hacer especial atención en la oferta 18, por cuanto corresponde a un local sobre un corredor consolidado y altamente homogéneo con el bien de estudio. Por lo tanto, el segundo análisis se centra sobre dos locales con condiciones similares de ubicación y consolidación, de dicho análisis se toma el valor de referencia para la unidad comercial que se estudia.

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
AVENIDA CARRERA 15 86A-70 LOCAL	33,62	\$10.700.000	\$359.734.000
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$359.734.000</b>

Fin de página.

## MÉTODO RESIDUAL

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



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 **7.537,75 m<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

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:



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-PAÑETES	\$ 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 m2</b>	
<b>Valor resultante m2 edificio sin sotano y estructura</b>	<b>\$ 3.208.342,90 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-PAÑETES	\$ 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 m2</b>	
<b>Valor resultante m2 edificio sin sotano y estructura</b>	<b>\$ 2.804.885,76 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.

### 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 ESTÁNDAR</b>	<b>\$229.836</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</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 ESTÁNDAR</b>	<b>\$545.186</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</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>

MIEMBROS DE:



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 de **\$12.500.000 m<sup>2</sup>** de área privada para oficinas, este valor adoptado de área privada 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 ESTÁNDAR</b>	<b>\$1.056.725</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>	<b>5,80%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>\$19.270.559</b>
<b>LIMITE 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

MIEMBROS DE:

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

## ANÁLISIS FINAL:

Con un valor de terreno de \$11.109.720 por metro cuadrado y teniendo un coeficiente de copropiedad de 12.06%, se obtiene un valor final para el inmueble de:

ÁREA DE LOTE DEL EDIFICIO (M2)	300,00
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	12,06%
PARTICIPACIÓN DE SUELO (M2)	36,18
VALOR METRO CUADRADO DE SUELO RESULTANTE	\$11.109.720
VALOR FINAL DEL BIEN	<b>\$401.949.670</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 \$401.949.670, frente al método comparativo de mercado que arroja un valor total de \$359.734.000. Por lo anterior se adopta como valor del inmueble, el resultante de la técnica residual, es decir, \$401.949.670.

Fin de página.



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



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.A3-2022

MIEMBROS DE:

#### 13.1. INMUEBLE VALORADO

El inmueble objeto de avalúo corresponde al terreno que por coeficiente de copropiedad le corresponde a un Local, identificado con el número Carrera 15 No. 86 A-70, 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
AK 15 No. 86 A-70 LOCAL PH.	36,18	\$ 11.109.720	\$ 401.949.670
TOTAL			\$ 401.949.670
LIQUIDACION AVALUO AK 15 No. 86 A-70 LOCAL PH.			
DESCRIPCION	AREA PRIVADA (M2)	VALOR UNITARIO (\$/M2)	VALOR TOTAL
AREA PRIVADA	33,62	\$ 11.955.671,31	\$ 401.949.670
TOTAL			\$ 401.949.670

#### 13.4. VALOR EN LETRAS

**CUATROCIENTOS UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA 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.

YM



#### 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 BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



## 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**Avenida Carrera 15 No. 86 A – 70**

MIEMBROS DE:



**INMUEBLE AV. CRA 15 NO. 86 A – 70**



**INMUEBLE AV. CRA 15 NO. 86 A – 70**



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO





MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



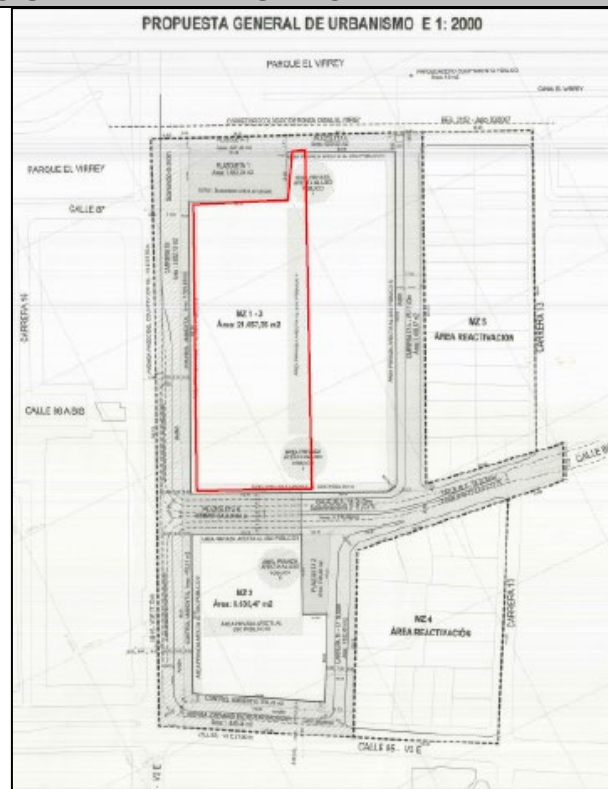
ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## PLANO UNIDAD DE ACTUACIÓN – PLAN PARCIAL PROSCENIO



## PLANO UNIDAD DE ACTUACIÓN – PLAN PARCIAL PROSCENIO



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



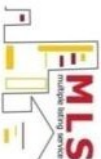
ORDEN CIVIL AL  
MERITO



## 2. ESTUDIO DE MERCADO

[illegible]

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
 CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
 MERITO



**TABLA NO. 1A**

ID	TIPO DE INMUEBLE	VENTA 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	FOTO	LINK
													ÁREA PERALDA (PH)	ÁREA CONSTRUIDA (PH)	Monto Admin	GARAIS (Cantidad)	VALOR GARAJE	VALOR DEPÓSITO						
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	artamento 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..	817510450	Enca Raiz	15	<a href="http://www.lonjaproperty.com/venta/15/150450">http://www.lonjaproperty.com/venta/15/150450</a>
19	Apartamento	Venta	Antiguo Country	Edifi Paseo 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	pto en 2 piso, remodelado parcialmente. Estado Bueno.	3208899517	ampo	19/20	
21	Apartamento	Venta		Sin Determinar	Calle 85 19-60. Esquero	Exterior	3	45	5	\$ 850.000.000	7%	\$ 790.500.000	169,00		\$ 0	1	25.000.000		\$ 4.529.586	pto en tercer piso, con remodelaciones parciales. Exposicion esquena. Con un espacio de garaje. Aura Hermandez.	8153067949	ampo	22/23	
23	Apartamento	Venta			Carrera 15-85-55, Piso 2	Exterior	2	50	5	\$ 430.000.000	8%	\$ 395.600.000	90,00		\$ 0	1	25.000.000		\$ 4.117.776	pto en segundo piso, en regular estado. remodelaciones minimas. Fuicemente lo dividen en dos espacios. Cuenta con dos alcobas, baño, sala y cocina por cada unidad. Con Garaje. Juan Ramirez	8208032066	ampo	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	pto en 4 piso. Remodelado en pisos, baños y especialmente la cocina. Cuenta con un trabajo importante en ventaneria (de tipo restriccion acustica), Exposicion exterior esquenera. Un garaje. Libardo Santiago.	8134615700	ampo	30/31	

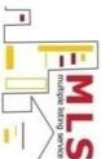




FEDERONJAS



Florida Realtors®



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**



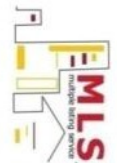
ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:

MIEMBROS DE:

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



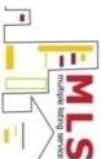
ORDEN CIVIL AL  
MERITO



TABLA NO. 1C

ID	TIPO DE INMUEBLE	VENTA V/O RENTA	BARRIO O CORRETIMIENTO	NOMBRE EDIFICIO	DIRECCION O NOMBRE	DISPOSICION	RSO DE LA UNIDAD	EDAD	ESTRATO	VALOR TOTAL	N. NEG.	VALOR DEPURADO	INTEGRAL (PH)						VALOR INTEGRAL DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	CONTACTO	FUENTE	ID FOTO	LINK
													ÁREA PRIVADA (PH)	ÁREA CONSTRUIDA (PH)	Monto Admon	GARAÍES (Cantidad)	VALOR GARAJE	VALOR DEPÓSITO						
2	Oficina	Venta	Antiguo Country	Edificio Country	Carrera 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	Insuelo	2	
12	Oficina	Venta	La Cabrera	Park Office	Carrera 15A # 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	Eula 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	Picina en cuarto piso, integrada físicamente por dos unidades y como tal ofertan las dos (43,43 m2 20,00 m2). Taria Isabel Angulo.	3144740904	ampo	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	Picina en cuarto y piso, en buen estado, acabados sencillos. Cuenta con un garaje anexo.	3212462373	ampo	28/29	

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



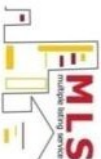
ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**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

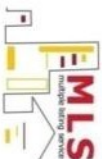


**TABLA No. 3**

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	



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



**TABLA No. 4**

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**

MIEMBROS DE:



EVALUACION - CONSOLIDADO UAU 1,2,3 PP PROSCENIO					
ÁREA OBJETO DE REPARTO (ANEXO 2 DECRETO 674 DE 2.018)				33.905,63	M²
ÁREA UTIL				28.292,82	M²
NÚMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES				1.886	CUPOS
NÚMERO DE PARQUEADEROS VISTITANTES				2.018	CUPOS
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA				42.180,00	M²
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS				74.672,00	M²
ÁREA VENDIBLE COMERCIO				26.982,00	M²
ÁREA VENDIBLE DOTACIONAL				5.463,00	M²
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA				49.623,54	M²
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS				87.849,41	M²
ÁREA CONSTRUIDA COMERCIO				31.743,53	M²
ÁREA CONSTRUIDA DOTACIONAL				5.463,00	M²
ÁREA CONSTRUIDA SERVICIOS COMUNALES				2.852,43	M²
ÁREA CONSTRUIDA ADICIONAL QUE NO CUENTA PARA EL I.C.		8,5%		15.090,21	M²
ÁREA CONSTRUIDA EN SÓTANO				87.840,00	M²
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>					
<b>VENTAS</b>					
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA				\$13.000.000	M²
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE VIVIENDA				\$548.340.026.000	
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE SERVICIOS				\$12.500.000	M²
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE SERVICIOS				\$933.400.000.000	
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE COMERCIO				\$18.000.000	M²
VALOR VENTAS ÁREA VENDIBLE COMERCIO				\$485.676.000.000	
VALOR VENTA CADA M² 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 M² DE VIVIENDA				\$3.200.000	M²
VALOR POR M² DE SERVICIOS				\$2.800.000	M²
VALOR POR M² DE COMERCIO				\$2.800.000	M²
VALOR POR M² DE DOTACIONAL				\$2.800.000	M²
VALOR POR M² DE SERVICIOS COMUNALES				\$2.800.000	M²
VALOR POR M² ÁREA ADICIONAL QUE NO CUENTA PARA EL I.C.				\$2.800.000	M²
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION SÓTANO				\$2.000.000	M²
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	20,85%
<b>TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN</b>				\$1.145.068.221.840	58,20%
<b>TOTAL COSTOS DE URBANISMO INTERNO</b>			\$ 200.000	\$5.658.564.000	0,29%
<b>TOTAL COSTOS DE CARGAS</b>				\$164.568.947.890	8,36%
<b>TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO</b>				\$1.315.295.733.730	66,85%
<b>UTILIDAD Y LOTE</b>				\$652.120.292.270	33,15%
UTILIDAD				\$275.438.243.640	14,00%
LOTE				\$376.682.048.630	19,15%
<b>VALOR METRO CUADRADO AREA OBJETO DE REPARTO</b>				\$11.109.720	M2

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

MIEMBROS DE:



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



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 5 – B POTENCIAL DE DESARROLLO – UAU 2 PP PROSCENIO**

POTENCIAL DE DESARROLLO - UAU 2 PP PROSCENIO				
ÁREA ÚTIL UAU 2				6.635,47
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				11.504,00
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				18.855,00
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				588,00
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				7.358,00
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.				5.463,00
ÁREA NETA CONSTRUIDA EN DOTACIONAL PARA CALCULO DEL I. C.				5.463,00
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
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA UAU 2 INCLUYENDO SOTANOS				76.989,12

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO





**TABLA 5 – C POTENCIAL DE DESARROLLO – UAU 3 PP PROSCENIO**

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:



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



MIEMBROS DE:



### 3. ESTUDIO DE NORMAS URBANÍSTICAS



**CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA**

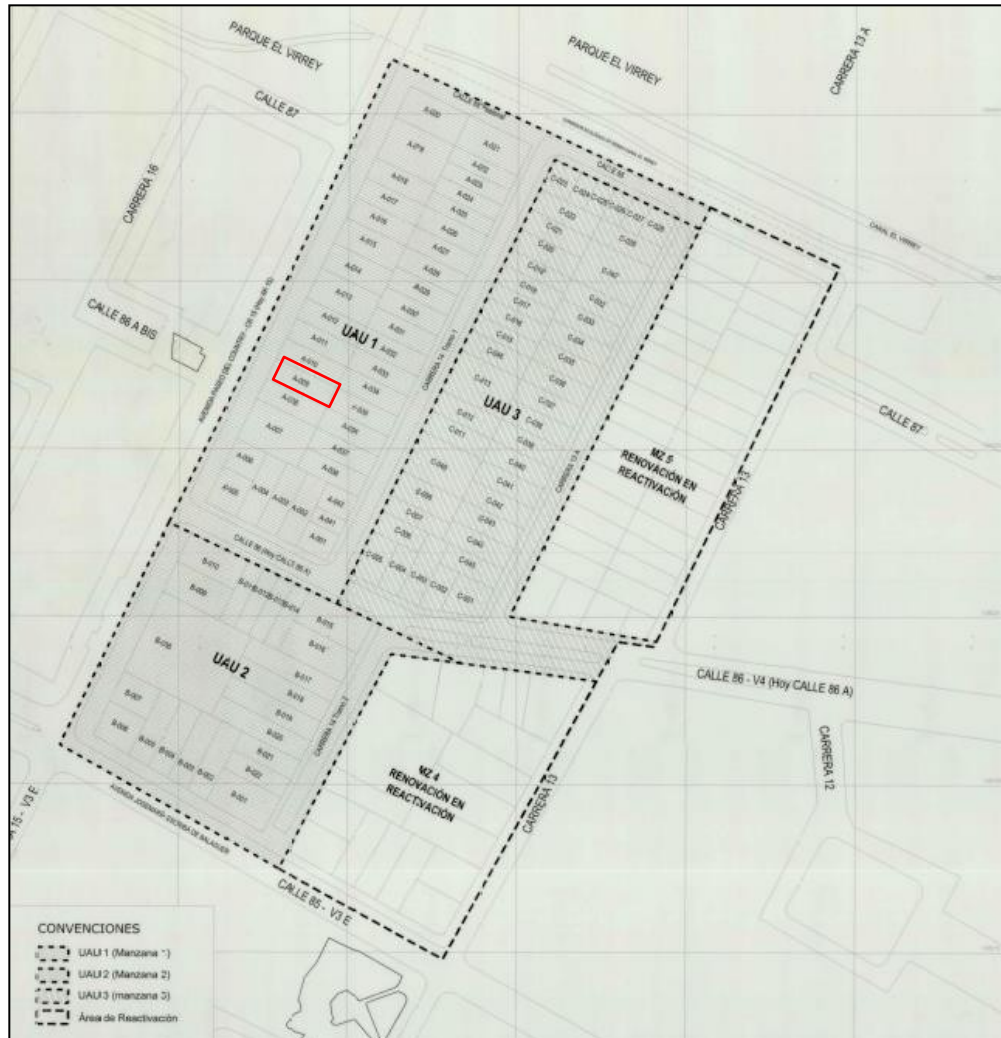


**ORDEN CIVIL AL  
MERITO**



## Concepto de Norma NG288\_2022

MIEMBROS DE:



Fuente: Anexo Decreto 562 de 2019.

Departamento : Cundinamarca.

Ciudad : Bogotá DC.

Plan Parcial : Proscenio.

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



No.	CÓDIGO	DIRECCIÓN	CHIP
3.	A-009-02	AK 15 86A 70 Local PH	AAA0096OTOE

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*.

No.	CÓDIGO	DIRECCIÓN	CHIP	UAU
3.	A-009-02	AK 15 86A 70 Local PH	AAA0096OTOE	UAU 1

## 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



MIEMBROS DE:



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.

## 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

MIEMBROS DE:



Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento	Metropolitana Urbana	1, 2, 3
<b>Servicios de Alto Impacto</b>		
Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos	Zonal	1, 2, 3
Servicios de Diversión y Esparcimiento **	Urbana	1, 2, 3
<b>Comercio</b>		
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
<b>Industria</b>		
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:

MIEMBROS DE:



USOS	UAU/UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3
<b>Comercio</b>			
Escala	Urbana y Metropolitana	Urbana y Metropolitana	Urbana y Metropolitana
<b>Dotacional</b>			
Cultural (Escala)	-	Urbana y Metropolitana	-
Educativo (Escala)	-	Urbana y metropolitana	-

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	

MIEMBROS DE:



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 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



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



Comercio	Metropolitano	31.785	31.785
	Urbana	-	
	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
Altura 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

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



COMPONENTE		CONDICIONES
		Sobre la Carrera 14 no se exige ningún tipo de aislamiento
	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

MIEMBROS DE:



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



COMPONENTE	CONDICIONES
	público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística y etapa de desarrollo”.
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>		3.904	133	386	11	11	1.954

**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 Tránsito.

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:





MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



RUPI	ÁREA DE ESPACIO PUBLICO
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

MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



Beneficios	Área Vendible (m2)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	Total Plan Parcial
Urbano	-	-	-	-
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>-</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

MIEMBROS DE:

compromisos de la SDM, en una proporción mayor o menor del 5%. De suceder, estos cambios deberán ser validados por la Secretaría Distrital de Movilidad previo al licenciamiento.

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



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



<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>
<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

MIEMBROS DE:



<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
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>				

MIEMBROS DE:



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
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 del aporte	\$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 Muñoz*

**Diego Mauricio Muñoz Rodríguez**

Director Departamento Técnico

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

**FECHA DE EXPEDICIÓN: 26/09/2022**

CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACÁ



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



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

MIEMBROS DE:

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.

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

Reviso: 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



MIEMBROS DE:



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



BOGOTÁ		EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.	
<b>REGISTRO TOPOGRÁFICO</b> <small>Artículo 457 Decreto 180 de 2004 - Artículo 13 Numeral 4 Decreto 1428 de 1998</small>			
Proceso de Gestión y Administración de Suelo			
Código:	FT-GAS-ADP-02	Versión	1,0
Fecha:	21 DE FEBRERO 2022	RT Número	PR01-09_1002

108347.00 N  
102592.00 E

108314.00 N  
102581.00 E

NOTA: Se elabora el Registro Topográfico según lo consignado en el Reglamento de Propiedad horizontal Escritura Pública N° 5910 del 10-09-1974, Edificio "EL RETIRO" área 300 m².

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PROSCENIO	
DIRECCIÓN: KR 15 86A 70 LC	PROPIETARIO: FAMILIA OCHOA ROBAYO

TIPO DE ÁREA	PRIVADA
ÁREA PRIVADA	33.62 m²
TOTAL (A-B-C-D-E-A)	0.00 m²
REQUERIDA (A-B-C-D-E-A)	0.00 m²
SOBRANTE	0.00 m²

INFORMACIÓN PREDIAL	
Cédula Catastral	86A 14 2
Código de Sector	00830010000101002
Chip	AAA0090700E
Localidad	Chapinero
Banco	Antiguo Country

INFORMACIÓN JURÍDICA	
Matrícula Inmobiliaria	500-23054
Escritura N°	5202
Fecha	27/09/2007
Notaría	19
Circuito	Bogotá D.C.

CABIDA Y LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA	
Área según Titulo	33.62 m²
Lindero Norte	7.55 m²
Lindero Oriente	3.60 m²
Lindero Sur	8.20 m²
Lindero Occidente	5.55 m²

CUADRO DE COORDENADAS				
MOJÓN	ESTE	NORTE	DISTANCIA	MOJÓN
A	102572.36	108338.98		A
B	102577.36	108336.58	5.55	B
C	102575.80	108333.33	3.60	C
D	102577.61	108332.47	2.00	D
E	102569.96	108333.98	8.20	E
A	102572.36	108338.98	5.55	A

DATOS ESCRITURA P.H.	
NOMBRE DE EDIFICIO Y P. REGLAMENTO DE PH CUANDO APLIQUE	
TIPO DE ÁREA	m²
Área Privada Construida	33.62

Elaboró		Revisó	
 ERNESTO DAVID AGUDELO SANCHEZ <small>PROFE BOML APTD - DIRECCIÓN PREDIOS</small>		 MATEO SEBASTIAN GRAJALES AMORTE QUI <small>PROFE BOML APTD - DIRECCIÓN PREDIOS</small>	
Fecha de elaboración:		1:150	
		FEBRERO 2022	

## 1. REPORTE COMPONENTE INDEMNIZATORIO AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. 037, A3 – 2022

### 1.1. INMUEBLES VALORADOS

MIEMBROS DE:

Local, localizado en la Avenida Carrera 15 No. 86 A – 70 de la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca.

### 1.2. CUADROS DE VALUACIÓN

DESCRIPCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
AVENIDA CARRERA 15 No. 86 A – 70 LOCAL	50C-239054
<b>AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO 037, A3 - 2022</b>	
DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE CONFORME A RESOLUCIÓN 022 DEL 03 DE FEBRERO DE 2023	\$ 401.949.670
LUCRO CESANTE	\$ 11.976.000
DAÑO EMERGENTE	\$ 12.443.925
<b>TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN</b>	<b>\$ 24.419.925</b>
TOTAL AVALÚO COMERCIAL + INDEMNIZACIÓN	\$ 426.369.595

### 1.3. VALOR EN LETRAS COMPONENTE INDEMNIZATORIO

**VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO 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 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.

**Nota 2:** El presente informe complementa el Avalúo Comercial Corporativo No. 037.A3 – 2022 de fecha 26 de septiembre de 2022, de acuerdo con la solicitud realizada por el Fideicomiso Desarrollo Proscenio-Fidubogotá S.A, mediante correo electrónico de fecha 20 de enero y 24 de marzo de 2023.

**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.

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

Atentamente,

**ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA**

Representante Legal.

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Revisó: L. J. Najjar F.

Revisó: N. Sánchez R.



MIEMBROS DE:



FEDELONJAS



FloridaRealtors



CONDECORACION  
CRUZ DE BOYACA



ORDEN CIVIL AL  
MERITO



AVALÚO INDEMNIZATORIO	
DAÑO EMERGENTE	
Ítem	Subtotal
Gastos de Notariado, Registro y Beneficencia	\$ 10.758.298
Gastos de Desconexión Servicios Públicos	\$ 688.127
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)	\$ 997.500
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 factor por trámites	\$ 0
<b>TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE</b>	<b>\$ 12.443.925</b>

**SON: DOCE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE**

AVALÚO INDEMNIZATORIO	
LUCRO CESANTE	
Ítem	Subtotal
Pérdida de utilidad por renta (Arrendamiento o Aparcería). Se calcula como lucro cesante el valor equivalente a 6 cánones de arrendamiento mensual, en aplicación a lo dispuesto en la Resolución 898 de 2014 (artículo 18), la cual fue modificada parcialmente por la Resolución 1044 de 2014. Tomando la información existente en el repositorio de documentos de Gestión Social de la ERU, donde consta el el contrato de arrendamiento y el valor del canon pagado en marzo de 2022 por valor de \$1.996.000 mensual, los 6 meses corresponden a \$11.976.000.	\$ 11.976.000
Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0
<b>TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE</b>	<b>\$ 11.976.000</b>

**SON: ONCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE**

**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 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)	
<b>AVALÚO TOTAL</b>	<b>\$ 401.949.670</b>
NOTARIADO (Asumido el 100% por el vendedor) (artículo 24, Decreto 1681 de 1996, modificado por el artículo 39 Decreto 188 de 2013)	
<b>Copias Protocolos - Promedio 30 hojas (artículo 5, Resolución 00387 de 2023, valor por unidad doble cara: \$4.600)</b>	<b>Valor</b>
Compraventa (derechos notariales, artículo 50, Resolución 00387 de 2023).	\$ 59.400
DERECHOS Actuaciones Notariales (artículo 2, Resolución 00387 de 2023, actos con cuantía).	\$ 1.205.849
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
I.V.A (19 %).	\$ 345.277
Fondo Notarial, artículo 48, Resolución 755 de 2022 (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>\$ 2.179.426</b>



MIEMBROS DE:



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).	\$ 4.437.524
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).	\$ 4.019.497
<b>SUBTOTAL REGISTRO</b>	<b>\$ 8.490.121</b>
SISTEMATIZACIÓN Y conservación Documental (artículo 1, parágrafo 8, Resolución 009 de 2023).	\$ 88.750
<b>TOTAL NOTARIADO, REGISTRO Y BENEFICENCIA</b>	<b>\$ 10.758.298</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 normatividad, 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
- 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, retiro de manguera y suspensión del registro o colocación de tapón. Reconstrucción del andén y levantamiento de escombros. Desmonte del medidor. (andén en concreto o tableta).	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>

Energía: Tarifas de Energía Eléctrica (\$/KWh) 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.