Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20252060004993

Bogotá D.C, 2025-01-16
200-SRI

MEMORANDO

PARA: INGRID RUSINQUE OSORIO
Subdirectora De Gestion Inmobiliaria y de Espacio Publico

DE: CAROLINA BERNAL SALGADO
Subdirectora de Registro Inmobiliario (E)

ASUNTO: Remisión documentos para tramite portal inmobiliario RUPIS: 2-792 al 2-799 (Metrosur), 2-1557 y 2-2416, 2-2417.

Respetada Doctora Rusinque, reciba un cordial saludo.

Con toda atencion le enviamos los documentos correspondientes para continuar con el proceso de publicacion en el portal inmobiliario de los bienes inmuebles identificados con codigo RUPI 2-792, 2-793, 2-794, 2-795, 2-796, 2-797, 2-798, 2-799 y 2-1557 y 2-2416, 2-2417, los documentos enviados para los mencionados inmuebles son; viabiliadad juridica, avaluo comercial, certificacion contable y el precio minimo de venta.

Atentamente,

CAROLINA BERNAL SALGADO
Subdirectora (E)
Subdirecciòn de Registro Inmobiliario

Anexos: 11 PDFs, total 378 folios
Proyectó: Sebastian Salazar Salazar
Revisó: Rodrigo Reales
Código de archivo: 400-45 consecutivo comunicaciones internas.

ESTUDIO DE TITULOS PARA INCORPORACIÓN DERECHO DE CUOTA

LOTE DE TERRENO EN ADJUDICACIÓN EN COMUN Y PROINDIVISO SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL – TESORERIA DISTRITAL – ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTÁ. FMI No.50N 20286620

FECHA ELABORACION DIAGNOSTICO: 12 diciembre de 2024.

INFORMACION JURIDICA GENERAL

Propietarios registrados

PROPIETARIO INSCRITO EN EL TITULO ADQUISITIVO DE DERECHO DE DOMINIO			
PROPIETARIO	Dirección: AK 7 114 33 OF 805	**% DE PROPIEDAD**	
	Cédula Catastral 114 A7 3 236		
	DISTRITO CAPITAL SECRETARIA DE HACIENDA 899.999.061-9		1,69601228490%
	CHIP: AAA0103FMJZ		
	Matriz 114 A73		
	ZONA NORTE LOCALIDAD USAQUEN		
	Barrio: SANTA ANA OCCIDENTAL		

DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA			
TIPO DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006 (ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006)	**NUMERO**	OFICIO 690490 del 2022-09-19 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C.
ACTO JURÍDICO	DACIÓN EN PAGO DERECHO A: DISTRITO CAPITAL ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA NIT. 899999061 X **1.69601228490%**	**ENTIDAD**	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C.
FECHA REGISTRO	28-11-2022	No. ANOTACIÓN	ANOTACION No 22
Observación	Mediante Auto 2022-01-603309 de la Superintendencia de Sociedades se adjudica el porcentaje de adjudicación en común y proindiviso a la Secretaría de Hacienda Distrital - Bogotá Distrito Capital, especifica la clase de crédito Primera Clase Fiscal, valor reconocido capital 18.007.000 adjudicación con bienes inmuebles 18.007.000, porcentaje de adjudicación en común y proindiviso 1,69601228490%.		
CABIDAD Y LINDEROS DEL INMUEBLE:	Contenidos en ESCRITURA Nro 1376 de fecha 18-03-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO con área de TOTAL 118.30 M2 108.21 M2 PRIVADA 10.09 M2 USO COMUN con coeficiente de 0.72 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).		
TRADENTES			
NOMBRE	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES EN REPRESENTACION DE CEMENTOS ATLAS S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.		

Porcentaje de propiedad de Bogotá	1,69601228490%.

Distrito Capital	
Matricula inmobiliaria	FMI No.50N 20286620 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte Bogotá D.C.
RUPI	2-1279
Documento de constitución de propiedad horizontal	*FMI No.50N 20286620 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte Bogotá D.C. PROPIEDAD HORIZONTAL:* ***ANOTACION: Nro 2*** *Fecha: 25-03-1997 Radicación: 1997-18505 Doc: ESCRITURA 1376 del 1997-03-18 00:00:00 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: PROMOTORA APOTEMA S.A. NIT. 800037199 -* ***ANOTACION: Nro 5*** *Fecha: 17-08-1999 Radicación: 1999-47051 Doc: ESCRITURA 469 del 1999-04-30 00:00:00 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 915 OTROS REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1376 DEL 19-03-97 EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE DEL EDIFICIO A PARTIR DE LA FECHA SERA EDIFICIO ABM AMRO BANK PROPIEDAD HORIZONTAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: ESTEVE GOMEZ ADMINISTRACION INMOBILIARIA LTDA NIT. 8000243365 -* ***ANOTACION: Nro 6*** *Fecha: 22-10-1999 Radicación: 1999-62017 Doc: ESCRITURA 1167 del 1999-09-24 00:00:00 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION ACLARACION A LA ESC. 469 DE REFORMA AL R.P.H. EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL EDIFICIO. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: ESTEVE GOMEZ ADMINISTRACION INMOBILIARIA LTDA NIT. 8000243365 -* ***ANOTACION: Nro 8*** *Fecha: 20-05-2003 Radicación: 2003-37377 Doc: ESCRITURA 585 del 2003-03-31 00:00:00 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ABN AMRO BANK P.H. CONTENIDO EN LA ESCR. 1376 DE 18-03-1997 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO QUE SE SOMETE EN TODAS SUS PARTES A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 03-08-2001. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO ABN AMRO BANK (COLOMBIA) S.A -* ***ANOTACION: Nro 9*** *Fecha: 19-07-2005 Radicación: 2005-52936 Doc: ESCRITURA 1632 del 2005-07-11 00:00:00 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ESC.585 DEL 31-03-2003 NOT.43 BTA, DESAFECTAR PISO NOVENO AREAS COMUNES SEGREGADAS D,E,A,G,F Y C. CREAR NUEVAS AREAS COMUNES, DONACION DE LAS AREAS DESAFECTADAS Y MODIFICION ART.11,12,17 Y 24 AREAS Y COEFICIENTES. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO ABN AMRO BANK PROPIEDAD HORIZONTAL -* ***ANOTACION: Nro 10*** *Fecha: 19-06-2008 Radicación: 2008-50197 Doc: ESCRITURA 1495 del 2008-06-11 00:00:00 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCR. 1376 DE 18-03-1997 NOT 37 DE BOGOTA, EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE DEL INMUEBLE A EDIFICIO THE ROYAL BANK OF SCOTLAND; AL REGIMEN DE LOS AVISOS Y AL DERECHO EXCLUSIVO A ALGUNAS AREAS DE LA FACHADA (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO A B N AMRO BANK COLOMBIA S.A. Y/O THE ROYAL BANK OF SCOTLAND -* ***ANOTACION: Nro 11*** *Fecha: 16-06-2010 Radicación: 2010-*

	50703 Doc: ESCRITURA 1627 del 2010-06-02 00:00:00 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO SCOTIABANK-PROPIEDAD HORIZONTAL - ***ANOTACION: Nro 15*** *Fecha: 09-03-2021 Radicación: 2021-15406 Doc: ESCRITURA 473 del 2021-02-24 00:00:00 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1376 DEL 18-03-1997EN CUANTO A MODIFICAR EL ART.23 "PORCENTAJES DE PARTICIPACION" EN CUANTOA INCLUIR COEFICIENTE A LA UNIDAD DENOMINADA CAJERO. CORREGIR COEFICIENTES ASIGNADOS A LAS UNIDADES 901,902 Y 903. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO SCOTIABANK-PROPIEDAD HORIZONTAL-NIT. 8300843201 -*
Coeficiente de copropiedad	0.72 %

SITUACION JURIDICA ACTUAL DEL INMUEBLE

El inmueble identificado con el FMI No.50N 20286620, Si se encuentra sometido a régimen de Propiedad horizontal.
El inmueble identificado con el FMI No. 50N 20286620, No tiene embargos.
El inmueble identificado con el FMI No. 50N 20286620, en la ***ANOTACION: Nro 22*** *Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-81994 Doc: OFICIO 690490 del 2022-09-19 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0181* ***ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006 (ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006)*** *PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: BELLO AGUILAR DORIS MARIA CC 51814887 X 1.84870330927% A: CHARRY COMBARIZA LUZ SORAYA CC 52145540 X 2.36896965299% A: SANCHEZ GARCIA EDGAR CC 79331389 X 9.92559195574% A: PEREZ GUERRERO CARLOS ANDRES CC 79885297 X 0.40376526595% A: DIAN NIT. 800197268 X 4.57802287559% A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 890300279 X 79.17893465556%* ***A: DISTRITO CAPITAL ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA NIT. 899999061 X 1.69601228490%.***
El inmueble identificado con el FMI No. 50N 20286620, en la ***ANOTACION: Nro 23*** *Fecha: 22-07-2024 Radicación: 2024-44397 Doc: ESCRITURA 1267 del 2024-06-28 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $26.100.000 ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 4.62143822821% (****COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA)*** *PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: BELLO AGUILAR DORIS MARIA CC 51814887 DE: CHARRY COMBARIZA LUZ SORAYA CC 52145540 DE: PEREZ GUERRERO CARLOS ANDRES CC 79885297 A: SANCHEZ GARCIA EDGAR CC 79331389 X*

CONCEPTO VIABILIDAD DE COMPRAVENTA

El predio es viable para venta.

CONCEPTO VIABILIDAD PARA INCORPORACION SI

ACCIONES Y ACTUACIONES PENDIENTES	
	Ninguna.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	**Consulta VUR JURÍDICO** Fecha: 12/12/2024 Hora: 04:23 PM No. Consulta: 614257475 No. Matricula Inmobiliaria: 50N 20286620 **Consulta VUR BÁSICO** Fecha:12/12/2024 Hora: 04:22 PM No. Consulta:614257073 No. Matricula Inmobiliaria: 50N 20286620 **Boletín Catastral** Identificadores Prediales Fechas 13-12-2024 No. Matricula Inmobiliaria: 50N 20286620.
2	INFORMACION SIDEP RUPI **2-2416**
3	INFORMACION DEL EXPEDIENTE ROYAL DIGITAL

Elaborado por: **PAOLA ANDREA FLOREZ CASTAÑO**
Abogado Contratista DADEP Subdirección de Registro Inmobiliario

Revisado: **LIDDA Y. VARGAS NOY**

AVALÚO LOCAL COMERCIAL

OFICINA Y GARAJE SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PREDIO AVENIDA CARRERA 7 No. 114-33 Of. 805
GARAJE CALLE 113 No. 7-20 INT. 1 GR. 190
EDIFICIO SCOTIABANK-PROPIEDAD HORIZONTAL
BARRIO SANTA ANA OCCIDENTAL
RUPI 2-2416 y 2-2417
Localidad Usaquén
UPL Unidad de Planeamiento Zonal: 25- Usaquén
BOGOTÁ D.C.
Enero de 2025

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA 1
II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 2
III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR 3
IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE 6
V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS..... 13
VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR..... 14
VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO..... 15
IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 16
X. AVALÚO COMERCIAL 20

ANEXOS
ESTUDIO DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRAFICO
VUR
CONCEPTO DE USO DEL SUELO – PLANEACIÓN DISTRITAL
CERTIFICADO NORMATIVO SINUPOT

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP
1.2 Documento de Identificación	NIT. 899999061-9
1.3 Destinatario de la valuación	Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP

1.4 Objeto de la valuación

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Av. Carrera 7 No. 114-33 Oficina 805 y el Garaje ubicado en la Calle 133 No. 7-20 Int. 1 Gr. 190 del Edificio Scotiabank Propiedad horizontal, en el estado actual en que se encuentran, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

1.5 Bases de la valuación

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante 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.

1.6 Tipo de avalúo

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación

19/12/2024

1.8 Fecha de elaboración del informe

15/01/2025

1.9 Documentos suministrados

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de Tradición y libertad	50N-20286620	12/12/2024
Certificado de Tradición y libertad	50N-20286417	12/12/2024
Boletín catastral	52378169	13/12/2024

1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 Propietario	**No.**	**Identificación**	**Nombre**	**% Participación**
	1.	NIT. 899999061-9	DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA	1.696%
	2.	Otros		98.304%
2.2 Título de Propiedad	Anotación: No. 18 fecha: 28-11-2022 radicación: 2022-8199, oficio 690488 y 690490 del 2022-09-19 superintendencia de sociedades de Bogotá D.C. Especificación: 0181 adjudicación en proceso de liquidación judicial art. 58 ley 1116 de 2006 radicado 2022-01-603309 (adjudicación en proceso de liquidación judicial art.58 ley 1116 de 2006)			
2.3 Matrícula Inmobiliaria	Oficina: 50N-20286620		Garaje: 50N-20286417	
2.4 Cédula Catastral	Oficina: 114A73236		Garaje: 114A73190	
2.5 CHIP	Oficina: AAA0103FMJZ		Garaje: AAA0103FXPP	
2.6 RUPI	Oficina: 2-2416		Garaje: 2-2417	
2.7 Documento de constitución de Propiedad Horizontal	Constitución de reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 1376 del 18-03-1997 notaria 37 de Bogotá.			
2.8 Coeficiente de Copropiedad	Oficina: 0.72%		Garaje: 0.14%	
2.9 Observaciones	Licencia de Construcción Resolución No. 1617 de 25-11-1993 y Res No. 0879 de 22-06-1994, con Modificación mediante Res. CU2-0320 de 19-12-1997.			

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

III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización	*Por el Norte*	Calle 116
	Por el Sur	Calle 106
	Por el Oriente	Av. Carrera 7
	Por el Occidente	Av. Carrera 9
3.2 Usos Predominantes	El uso predominante del sector objeto del avalúo es comercial en locales de grandes superficies comerciales, oficinas, servicios médicos y generación de nuevos proyectos de vivienda multifamiliar estrato 6.	
3.3 Actividad Edificadora	La actividad edificadora en el sector es media, construcciones en propiedad horizontal de carácter de vivienda y servicios con rentas cortas y comercio especializado con zonas de renovación.	
3.4 Normatividad urbanística del Sector	*UPL*	25 – Usaquén
	Decreto	POT Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"
	Área de Actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
	Tratamiento	Consolidación
	Altura máxima	17 pisos
	Tipología	TA – Tipología Aislada
3.5 Servicios Públicos	*Acueducto*	**Sí** ☒ **No** ☐
	Alcantarillado	**Sí** ☒ **No** ☐
	Energía Eléctrica	**Sí** ☒ **No** ☐
	Gas Natural	**Sí** ☒ **No** ☐
	Telefonía	**Sí** ☒ **No** ☐
	Otros	

3.6 Infraestructura Urbanística del Sector

Vías de Acceso					
Vías Principales					
Nombre	**Estado**	**Pavimentada**	**Andenes**	**Sardineles**	**Descripción**
Av. Carrera 7	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y cuatro carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur, cuenta con separadores con arborización, vía en asfalto con algunas fisuras y desniveles
Av. Carrera 9	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y tres carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur, cuenta con separador con arborización y vía férrea
Calle 116	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y dos carriles en cada sentido Oriente – Occidente – Occidente - Oriente, cuenta con separador con arborización, zona verde y ciclorut0061
Calle 100	BUENO	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y cuatro carriles en cada sentido Oriente – Occidente – Occidente – Oriente, separador con arborización y obras de construcción del metro
Carrera 15	BUENO	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y dos carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur – desde la calle 127 a la calle 100, separador con arborización
Calle 127	BUENO	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente con separador con arborización delimitado por el Canal Callejas
Vías Secundarias					
Calle 110	BUENO	SI	SI	SI	Vía secundaria vehicular de dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente de conexión entre Cra 7 y Av. Cra 9.
Calle 119	BUENO	SI	SI	SI	Vía Secundaria vehicular de dos carriles entre cra 7 y cra 9 oriente occidente, desde la cra 9 hasta la cra 15 se amplía a dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente
Calle 106	BUENO	SI	SI	SI	Vía Secundaria vehicular de dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente

3.7 Topografía

La zona presenta una topografía mayormente plana, con pendientes del 0% al 5% e inclinación de oriente hacia el occidente.

3.8 Servicio de transporte Público

El sector cumple con una oferta de transporte público, la cual principalmente se encuentra cubierta por el Sistema Integrado de Transporte Publico SITP el cual cuenta con rutas y paraderos sobre Avenida Carrera 7, Avenida Carrera 9, Calle 116, Calle 106, calle 127 y Calle 100, con rutas hacia el Norte y hacia el Sur de la ciudad, en el sector también se puede acceder por servicio de taxi, se cuenta con infraestructura de Ciclorruta cercana en la Av. Carrera 7, calle 116 y Av. Carrera 9

3.9 Estrato socio-económico

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 551 de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación, “Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad”, el predio no tiene asignado estrato, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, aunque se aprecia que en el sector se tiene rodeado de inmuebles de estrato 5 y 6 principalmente y estrato 3 en menor medida. DEC551 12/09/2019

3.10 Legalidad de la Urbanización

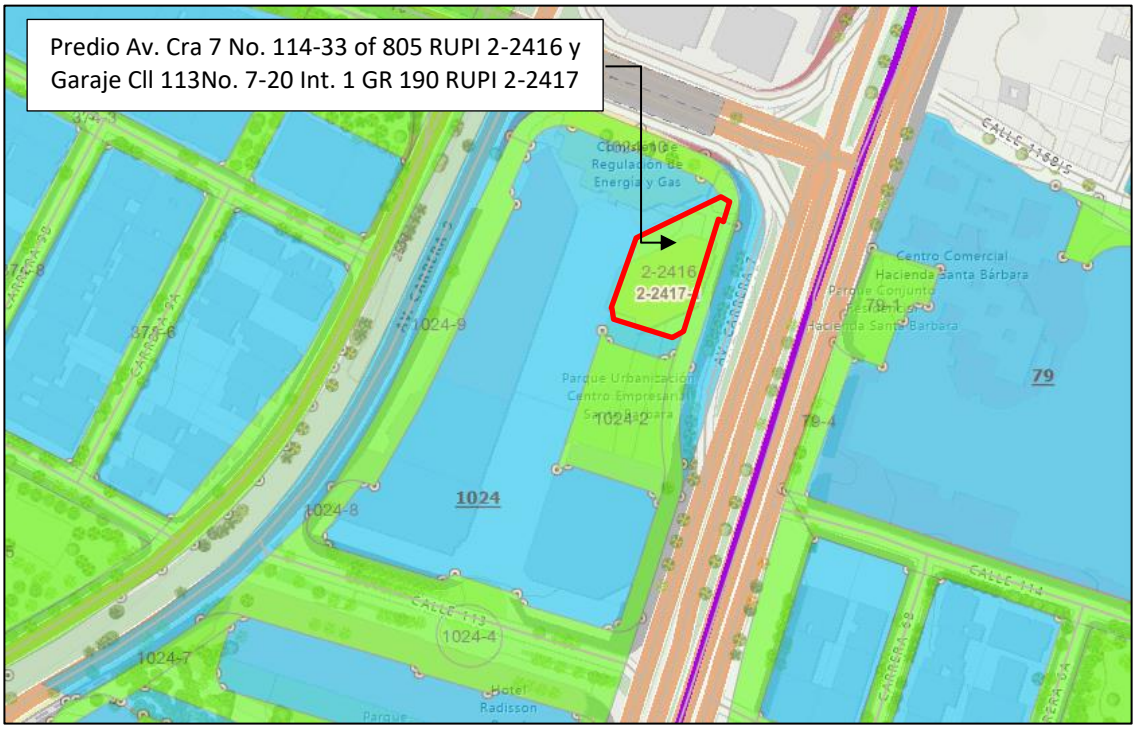
Plano Urbanístico N° U137_1-2 Urbanización el Bulevar de Santa Barbara y Plano de Desarrollo No. CU2U137_4-02 Centro Empresarial Santa Barbara

3.11 Edificaciones Importantes del Sector

El sector cuenta con edificaciones y lugares de referencia para el sector como el Centro Comercial Hacienda Santa Barbara, Embajada de Canadá, la Fundación Santafé, la Escuela de Infantería, el Parque de Usaquén, Centro Comercial Santa Ana, como también muy cercano al Centro Comercial Unicentro y el Parque el Country.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 Localización del inmueble objeto de valuación



Fuente: SIGDEP – Dic/2024

4.2 Tipo de Bien Inmueble

El inmueble es una Oficina y Garaje localizado en el Edificio Scotiabank, el cual está sometido a régimen de propiedad horizontal (ley 675 de 2001).

4.3 Uso actual

Predios incorporados al DADEP, inmuebles incorporada como un bien de uso fiscal con RUPI 2-2416 con uso de Oficina en el piso 8 del edificio e inmueble incorporado como bien de uso fiscal con RUPI 2-2417 con uso de garaje

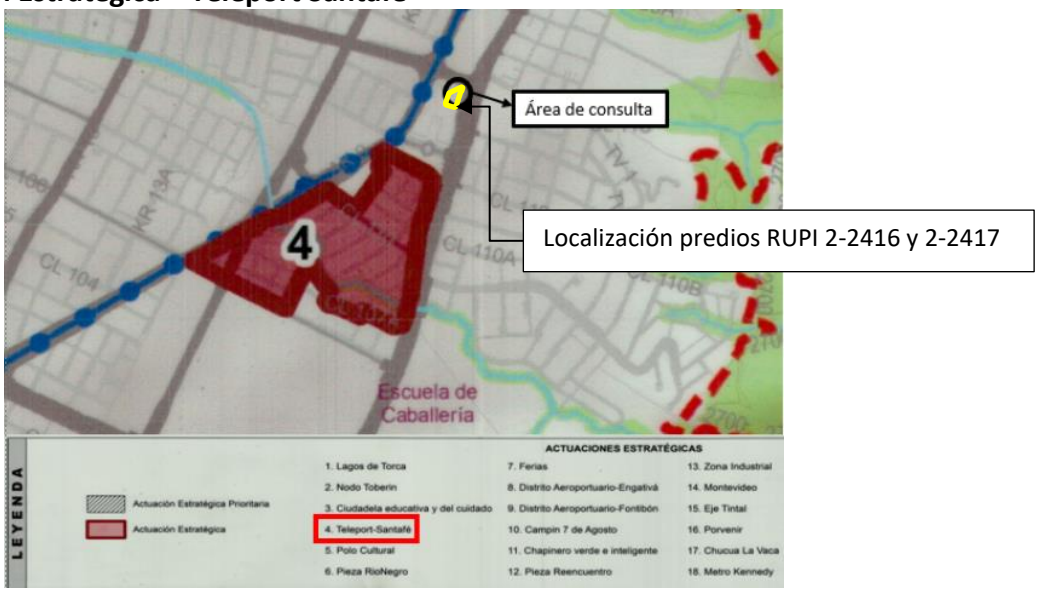
4.4 Servicios Públicos Domiciliarios

Acueducto	**Sí** ☒ **No** ☐
Alcantarillado	**Sí** ☒ **No** ☐
Energía Eléctrica	**Sí** ☒ **No** ☐
Gas Natural	**Sí** ☐ **No** ☐
Telefonía	**Sí** ☒ **No** ☐
Otros	

4.5 Reglamentación Urbanística

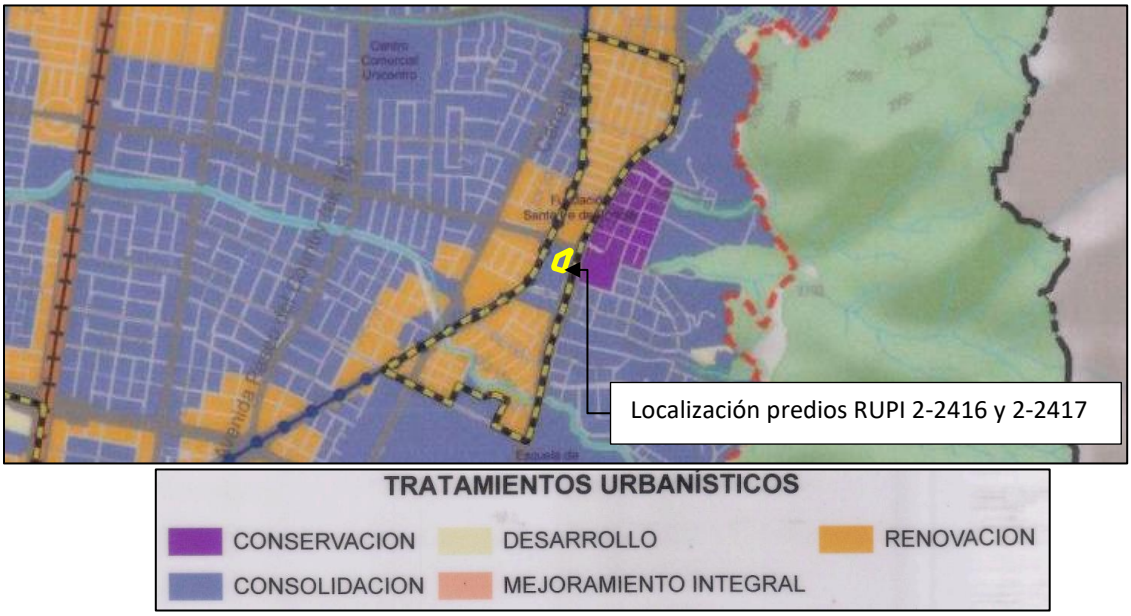
Normatividad urbanística del Sector	*UPL*	25 – Usaquén
	Decreto	POT Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"
	Área de Actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
	Actuaciones Estratégicas	Actuación estratégica Teleport – Santafé
	Tratamiento	Consolidación
	Altura máxima	17 pisos
	Tipología	TA – Tipología Aislada

Actuación Estratégica – Teleport Santafé



Fuente: Decreto 468 de 2024. Plano CG-7 Actuaciones estratégicas

Tratamientos Urbanísticos – Tratamiento de Consolidación

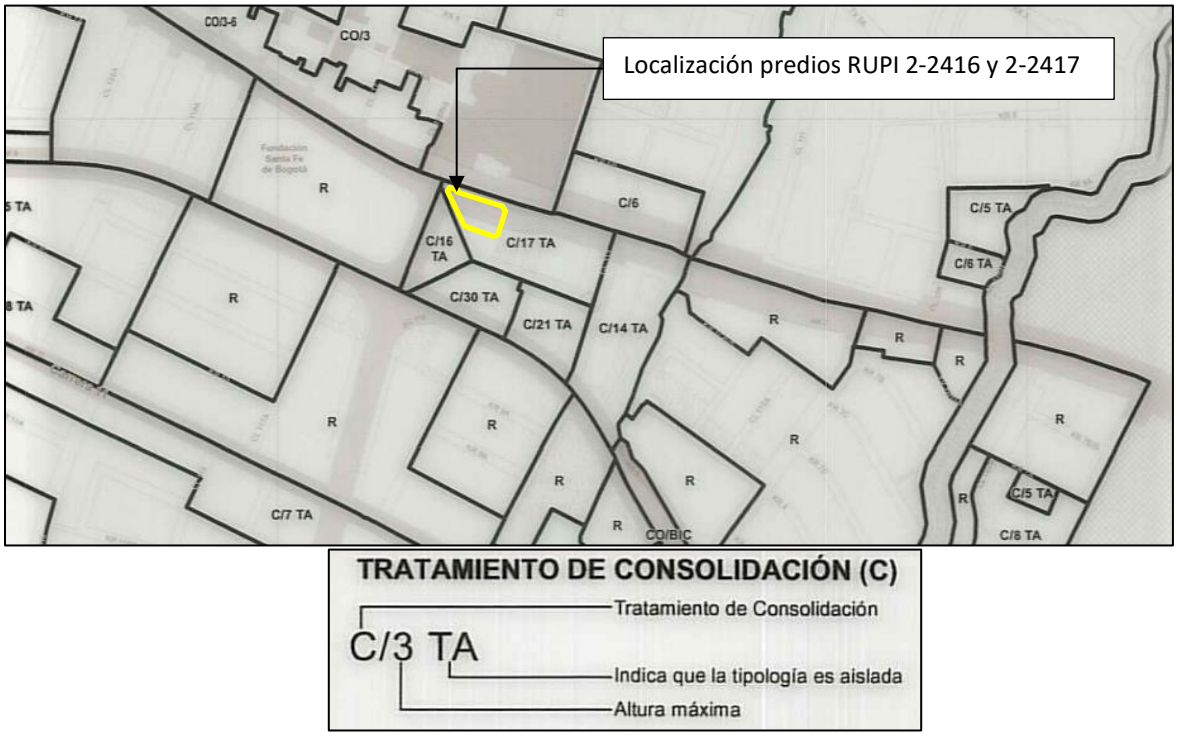


Fuente: Decreto 555 de 2021. Plano CU-5.1 Tratamientos Urbanísticos

Áreas de actividad y usos del suelo – Área de actividad estructurante - AAE – receptora de vivienda de interés social

Fuente: Decreto 555 de 2021. Plano CU-5.2 Áreas de actividad y uso del suelo

Edificabilidad - C/17 TA (Consolidación hasta 17 pisos de altura en Tipología Aislada)



Fuente: Decreto 555 de 2021. Plano CU-5.4.24 Edificabilidad

NOTA: *De acuerdo a los parámetros anteriormente descritos el inmueble no presenta áreas fuera de la normatividad vigente.*

4.6Ubicación (Disposición)	Esquinero	
4.7 Linderos Oficina	*Por el Norte*	Con hall general y zona común de este piso, zona de baños y oficina 806 pasando el hall
	Por el Sur	Con Fachada principal contra Av. carrera 7
	Por el Oriente	Con zona común escalera de evacuación de este piso
	Por el Occidente	Contra Oficina 804
	FUENTE: Verificación en visita técnica realizada, según FMI los linderos están contenidos en la Escritura No. 1376 de 18/03/1997 la cual no se cuenta con ella.	
4.8 Linderos Garaje	*Por el Norte*	Contra estacionamiento 190
	Por el Sur	Contra estacionamiento 191
	Por el Oriente	Con zona común de uso exclusivo deposito No. 36
	Por el Occidente	Con circulación vehicular común del sótano 3
	FUENTE: Verificación en visita técnica realizada, según FMI los linderos están contenidos en la Escritura No. 1376 de 18/03/1997 la cual no se cuenta con ella.	
4.9 Forma	Regular – Cuadrada	
4.10 Topografía	Plana	
4.11 Número de Pisos	1 piso	
4.12 Número de Sótanos	3 sótanos	
4.13 Número de Unidades	253 unidades (según folio matriz 50N-20168125)	
4.14 Vetustez	27 años	
4.15 Estado de Conservación	Optimo	
4.16 Equipamiento y servicios comunales	Áreas comunes de la copropiedad	

4.17 Características Constructivas y Acabados Interiores

4.17.1 Cimentación	Cimentación profunda con pilotes y muros pantalla en concreto
4.17.2 Estructura	Columnas y vigas en concreto reforzado
4.17.3 Cubierta	Placa aligerada en concreto
4.17.4 Entrepisos	Placas aligeradas en concreto
4.17.5 Mampostería	Bloque o ladrillo, pañete y pintura
4.17.6 Fachada	Recubrimiento con Enchape de porcelanato

4.17.7 Ventanería	Carpintería metálica en aluminio anodizado y vidrio polarizado anti ruido, unidades selladas con sistema de ventilación entre perfiles, cuenta con persianas dentro de la misma perfilería y blackout para evitar la incidencia solar directa incluida

Nota: *los acabados corresponden a la edificación (edificio Scotiabank)*

4.18 Características Particulares de los Inmuebles

4.18.1 Área(s) Privada(s)	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m^2)**	**ÁREA PRIVADA LIBRE (m^2)**
	Oficina 805	118.30	108.21
	Garaje 190		20.47
4.18.2 Número de Niveles	1 piso		
4.18.3 Estado de Conservación	Optimo		
4.18.4 Dependencias	Oficina con espacio abierto con 13 puestos de trabajo y recepción, cocineta, dos oficinas como módulos independientes con oficina principal con baño privado.		
4.18.5 Garajes y/o Depósitos	Si – con folio de matrícula independiente, estacionamientos con sobre piso en plaquetas prefabricadas en concreto		
4.18.6 Acabados Interiores			
4.18.6.1Puertas	Puertas tanto la principal como la de acceso a oficinas y baño en madera		
4.18.6.2 Pisos	Pisos en madera laminada		
4.18.6.3 Muros	Muros de cerramiento en Bloque o ladrillo con pañete y pintura, muros divisorios entre dos oficinas independientes en drywall y cerramiento de oficinas en perfilería metálica y vidrio con bandas opacas		
4.18.6.4 Cielorrasos	Cielo raso en estructura liviana de yeso con perfiles en aluminio blanco, luminarias incrustadas en cielo raso, sistema de ventilación, detección y extensión sobre los mismos		
4.18.6.5 Baños	Pisos y paredes en Enchape de cerámica, sanitario, mesón en granito con mueble bajo en madera y espejo		

4.18.6.6 Cocina	Cocineta con mesón en acero inoxidable y lavaplatos, conexiones eléctricas para hornilla, mueble bajo y mueble alto en madera madecor, pisos y paredes en enchape cerámico.
4.18.6.7 Condiciones de Iluminación	Buena, iluminación natural con frente hacia fachada principal y lámparas incrustadas en cielo raso
4.18.6.8 Condiciones Ventilación	Ventilación natural buena, sistema de rejillas incrustadas al cielo raso que permite la circulación cruzada
4.18.6.9 Equipamiento y servicios especiales	Áreas comunes de la copropiedad

Nota: *El área fue tomada del Certificado de tradición y libertad 50N-20286620 para la oficina y 50N-20286417 para el garaje y el área plasmada corresponde al área privada*

V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria Distrital de Planeación en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINU-POT), disponible en la Web, el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa, se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento baja, de acuerdo con los planos del Decreto 555 de 2021.

5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales como son la Av. Carrera 7 la calle 166, cuenta con un flujo vehicular alto, lo cual puede generar niveles considerables de contaminación atmosférica y auditiva al exterior del inmueble, al interior cuenta con ventanería aislante que minimiza los impactos de ruido.

5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

5.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de los inmuebles expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- La localización del Edificio Scotibank propiedad horizontal del cual hace parte el inmueble objeto de avalúo, en la zona norte de la Ciudad de Bogotá, D.C., haciendo parte integrante del sector catastral Santa Ana Occidental, ubicado en la Localidad de Usaquén.

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso comercial, consultorios y oficinas especializados con actividades de servicios de salud (Relacionado con la Fundación Santafé) y de comercio local en los primeros pisos en zonas aledañas, con expectativa de valorización del terreno por la gran dinámica comercial del sector (alta oferta).

- La heterogeneidad en cuanto a uso que presenta esta zona de la ciudad, encontrando principalmente el uso Comercial y de servicios especializados.

- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados.

- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías principales y zonales que hacen parte de la malla vial y de transporte de la ciudad, entre ellas la Av. Carrera 7, calle 116, calle 100, calle 127, Av. Carrera 9 y Av. Carrera 15.

- Se evidencia una actividad edificadora importante de construcciones recientes en la zona, reestructuración de locales comerciales y dinámica inmobiliaria.

- Las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor, estado y cobertura, y del impacto generado por el complejo de oficinas donde se encuentra el inmueble y su entorno.

- Las características de la oficina como área privada, buenos acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural y buen estado de conservación en general, áreas comunes halles y circulaciones con acabados de nivel superior, como también protocolos de seguridad para su ingreso.

- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

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

- El valor asignado por la entidad, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las cada una de las partes de acuerdo al porcentaje de participación.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- 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 “GoodWill”, primas, la

valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- 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.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores.

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

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

9.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 422 de 2000 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.
Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9.2 Justificación de la metodología

De acuerdo con la ubicación del predio objeto de avalúo (Oficina y garaje), se procedió a analizar oficinas con similares características cercanas a este predio (las ofertas localizadas se encuentran dentro de la misma área catastral, Santa Ana Occidental), y que están en venta, con características similares en cuanto a vetustez, ubicación, servicios comunales, estado de conservación, entre otros. Esta muestra se procedió a analizar (Ver anexo, estudio de mercado).

Ahora bien, dado su condición como una unidad en propiedad horizontal no se realiza una valoración independiente de terreno y construcción, de acuerdo con el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 se realiza una valoración integral del inmueble. Se utiliza el método de comparación y/o mercado a partir del estudio económico realizado de las ofertas de inmuebles en venta con características similares.

Las ofertas analizadas, corresponde a predios tipo oficina, a los cuales, se les descuenta el valor de parqueaderos, si los llegare a tener, toda vez que, el alcance del encargo valuatorio, corresponde al valor de la oficina y del garaje de manera independiente debido a que tanto la oficina como el garaje cuentan con matrículas inmobiliarias independientes y su valor se tendrá por separado.

Se obtienen 23 datos en la zona los cuales son oficinas que van desde los 73 M2 hasta los 172 M2 con lo que se procede a realizar análisis en dos grupos para determinar si hay cambios significativos en los valores, con lo que se tienen las oficinas con áreas menores a 100M2 y oficinas con áreas mayores a 100M2 obteniendo el siguiente análisis:

Para determinar el valor del parqueadero de acuerdo al valor promedio por metro cuadrado de oficina, se procede a realizar factores de ponderación de los valores de garaje (artículo 27, ley 675 de 2001 – factores de cálculo en edificios de uso mixto y en los conjuntos comerciales) los cuales en comparación con el valor comercial del metro cuadrado de oficina corresponde a una tercera parte del valor comercial encontrándose entre $4.500.000 y $5.000.000 el valor por metro cuadrado de estacionamiento.

En oficinas con áreas menores a 100 M2 las cuales se encuentran con áreas de 73M2 hasta 95M2, se cuentan con 9 ofertas las cuales al descontar el valor del estacionamiento presenta un valor promedio de $13.596.534 con una desviación estándar de $779.398 presentando valor por M2 sin garaje entre los $12.817.135 y los 14.375.932 por M2 y coeficiente de variación de 5,73%

ESTUDIO DE MERCADO														
No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	Ascensor	Edad	No. Baños	Gj	Area Privada M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor Garaje $	Valor M2 (Sin Gj)	Valor M2 (Con Gj)
1	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3009127951	SI	8	1	2	80,00	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.884.500**	$ 14.962.500
2	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3330334242	SI	15	1	2	73,00	$ 1.260.000.000	90,00%	$ 1.134.000.000	$ 86.240.025	**$ 14.352.876**	$ 15.534.247
3	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3112236978	SI	27	1	1	78,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 43.120.012	**$ 14.671.538**	$ 15.224.359
5	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3503413205	SI	15	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
10	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3204665203	SI	8	1	2	79,00	$ 1.240.000.000	95,00%	$ 1.178.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.819.747**	$ 14.911.392
12	Calle 110 9-25	Santa Ana Occidental	6017428524	SI	8	1	3	95,00	$ 1.560.000.000	94,00%	$ 1.466.400.000	$ 129.360.037	**$ 14.074.105**	$ 15.435.789
14	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
17	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3203063635	SI	27	1	2	79,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.000**	$ 15.031.646
21	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3152820025	SI	8	1	2	79,68	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.261**	$ 15.022.590

PROMEDIO	**$ 13.596.534**
DESVIACION	**779.398,62**
COEFICIENTE DE VARIACION	**5,73%**
LIMITE SUPERIOR	**$ 14.375.932**
LIMITE INFERIOR	**$ 12.817.135**

En oficinas con áreas mayores a 100 M2 las cuales se encuentran con áreas de 135M2 hasta 172M2, se cuentan con 13 ofertas las cuales al descontar el valor del estacionamiento presenta un valor promedio de $13.933.296 con una desviación estándar de $998.083 presentando valor por M2 sin garaje entre los $12.935.212 y los 14.931.380 por M2 y coeficiente de variación de 7,16%

ESTUDIO DE MERCADO

No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	Ascensor	Edad	No. Baños	Gj	Area Privada M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor Garaje $	Valor M2 (Sin Gj)	Valor M2 (Con Gj)
4	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125865528	SI	27	1	3	142,00	$ 2.200.000.000	95,00%	$ 2.090.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.807.324**	$ 14.718.310
6	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3158574462	SI	27	1	1	135,00	$ 1.800.000.000	97,20%	$ 1.749.600.000	$ 43.120.012	**$ 12.640.593**	$ 12.960.000
7	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3112638992	SI	8	1	3	172,00	$ 2.470.000.000	95,00%	$ 2.346.500.000	$ 129.360.037	**$ 12.890.349**	$ 13.642.442
8	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3115214537	SI	15	1	3	142,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.479.859**	$ 16.390.845
9	Av. Cra 7 114-33	Santa Ana Occidental	3102817986	SI	27	1	3	138,00	$ 1.900.000.000	95,00%	$ 1.805.000.000	$ 129.360.037	**$ 12.142.319**	$ 13.079.710
11	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3202334767	SI	8	1	2	143,00	$ 2.073.000.000	95,00%	$ 1.969.350.000	$ 86.240.025	**$ 13.168.601**	$ 13.771.678
13	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	159,00	$ 2.750.000.000	95,00%	$ 2.612.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.617.232**	$ 16.430.818
15	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3143972117	SI	27	1	3	150,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 14.654.266**	$ 15.516.667
18	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125366017	SI	8		3	150,00	$ 2.450.000.000	98,00%	$ 2.401.000.000	$ 129.360.037	**$ 15.144.266**	$ 16.006.667
19	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3142007942	SI	8	1	2	150,00	$ 2.500.000.000	95,00%	$ 2.375.000.000	$ 86.240.025	**$ 15.258.400**	$ 15.833.333
20	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3213475722	SI	8	1	3	172,00	$ 2.500.000.000	96,00%	$ 2.400.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.201.395**	$ 13.953.488
22	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	160,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 13.738.375**	$ 14.546.875
23	Calle 113 7-21	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	27	1	2	138,00	$ 2.035.833.000	95,00%	$ 1.934.041.350	$ 86.240.025	**$ 13.389.865**	$ 14.014.792

PROMEDIO	**$ 13.933.296**
DESVIACION	**998.083,98**
COEFICIENTE DE VARIACION	**7,16%**
LIMITE SUPERIOR	**$ 14.931.380**
LIMITE INFERIOR	**$ 12.935.212**

Analizando las ofertas encontradas dependiendo de su tamaño y condición los valores tienen un comportamiento similar independiente del área, como también este comportamiento se debe al encontrarse dentro de la misma zona de complejo de oficinas

(centro empresarial Santa Barbara) lo que no supone una variación significativa en los valores encontrados.

Con base en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008, se obtiene un coeficiente de variación entre el 5,73% para oficinas con áreas menores a 100M2 y de 7,16% para oficinas con áreas mayores a 100M2, concluyendo que, la muestra adoptada es adecuada para la determinación del valor del inmueble.

Por lo anterior, y de acuerdo con las características particulares del predio objeto de avalúo, teniendo en cuenta que el Centro Empresarial Santa Barbara, es un complejo de oficinas que se encuentra en una muy buena localización (junto a la actuación estratégica Teleport Santafé de acuerdo a Decreto Distrital 468 de 2024), en el cuál confluyen avenidas principales como la Avenida Carrera 7 y la Calle 116, la cual, produce un flujo importante de personas que tienen relación tanto con los servicios médicos que se ven en el sector (Fundación Santafé) como también el eje comercial que supone la cercanía al Centro Comercial Hacienda Santa Barbara y la plaza tradicional de Usaquén; su demanda es alta para el sector y de preferencia en las dinámicas comerciales, con lo que se define que el valor mas probable para la oficina estudiado la cual es la resultante de la gran cantidad de ofertas encontradas, la cual se determina en que sea cercana al valor promedio de las oficinas mayores a 100M2 de área y se adopta la suma de $14.000.000,00 / M2 y el valor del garaje con un valor de $4.666.668,00 / M2

9.3 Memoria de cálculo

Ver documento anexo al presente informe de valuación.

9.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una oferta alta en cuanto a oficinas y construcciones de similares características dentro del mismo sector de localización.

9.5 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector consolidado y estar localizado en una zona con actividades de comercio metropolitano y de servicios de salud como también complejos de oficinas, se prevé una valorización positiva en términos de largo plazo al ser sectores consolidados de la ciudad.

X. AVALÚO COMERCIAL
PREDIO AV. CARRERA 7 # 114-33 OFICINA 805 – RUPI 2-2416
GARAJE CALLE 113 No. 7-20 INT. 1 GR 190 – RUPI 2-2417
LOCALIDAD USAQUÉN – UPZ-14 - UPL 25
BOGOTÁ D.C.

AVALÚO RUPI 2-2416 – predio Av. Carrera 7 No. 114-33 Oficina 805

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA PRIVADA OFICINA 805 50N-20286620	108,21	$14.000.000,00	$ 1.514.940.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL OFICINA			**$1.514.940.000,00**

SON: MIL QUINIENTOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.514.940.000,00)

AVALÚO RUPI 2-2417 – predio Calle 113 No. 7-20 Int. 1 Gr 190

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA PRIVADA GARAJE 190 50N-20286417	20,47	$4.666.668,00	$95.526.694,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL GARAJE			**$95.526.694,00**

SON: NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($95.526.694,00)

VALOR TOTAL DEL AVALÚO:
MIL SEISCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.610.466.694,00)

VIGENCIA DEL AVALÙO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., 15 de enero de 2025

JAIRO FERNANDO RUBIO FORERO
C.C. 79.724.140
Arquitecto U.P.C. -Especialista SIG – Especialista Avalúos
Matricula profesional A25042004-79724140
Registro abierto de avaluadores
No. AVAL-79724140

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO
AVALÚO OFICINA AV. CARRERA 7 No. 114-33 OF. 805 RUPI 2-2416
GARAJE CALLE 113 No. 7-20 INT. 1 GR 190 RUPI 2-2417
DICIEMBRE DE 2024

Código	127-FORIG-38
Versión	1
Vigencia Desde	15/01/2019

PROCESO: INVENTARIO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO Y BIENES FISCALES **DOCUMENTO: INSTRUCTIVO DE AVALÚOS COMERCIALES**

AVALUO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

ESTUDIO DE MERCADO

No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	Ascensor	Edad	No. Baños	Gj	Area Privada M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor Garaje $	Valor M2 (Sin Gj)	Valor M2 (Con Gj)
1	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3009127951	SI	8	1	2	80,00	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.884.500**	$ 14.962.500
2	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3330334242	SI	15	1	2	73,00	$ 1.260.000.000	90,00%	$ 1.134.000.000	$ 86.240.025	**$ 14.352.876**	$ 15.534.247
3	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3112236978	SI	27	1	1	78,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 43.120.012	**$ 14.671.538**	$ 15.224.359
4	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125865528	SI	27	1	3	142,00	$ 2.200.000.000	95,00%	$ 2.090.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.807.324**	$ 14.718.310
5	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3503413205	SI	15	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
6	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3158574462	SI	27	1	1	135,00	$ 1.800.000.000	97,20%	$ 1.749.600.000	$ 43.120.012	**$ 12.640.593**	$ 12.960.000
7	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3112638992	SI	8	1	3	172,00	$ 2.470.000.000	95,00%	$ 2.346.500.000	$ 129.360.037	**$ 12.890.349**	$ 13.642.442
8	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3115214537	SI	15	1	3	142,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.479.859**	$ 16.390.845
9	Av. Cra 7 114-33	Santa Ana Occidental	3102817986	SI	27	1	3	138,00	$ 1.900.000.000	95,00%	$ 1.805.000.000	$ 129.360.037	**$ 12.142.319**	$ 13.079.710
10	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3204665203	SI	8	1	2	79,00	$ 1.240.000.000	95,00%	$ 1.178.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.819.747**	$ 14.911.392
11	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3202334767	SI	8	1	2	143,00	$ 2.073.000.000	95,00%	$ 1.969.350.000	$ 86.240.025	**$ 13.168.601**	$ 13.771.678
12	Calle 110 9-25	Santa Ana Occidental	6017428524	SI	8	1	3	95,00	$ 1.560.000.000	94,00%	$ 1.466.400.000	$ 129.360.037	**$ 14.074.105**	$ 15.435.789
13	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	159,00	$ 2.750.000.000	95,00%	$ 2.612.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.617.232**	$ 16.430.818
14	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
15	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3143972117	SI	27	1	3	150,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 14.654.266**	$ 15.516.667
16	Av. Cra 9 113-02	Santa Ana Occidental	3173698390	SI	15	1	2	103,00	$ 1.340.000.000	95,00%	$ 1.273.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.521.942**	$ 12.359.223
17	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3203063635	SI	27	1	2	79,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.000**	$ 15.031.646
18	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125366017	SI	8		3	150,00	$ 2.450.000.000	98,00%	$ 2.401.000.000	$ 129.360.037	**$ 15.144.266**	$ 16.006.667
19	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3142007942	SI	8	1	2	150,00	$ 2.500.000.000	95,00%	$ 2.375.000.000	$ 86.240.025	**$ 15.258.400**	$ 15.833.333
20	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3213475722	SI	8	1	3	172,00	$ 2.500.000.000	96,00%	$ 2.400.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.201.395**	$ 13.953.488
21	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3152820025	SI	8	1	2	79,68	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.261**	$ 15.022.590
22	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	160,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 13.738.375**	$ 14.546.875
23	Calle 113 7-21	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	27	1	2	138,00	$ 2.035.833.000	95,00%	$ 1.934.041.350	$ 86.240.025	**$ 13.389.865**	$ 14.014.792
											PROMEDIO		**$ 13.696.678**	**$ 14.557.013**
											DESVIACION		**924.283,74**	**1.024.173,82**
											COEFICIENTE DE VARIACION		**6,75%**	**7,04%**
											LIMITE SUPERIOR		**$ 14.620.961**	**$ 15.581.186**
											LIMITE INFERIOR		**$ 12.772.394**	**$ 13.532.839**

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

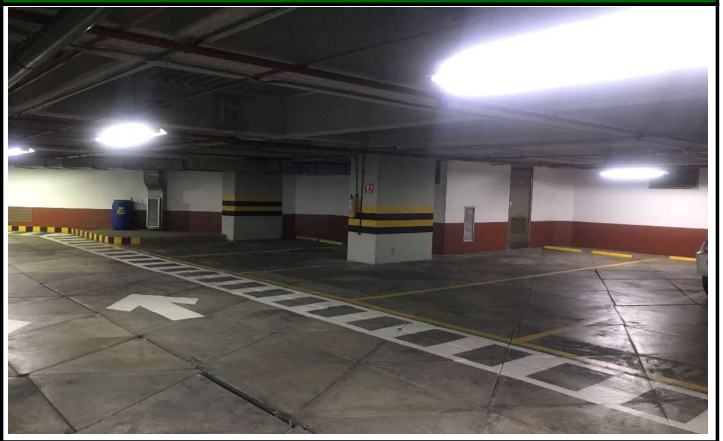
VISTA EXTERIOR Y ACCESO AL EDIFICIO

EXTERIOR Y VISTA CRA 7 AL NORTE

VISTA CRA 7 AL SUR

VISTA GARAJE 190

VISTA DEPOSITO 36 ZONA COMÚN DE USO EXCLUSIVO

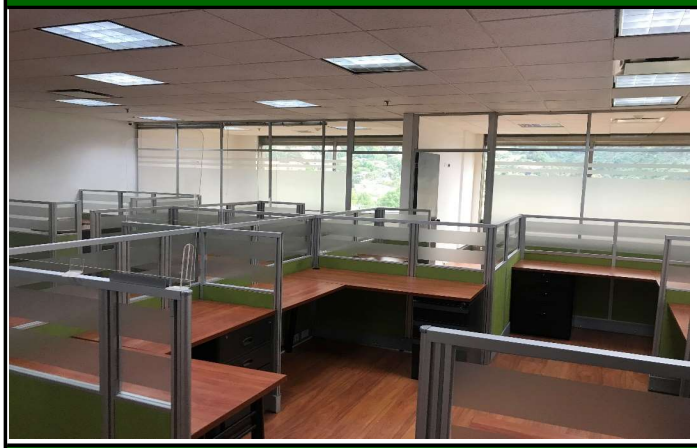


VISTA ESTACIONAMIENTOS

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

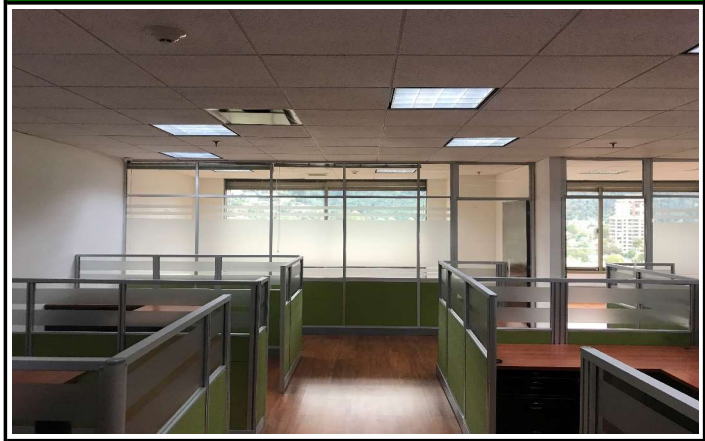
ACCESO A OFICINA 805

VISTA MÓDULOS DE TRABAJO



VISTA MODULO DE TRABAJO

ÁREA DE SALA DE JUNTAS, DIVISIONES ESPACIOS



VISTA MÓDULOS DE OFICINAS

OFICINA PRINCIPAL Y BAÑO PRIVADO

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

BAÑO PRIVADO

COCINETA

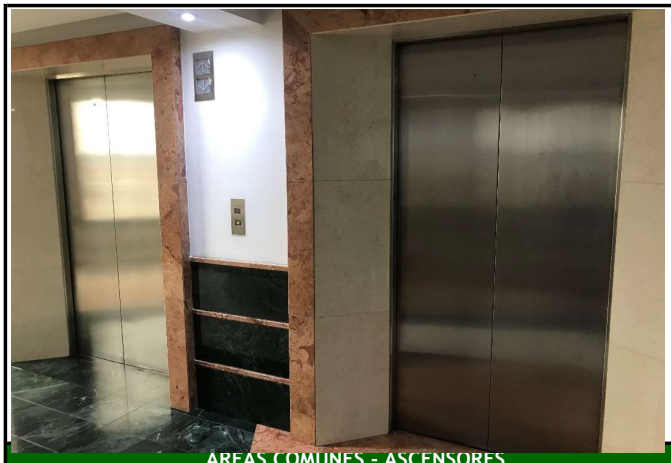
CIELO RASO - SISTEMA DE VENTILACIÓN Y EMERGENCIA

RAG DE COMUNICACIONES

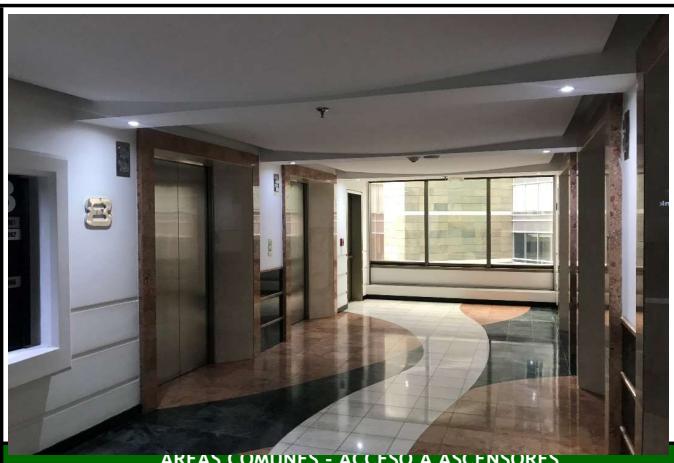
OFICINA PRINCIPAL Y MÓDULOS DE SEPARACIÓN

VISTA MÓDULOS DE TRABAJO

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417



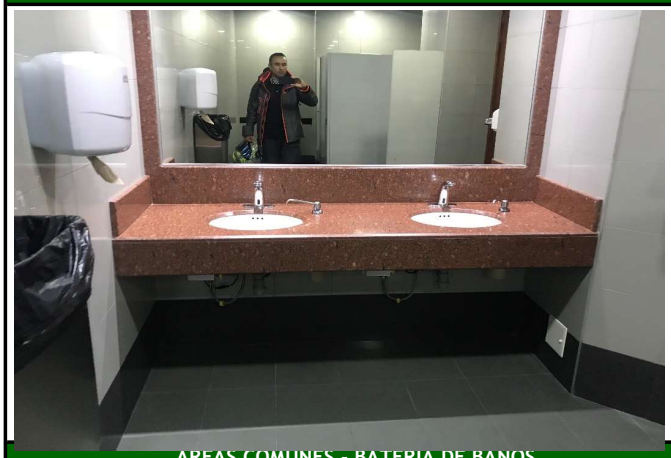
AREAS COMUNES - ASCENSORES



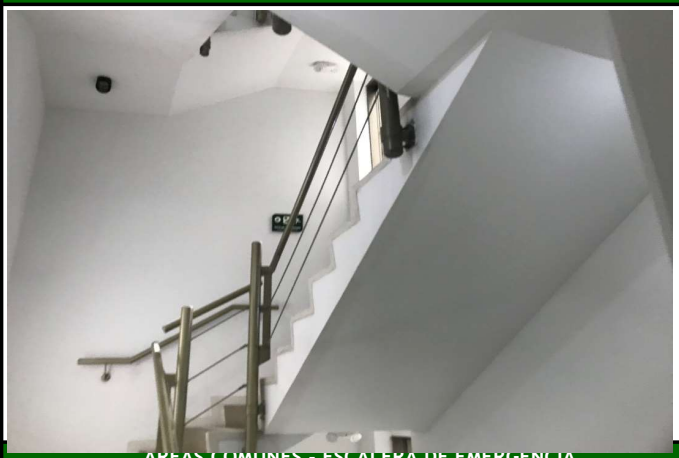
AREAS COMUNES - ACCESO A ASCENSORES

AREAS COMUNES - HALL DE ACCESO

AREAS COMUNES BATERIA DE BAÑOS



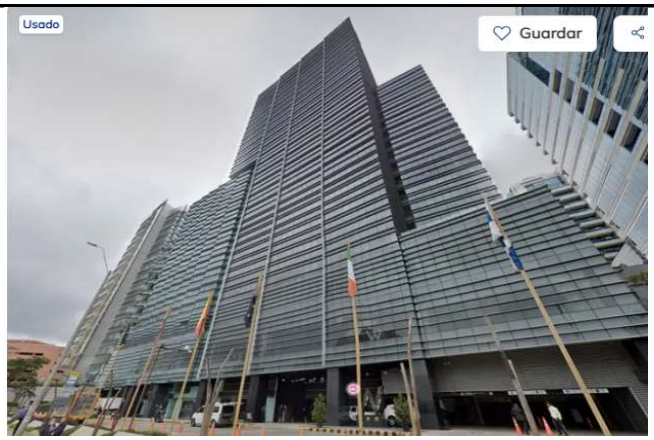
AREAS COMUNES - BATERIA DE BAÑOS



AREAS COMUNES - ESCALERA DE EMERGENCIA

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

AREA DE SECTOR DONDE SE LOCALIZAN LAS OFERTAS



AREA DE SECTOR DONDE SE LOCALIZAN LAS OFERTAS

OFERTAS DEL SECTOR

OFERTAS DEL SECTOR

OFERTAS DEL SECTOR

OFERTAS DEL SECTOR

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 12/12/2024 **Hora:** 04:22 PM **No. Consulta:** 614257073

N° Matrícula Inmobiliaría: 50N-20286620 **Referencia Catastral:** AAA0103FMJZ

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0103FMJZ

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: AK 7 114 33 OF 805 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

CALLE 114 9-02 EDIFICIO ABN AMRO BANK P,H. . OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO ACTUAL
CARRERA 7 115-33 EDIFICIO ABN AMRO BANK P.H. . OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO ACTUAL
AVENIDA 7 115-33 EDIFICIO TORRE CUPOCREDITO P.H. OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 26/03/1997 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 26/03/1997

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

50N-20168125

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
79331389	CÉDULA CIUDADANÍA	EDGAR SANCHEZ GARCIA	

Complementaciones

CONSTRUCTORA APOTEMA S.A ADQUIRIO POR COMPRA A URBANICACION SANTA BARBARA CENTRAL LIMITADA,POR ESCRITURA 4600 DEL 24-08-94 NOTARIA 42 SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 20168125 ESTA, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES URBANAS LIMITADA POR ESCRITURA 6391 DEL 03-10-89 NOT.1. DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE INVERSIONES EL MORAL LTDA. POR ESCRITURA 7815 DEL 14-12-71 NOT. 1. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 07-01-72 AL FOLIO 050-0062635.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1376 de fecha 18-03-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO con area de TOTAL 118.30 M2 108.21 M2 PRIVADA 10.09 M2 USO COMUN con coeficiente de 0.72 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		29/11/1999	C1999-6394	EN DIRECCION LO CORREGIDO VALE T.C. 6394 DE 1.999	
0	2	1999-6934	14/01/2000		DIRECCION ACTUAL CORREGIDA VALE TC.6934-1999.	

0	3		15/05/2009	C2009-4657	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
2	1	1997-2943	24/04/1997		RAZON SOCIAL CORREGIDA VALE TC.2943/97.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 12/12/2024 **Hora:** 03:39 PM **No. Consulta:** 614233697

N° Matrícula Inmobiliaría: 50N-20286417 **Referencia Catastral:** AAA0103FXPP

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0103FXPP

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CL 113 7 22 IN 1 GJ 190 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

CALLE 114 9-02 EDIFICIO ABN AMRO BANK P,H. . GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO ACTUAL
CARRERA 7 115-33 EDIFICIO ABN AMRO BANK P.H. . GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO ACTUAL
CALLE 114 9-02 EDIFICIO TORRES CUPOCREDITO P.H. GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 26/03/1997 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 26/03/1997

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

50N-20168125

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
79331389	CÉDULA CIUDADANÍA	EDGAR SANCHEZ GARCIA	

Complementaciones

CONSTRUCTORA APOTEMA S.A ADQUIRIO POR COMPRA A URBANICACION SANTA BARBARA CENTRAL LIMITADA,POR ESCRITURA 4600 DEL 24-08-94 NOTARIA 42 SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 20168125 ESTA, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES URBANAS LIMITADA POR ESCRITURA 6391 DEL 03-10-89 NOT.1. DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE INVERSIONES EL MORAL LTDA. POR ESCRITURA 7815 DEL 14-12-71 NOT. 1. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 07-01-72 AL FOLIO 050-0062635.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1376 de fecha 18-03-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO con area de 20.47 M2 con coeficiente de 0.14 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		25/11/1999	C1999-6394	EN DIRECCION LO CORREGIDO VALE T.C. 6394 DE 1.999	
0	2	1999-6934	13/01/2000		DIRECCION ACTUAL CORREGIDA VALE TC.6934-1999.	
					SE ACTUALIZA	

0	3		15/05/2009	C2009-4657	NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
2	1	1997-2943	23/04/1997		RAZON SOCIAL CORREGIDA VALE TC.2943/97.	
17	1		17/05/2023	C2023-5362	C2023-5362.ABH.SECCION CUADRO CANCELACIONES 17 CANCELA 13-15 Y 16. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-01193 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-68484
No. Proceso: 2462403 **Fecha**: 2025-01-13 22:42
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO - DADEP
Dep. Radicadora: Subdirección de Planeamiento Local del Norte
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., xxxx de xxxxxxx de xxxxx

Doctora
ANGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN
Subdirectora de Registro Inmobiliario
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP
Carrera 30 # 25 - 90 Piso 15
dadepbogota@dadep.gov.co
jzamora@dadep.gov.co
Ciudad

Radicado: SDP 1-2024-68484 Radicado DADEP No. 20242010186621
Asunto: Concepto técnico general de las disposiciones aplicables en el Plan de Ordenamiento Territorial para la zona donde se localiza los predios localizados en la KR 7 N° 114-33 con CHIP AAA0103FMJZ y CL 113 N°7-20 Int 1 GJ 190 con CHIP AAA0103FXPP.

Respetada doctora Ángela,

Mediante el radicado de la referencia solicita: *"(…) concepto técnico normativo y urbanístico para el caso del asunto, aclarando que dicha solicitud no se enmarca en los numerales 2 y 3 del ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 del decreto 1077 de 2015, toda vez que no se trata de una actuación relacionada con la expedición de una licencia, ni es una actuación que requiera de autorización alguna como lo determina el artículo citado, modificaciones y adiciones.*

Aclarado lo anterior, requerimos su colaboración para la información de los predios relacionados en la siguiente tabla, incorporados en el inventario general de Espacio Público y Bienes Fiscales del sector central del Distrito Capital.".

RUPI	NOMENCLATURA	USO	CEDULA CATASTRAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA
2-2416	KR 7 No. 114-33 OF 805	Oficina	114 A7 3 236	AAA0103FMJZ	50N-20286620
2-2417	CL 113 No. 7-20 INT 1 GJ 190	Garaje	114 A7 3 190	AAA0103FXPP	50N-20286417

Al respecto, la Subdirección de Planeamiento Local del Norte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, emite respuesta en el marco de las competencias asignadas a esta dependencia en el Decreto Distrital 432 de 2022 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*" y conforme a lo dispuesto por el Decreto Distrital 555 de diciembre 29 de 2021 – *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."* , en los siguientes términos:

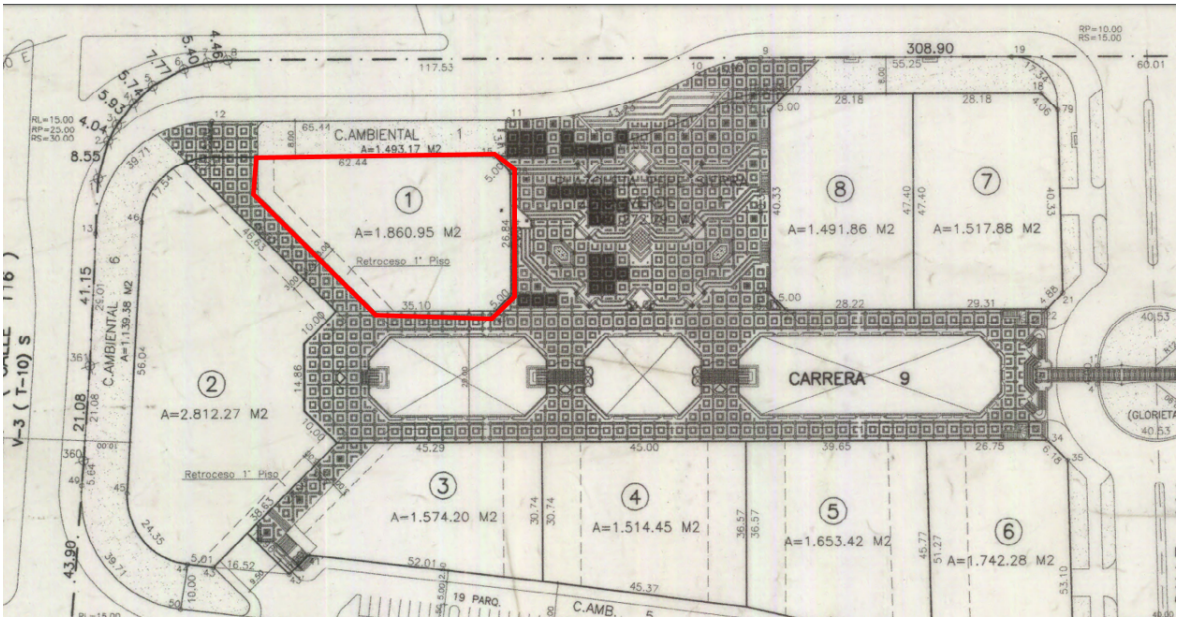
***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

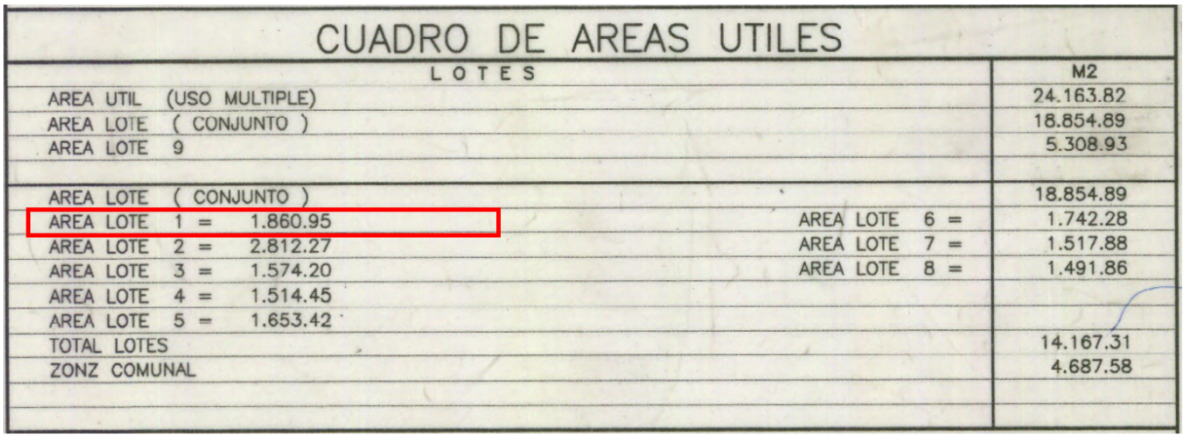
Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Inicialmente, debe tenerse en cuenta que la Secretaría Distrital de Planeación tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores, así como adelantar las funciones de regulación del uso del suelo, de conformidad con la normativa que expida el Concejo Distrital y en concordancia con la normativa nacional, lo cual implica proyectar conceptos técnicos sobre los asuntos a cargo, más no se emite certificación sobre los mismos.

- **Componente urbanístico -Antecedentes:**

Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Secretaría (BDGC-SDP), se identificó que los predios localizados en la KR 7 No. 114-33 OF 805 (CHIP AAA0103FMJZ) y CL 113 No. 7-22 INT 1 GJ 190 (CHIP AAA0103FXPP), se localizan dentro de la Urbanización "*Centro Empresarial Santa Bárbara",* cuya última modificación fue aprobada por la Curaduría Urbana N° 2, mediante la Resolución CU2-2001-136 del 24/05/2001, con plano urbanístico No.CU2- U137/4-02, y se ubican al interior del Lote 1(De 1.860.95 m2), tal como se observa en la siguiente imagen:





CUADRO DE AREAS UTILES

LOTES			M2
AREA UTIL (USO MULTIPLE)			24.163.82
AREA LOTE (CONJUNTO)			18.854.89
AREA LOTE 9			5.308.93
AREA LOTE (CONJUNTO)			18.854.89
AREA LOTE 1 =	1.860.95	AREA LOTE 6 =	1.742.28
AREA LOTE 2 =	2.812.27	AREA LOTE 7 =	1.517.88
AREA LOTE 3 =	1.574.20	AREA LOTE 8 =	1.491.86
AREA LOTE 4 =	1.514.45		
AREA LOTE 5 =	1.653.42		
TOTAL LOTES			14.167.31
ZONZ COMUNAL			4.687.58

Fuente: Recorte Plano Urbanístico CU2U137/4-02

En los considerandos de la citada Resolución, se mencionan los siguientes antecedentes:

> *"Que el desarrollo urbanístico denominado CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA cuenta con las resoluciones reglamentarias N° 1617 de Noviembre 25 de 1.993 y N° 0879 de Junio 22 de 1.994, expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital-*
>
> *Que mediante resolución No. CU2-0320 de diciembre 19 de 1.997, esta Curaduría Urbana aprobó la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA en lo relacionado con algunas áreas comunes y privadas y modificó parcialmente la resolución N°0879 de Junio 22 de 1.994."*
>
> *Por lo que mediante la Resolución No. CU2-2001-136 se señala "Por la cual se aprueba la modificación parcial del Proyecto General de la urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA, para permitir un acceso para camiones, tractomulas y carrotanques desde la Avenida Laureano Gómez (Avenida 9ª) hacia los lotes 3 al 6 del Centro Empresarial. Alcaldía local de Usaquén".*

En este contexto, en el artículo 1 de la citada Resolución se señala:

> *"ARTICULO 1° Aprobar la nueva modificación parcial del Proyecto General de la Urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA, contenida en el plano urbanístico N° CU2-U 137/4-02, que para tales efectos se aprueba mediante la presente resolución para permitir un acceso para camiones, tractomulas y carrotanques desde la Avenida Laureano Gómez (Avenida 9ª) hacia los lotes 3 al 6 del Centro Empresarial de acuerdo a lo aprobado por la Subdirección de Productividad Urbana del Departamento Administrativo de Planeación.*
>
> *PARAGRAFO: El plano aprobado reemplaza y sustituye al plano N° CU2-U 137/4-01". (negrita fuera de texto)*

- **Consulta SIGDEP – DADEP:**

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Adicionalmente, al consultar el Sistema de información Geográfico del DADEP (SIGDEP), se identificó tal y como ustedes lo señalan, que para el predio con nomenclatura KR 76 No. 114-33 OF 805, con CHIP AAA0103FMJZ, identificado con el RUPI 2-2417 se encuentra incorporado como un predio fiscal – *"**GARAJE 190** - EDIFICIO THE ROYAL BANK OF SCOTLAND, AUTO No. 2022-01-603309 de 11/08/2022 DACION EN PAGO".*

Por su parte, el predio con nomenclatura CL 113 No. 7-20 INT 1 GJ 190, con CHIP AAA0103FXPP, identificado con el RUPI 2-2416, se encuentra incorporado como un predio fiscal – *"**OFICINA 805** - EDIFICIO THE ROYAL BANK OF SCOTLAND - AUTO No. 2022-01-603309 de 11/08/2022 DACION EN PAGO"*

- **Componente concepto técnico y normativo:**

Por su parte, las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*. En tal sentido, el área en la que se localizan los predios de la consulta, cuentan con los siguientes parámetros normativos:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL **UPL USAQUÉN**
TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN
ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Reglamentación: Decretos Distritales 555 de 2021 POT, articulo 243 y 466 de 2024 Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"

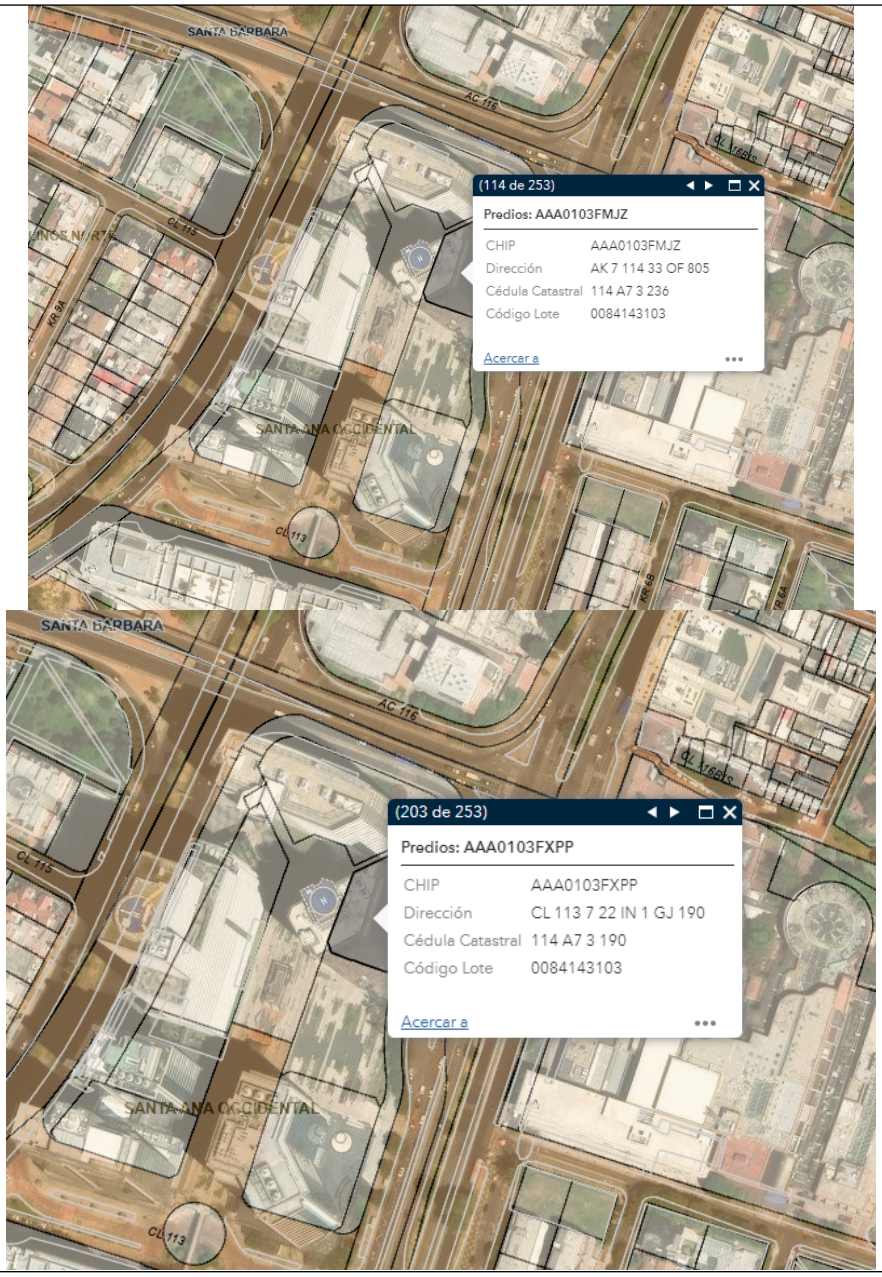


Imagen Parcial localización predios SINUPOT

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Según el plano CU-5.2 "*Áreas de actividad y usos de suelo*" del Decreto Distrital 555 de 2021, a los inmuebles objeto de consulta les aplica el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE -Receptora de Vivienda de Interés Social,** razón por la cual los usos permitidos son los descritos en el artículo 243 del mencionado Decreto Distrital, en el cual se establecen, en función del área construida, los usos, la localización y las acciones de mitigación requeridas, según el uso propuesto.

A continuación, se presenta lo indicado en el artículo en mención:

> ***"Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.*** *Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*
>
> *Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:*

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">USO</th><th colspan="6">ÁREA DE ACTIVIDAD</th></tr>
<tr><th colspan="6">ESTRUCTURANTE</th></tr>
<tr><td rowspan="2">RESIDENCIAL</td><td>UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*</td><td colspan="6">C
25
MA1
MA8</td></tr>
<tr><td>MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*</td><td colspan="6">C
1.25
MU2
MU3
MA1
MA8</td></tr>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">USO</th><th colspan="6">Área construida en el uso en m2 por predio</th></tr>
<tr><th colspan="2">TIPO 1</th><th colspan="2">TIPO 2</th><th colspan="2">TIPO 3</th></tr>
<tr><th colspan="2">Menor a 500</th><th colspan="2">Entre 500 y 4.000</th><th colspan="2">Mayor a 4.000</th></tr>
<tr><td rowspan="4">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="2">COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS</td><td colspan="2">C
15</td><td colspan="2">C
15
MU1
MU3</td><td colspan="2">C
6.15
MU1
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE</td><td colspan="2">C</td><td colspan="2">C
MU3</td><td colspan="2">C
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7</td></tr>
</table>

EVITE ENGAÑOS*: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-01193 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-68484
No. Proceso: 2462403 **Fecha**: 2025-01-13 22:42
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO - DADEP
Dep. Radicadora: Subdirección de Planeamiento Local del Norte
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE					
			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C 9.16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 5, 11 MU1 MU3		C 5, 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	C 16.22		C 16.22 MU3		C 16.22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA MEDIANA	C 12, 22		C 8, 22 MU3		C 8, 22 MU2 MU3	

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE***		
		MA1 *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*
	INDUSTRIA PESADA			
DOTACIONAL	*LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD* *REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES*			
	TIPO 1	*NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)* *TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8*		
	TIPO 2	*MU1 Y MU3* *TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8*		
	TIPO 3	*MU1, MU2 Y MU3* *TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8*		

Convenciones:
P: *Uso Principal.*
C: *Uso Complementario.*
R: *Uso Restringido.*
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.*
MA: *Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes*
BIA: *Bajo Impacto Ambiental.*
AIA*: Alto Impacto Ambiental.*
****:*** *Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.*

A continuación, se transcriben las condiciones aplicables a los usos mencionados en el cuadro anterior:

1	*Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".*
4	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".*
5	*Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*

EVITE ENGAÑOS*: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

6	*De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones 6 de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.*
8	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
9	*Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.*
11	*Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.*
12	*Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.* *De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
13	*En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.*
15	*En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.*
16	*No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.*
21	*Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.*
22	*No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.*
25	*En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.* *En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.*

Respecto a los usos del suelo y sus categorías, estos se clasifican como principales, complementarios o restringidos, en función de cada **área de actividad**, y su regulación se concreta en función de **rangos de tamaño** del área construida y sus **condiciones** de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las **acciones de mitigación de impactos** urbanísticos y ambientales correspondientes, éstos últimos producto de la concertación adelantada con las autoridades ambientales.

Para los procesos de proyección, de licenciamiento urbanístico o similares, el interesado deberá verificar, según la localización del predio y las características del uso a proponer, las condiciones aplicables citadas en la norma transcrita.

El parágrafo 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 indica: *"Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda"*.

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En cuanto a las acciones de mitigación de impactos de los usos, referentes a acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), urbanísticos (MU) y a la movilidad, es importante indicar que son un conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad, por las actividades desarrolladas según los usos del suelo. Estas condiciones se establecen en los artículos 244 al 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

*"**Artículo 244. Acciones de mitigación.** Conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo.*

1. *Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).*
2. *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).*
3. *Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad.*

***Artículo 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA)**. Las acciones de mitigación de impactos ambientales están enfocadas en los siguientes criterios:*

1. *Protección frente al ruido.*
2. *Protección frente a emisiones atmosféricas por fuentes fijas.*
3. *Protección frente a emisiones de olores ofensivos.*
4. *Protección de impactos hacia la estructura ecológica principal.*

(…)

***Artículo 248 Aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).** Las acciones de mitigación están enfocadas en los siguientes principios:*

1. ***Continuidad y fluidez de los modos de movilidad.** En donde se deberá garantizar la continuidad funcional de los diferentes modos de movilidad (peatonal, bicicletas, transporte público y privado), a los espacios que desarrollen usos atractores de personas y vehículos.*

2. ***Operación funcional sin impacto en el espacio público.** En donde se deberá garantizar la operación funcional completa del uso, al interior de los espacios que lo desarrollan.*
   (…)

***Artículo 250. Acciones de mitigación a la movilidad - Estudios de movilidad**. La exigencia de estos Estudios de Movilidad aplica a equipamientos y proyectos sujetos a instrumentos de planeamiento del territorio, así como a usos de comercio y servicios, industria y proyectos de vivienda según su tipo, que impacten el sistema de movilidad. Estos estudios se clasifican de acuerdo con su alcance en los siguientes:*

1. ***Estudio de Análisis Estratégico (EAE):** Estudio que contiene el análisis técnico a nivel Macro, de la situación actual y los impactos que generará sobre la movilidad circundante las necesidades de reordenamiento vial. Incluye análisis de demanda de transporte, comportamiento del tránsito actual y proyectado y análisis de seguridad vial. Estos estudios se adelantarán por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, como insumos para la formulación de las Unidades de Planeamiento Local.*

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

2. ***Estudio de Transporte y Tránsito (ETT):*** *Estudio que contiene el análisis técnico de la situación actual y con proyecto, teniendo en cuenta la estimación de demanda peatonal, de ciclistas, vehicular, análisis de siniestralidad vial y de los impactos que el proyecto generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye la determinación de las necesidades de transporte público, las soluciones de accesibilidad de los usuarios y la capacidad de la infraestructura requerida tanto para el tránsito no motorizado, como motorizado con modelación en los diferentes escenarios de proyección y las acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad.*

3. ***Estudio de Demanda y Atención de Usuarios (EDAU):*** *Estudio que contiene el análisis técnico que garantiza que la atención de la demanda tanto de usuarios no motorizados como motorizados generada por el proyecto se resuelva al interior y que su operación no producirá afectaciones sobre el espacio público y las vías adyacentes. Incluye modelación de la situación actual y con proyecto, análisis de puntos críticos en la malla vial circundante y acciones de mitigación de impactos.*
(…)"

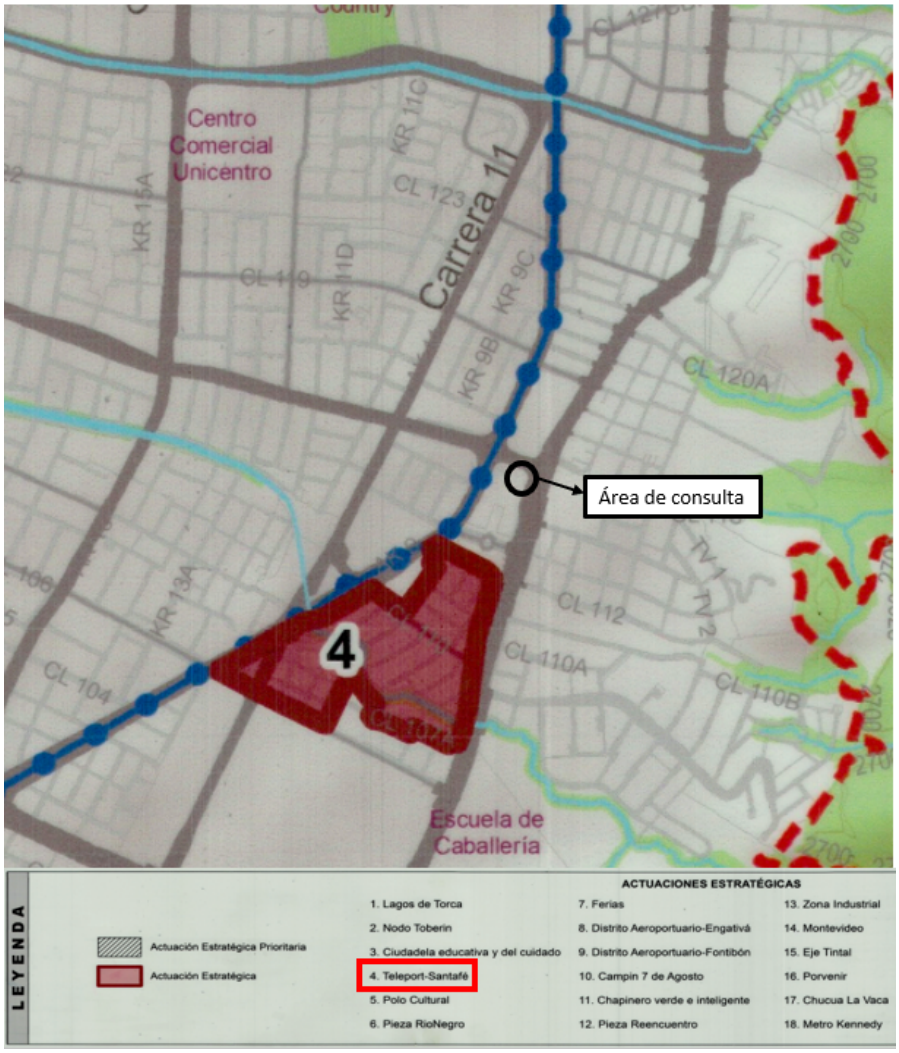
Es importante mencionar que, para la implantación de usos dotacionales, de comercio y servicios, o industriales, el POT establece la obligatoriedad de realizar una **auto declaración** del uso por parte del interesado ante la Secretaria Distrital de Ambiente, según las características del mismo definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, las cuales permiten identificar los impactos y las acciones de mitigación requeridas, así como el ejercicio del control posterior.

- **Información sobre la Actuación Estratégica Teleport-Santafé:**

Adicionalmente, consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría - BDGC-SDP, se identificó que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 POT, el área de interés se encontraba incluida dentro del ámbito de la Actuación Estratégica Teleport-Santafé. No obstante, mediante Decreto Distrital 468 de 2024 *"Por medio del cual se precisa la delimitación de catorce (14) Actuaciones Estratégicas y se dictan otras disposiciones",* el área en consulta fue excluida de la Actuación Estratégica, conforme a lo establecido en el artículo 2 del precedente Decreto, el cual señala lo siguiente:

> ***"Artículo 2. Áreas excluidas de las Actuaciones Estratégicas.*** *A la entrada en vigencia del presente Decreto, a las áreas que se excluyen por la precisión de la delimitación de los ámbitos de las actuaciones estratégicas que se realiza mediante el presente acto administrativo, les son aplicables el tratamiento y el área de actividad en el que se encuentran según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, con los índices básicos y efectivos y demás disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, por lo cual, podrán acceder a la edificabilidad adicional según el tratamiento urbanístico que les aplique.*
>
> *En consecuencia, las áreas excluidas por la precisión de la delimitación de las Actuaciones Estratégicas que se realiza en el presente decreto podrán tramitar y obtener licencias urbanísticas en el marco de las normas aplicables a cada predio, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, sus documentos anexos y las demás normas e instrumentos que lo complementen o desarrollen".*

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fuente: Recorte Mapa "CG-7 Actuaciones Estratégicas" – Decreto Distrital 468 de 2024

Finalmente, le informamos que el Decreto Distrital 555 de 2021, así como también su cartográfica y documentación anexa, se encuentran a disposición para consulta de los ciudadanos, a través de la página de esta Secretaría en el siguiente enlace:

https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-01193 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-68484
No. Proceso: 2462403 **Fecha**: 2025-01-13 22:42
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO - DADEP
Dep. Radicadora: Subdirección de Planeamiento Local del Norte
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

La presente información se suministra en el marco de las funciones y competencias establecidas a la Secretaría Distrital de Planeación, con carácter de respuesta a una consulta en los términos del artículo 28 del Código Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, sustituido según el artículo 1º de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 *"Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo",* como sigue:

> *"Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".*

Así, la respuesta emitida es una orientación bajo planteamientos generales y no se aplica de manera particular y concreta para la solución directa de problemas específicos, ni el análisis de actuaciones particulares, ni ser el derecho de petición la instancia idónea para suplantar los procedimientos internos de la entidad, ni de las curadurías urbanas.

Cualquier información adicional y que corresponda a las competencias establecidas en el Decreto Distrital 432 de 2022, con mucho gusto será atendida por esta Secretaría y Subdirección.

Cordial saludo,

Liliana Maria Campo Moncayo
Subdirección de Planeamiento Local del Norte

Proyectó: Arquitecta profesional Especializado Jennifer Hernández Puentes - SPLN

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ

Fecha: 20/12/2024 11:37:11 a. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AK 7 114 33 OF 805
CHIP: AAA0103FMJZ
Código Lote: 0084143103

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaria Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Reporte Consolidado

AK 7 114 33 OF 805

Convenciones

Predio Seleccionado

0 15 30 60 90 120

Metros

Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	1 - USAQUEN
Barrio Catastral:	008414 - SANTA ANA OCCIDENTAL
Manzana Catastral:	00841431
Lote Catastral:	0084143103
UPZ:	14 - USAQUEN
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL25 - Usaquén
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Tratamiento (POT 555):	CONSOLIDACION
Altura máxima (POT 555):	17
Tipología (POT 555):	TA
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	Teleport-Santafé
UPZ (POT 190):	14 - USAQUEN
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 17 Sector Demanda: A Decreto: Dec 582 de 2012
Subsector Uso (POT 190):	UNICO
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	UNICO
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RE Tratamiento6: D Decretos: 734 y 737 de 1993 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	011145B002
Topográfico:	011145A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundacion por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecólogica principal distrital (POT 555)

Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Secretaría Distriral de Planeción - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 0 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

EL EQUIPO CONTABLE DE LA SUBDIRECCIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO:

CERTIFICA

Que los bienes relacionados a continuación, se encuentran incorporados contablemente dentro del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital, con la siguiente información:

RUPI	INMUEBLE	TIPO ACTIVO	FECHA COSTO	TIPO DOCUMENTO	VALOR DETERIORO	VALOR REV DETERIORO	VIDA UTIL INICIAL	VALOR DEPRECIACION ACUMULADA	CUENTA	SALDO ACTUAL	PH
2-2416	PREDIO	INVENTARIO							REVELACIONES		PH
2-2416-1	CONSTRUCC	INVENTARIO	27/12/2024	AUTO					151003	15.128.832	PH
2-2417	PREDIO	INVENTARIO							REVELACIONES		PH
2-2417-1	CONSTRUCC	INVENTARIO	27/12/2024	AUTO					151003	2.878.168	PH

Atentamente,

RODRIGO REALES MONTERO

PROFESIONAL UNIVERSITARIO 219-18

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ

PRECIO MINIMO DE VENTA

RUPI 2-2416	
Dirección	AK 7 114 33
Descripción del Inmueble	Oficina 805 Edificio SCOTIABANK
Ubicación	Barrio Santa Ana Occidental
Datos Áreas	Área Terreno M2 Coeficiente 0,72% = M2 Área Construida:118,3 m² Area Privada: 108,21m²
Datos Jurídicos	Matricula 50N-20286620
Datos Áreas	Área Construida: 118,3 m² 1 m² =
Area Distrito	1,8352 m²
% Propiedad Distrito	1,696012%
Valor Comercial	$ 1.514.940.000
Valor Propiedad del Distrito	$ 25.693.564

PMV **$ 25.693.564**

Angela Rocío Díaz Pinzón
Subdirectora de registro inmobiliario

Sebastian Salazar Salazar
Contratista SRI
Economista y Financiero

Tiempo Comercialización
3 meses

Tasa de descuento
0,0 %

Flujo de caja mensual
-$ 2.428,50

*** Este precio mínimo de venta se fija sopena del reglamento notarial de traspaso de bienes inmuebles para las entidades del Distrito según las Resoluciones 755 de 26-01-2022 y 2170 de 28-02-2022.**

Enero 15 de 2025

REVISION PREDIO FISCAL RUPI 2-1279

LOTE DE TERRENO EN ADJUDICACIÓN EN COMUN Y PROINDIVISO SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL – TESORERIA DISTRITAL – ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTÁ. FMI No.50N 20286417

FECHA ELABORACION DIAGNOSTICO: 12 diciembre de 2024.

INFORMACION JURIDICA GENERAL

Propietarios registrados

PROPIETARIO INSCRITO EN EL TITULO ADQUISITIVO DE DERECHO DE DOMINIO			
PROPIETARIO	Dirección: CL 113 7 22 IN 1 GJ 190	**% DE PROPIEDAD**	
	Cédula Catastral No.114 A7 3 190		
	DISTRITO CAPITAL SECRETARIA DE HACIENDA 899.999.061-9		1,69601228490%
	Código de Sector 008414310300194033		
	CHIP AAA0103FXPP		
	Barrio SANTA ANA OCCIDENTAL		
	Zona Norte Localidad Usaquén		

DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA			
TIPO DOCUMENTO DE TRANSFERENCIA	ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006 RADICADO 2022-01-603309 (ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006)	**NUMERO**	OFICIO 690488 del 2022-09-19 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D.
ACTO JURÍDICO	DACIÓN EN PAGO DERECHO A: DISTRITO CAPITAL ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA NIT. 899999061 X **1.69601228490%**	**ENTIDAD**	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C.
FECHA REGISTRO	28-11-2022	No. ANOTACIÓN	ANOTACION No 18
Observación	Mediante Auto 2022-01-603309 de la Superintendencia de Sociedades se adjudica el porcentaje de adjudicación en común y proindiviso a la Secretaría de Hacienda Distrital - Bogotá Distrito Capital, especifica la clase de crédito Primera Clase Fiscal, valor reconocido capital 18.007.000 adjudicación con bienes inmuebles 18.007.000, porcentaje de adjudicación en común y proindiviso 1,69601228490%.		
CABIDAD Y LINDEROS DEL INMUEBLE:	Contenidos en ESCRITURA Nro 1376 de fecha 18-03-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO con área de 20.47 M2 con coeficiente de 0.14 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).		
TRADENTES			
NOMBRE	SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES EN REPRESENTACION DE CEMENTOS ATLAS S.A. EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL.		

Porcentaje de propiedad de Bogotá Distrito Capital	1,69601228490%.
Matricula inmobiliaria	No.50N 20286417 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte Bogotá D.C.
RUPI	2-1279
Documento de constitución de propiedad horizontal	*FMI No.50N 20286417:* ***ANOTACION: Nro 2*** *Fecha: 25-03-1997 Radicación: 1997-18505 Doc: ESCRITURA 1376 del 1997-03-18 00:00:00 NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: PROMOTORA APOTEMA S.A. NIT. 800037199 -* ***ANOTACION: Nro 5*** *Fecha: 17-08-1999 Radicación: 1999-47051 Doc: ESCRITURA 469 del 1999-04-30 00:00:00 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 915 OTROS REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1376 DEL 19-03-97 EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE DEL EDIFICIO A PARTIR DE LA FECHA SERA EDIFICIO ABM AMRO BANK PROPIEDAD HORIZONTAL PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: ESTEVE GOMEZ ADMINISTRACION INMOBILIARIA LTDA NIT. 8000243365 -* ***ANOTACION: Nro 6*** *Fecha: 22-10-1999*

	Radicación: 1999-62017 Doc: ESCRITURA 1167 del 1999-09-24 00:00:00 NOTARIA 43 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 999 SIN INFORMACION ACLARACION A LA ESC. 469 DE REFORMA AL R.P.H. EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL EDIFICIO. PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: ESTEVE GOMEZ ADMINISTRACION INMOBILIARIA LTDA NIT. 8000243365 - ***ANOTACION: Nro 8*** *Fecha: 20-05-2003 Radicación: 2003-37377 Doc: ESCRITURA 585 del 2003-03-31 00:00:00 NOTARIA 43 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ABN AMRO BANK P.H. CONTENIDO EN LA ESCR. 1376 DE 18-03-1997 NOTARIA 37 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO QUE SE SOMETE EN TODAS SUS PARTES A LO DISPUESTO EN LA LEY 675 DE 03-08-2001. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO ABN AMRO BANK (COLOMBIA) S.A. -* ***ANOTACION: Nro 9*** *Fecha: 19-07-2005 Radicación: 2005-52936 Doc: ESCRITURA 1632 del 2005-07-11 00:00:00 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -ESC.585 DEL 31-03-2003 NOT.43 BTA, DESAFECTAR PISO NOVENO AREAS COMUNES SEGREGADAS D,E,A,G,F Y C. CREAR NUEVAS AREAS COMUNES, DONACION DE LAS AREAS DESAFECTADAS Y MODIFICION ART.11,12,17 Y 24 AREAS Y COEFICIENTES. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO ABN AMRO BANK PROPIEDAD HORIZONTAL -* ***ANOTACION: Nro 10*** *Fecha: 19-06-2008 Radicación: 2008-50197 Doc: ESCRITURA 1495 del 2008-06-11 00:00:00 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCR. 1376 DE 18-03-1997 NOT 37 DE BOGOTA, EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE DEL INMUEBLE A EDIFICIO THE ROYAL BANK OF SCOTLAND; AL REGIMEN DE LOS AVISOS Y AL DERECHO EXCLUSIVO A ALGUNAS AREAS DE LA FACHADA (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO A B N AMRO BANK COLOMBIA S.A. Y/O THE ROYAL BANK OF SCOTLAND -* ***ANOTACION: Nro 11*** *Fecha: 16-06-2010 Radicación: 2010-50703 Doc: ESCRITURA 1627 del 2010-06-02 00:00:00 NOTARIA 40 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO AL CAMBIO DE NOMBRE (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO SCOTIABANK-PROPIEDAD HORIZONTAL -* ***ANOTACION: Nro 14*** *Fecha: 09-03-2021 Radicación: 2021-15406 Doc: ESCRITURA 473 del 2021-02-24 00:00:00 NOTARIA CUARENTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1376 DEL 18-03-1997EN CUANTO A MODIFICAR EL ART.23 "PORCENTAJES DE PARTICIPACION" EN CUANTOA INCLUIR COEFICIENTE A LA UNIDAD DENOMINADA CAJERO. CORREGIR COEFICIENTES ASIGNADOS A LAS UNIDADES 901,902 Y 903. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: EDIFICIO SCOTIABANK-PROPIEDAD HORIZONTAL-NIT. 8300843201-*
Coeficiente de copropiedad	0.14 %

SITUACION JURIDICA ACTUAL DEL INMUEBLE
El inmueble identificado con el FMI No.50N 20286417, Si se encuentra sometido a régimen de Propiedad horizontal. El inmueble identificado con el FMI No. 50N 20286417, No tiene embargos. El inmueble identificado con el FMI No. 50N 20286417, en la ANOTACION: *Nro 18 Fecha: 28-11-2022 Radicación: 2022-81993 Doc: OFICIO 690488 del 2022-09-19 00:00:00 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $ ESPECIFICACION: 0181* ***ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006 RADICADO 2022-01- 603309 (ADJUDICACION EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL ART.58 LEY 1116 DE 2006)*** *PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) A: BELLO AGUILAR DORIS MARIA CC 51814887 X 1.84870330927% A: CHARRY COMBARIZA LUZ SORAYA CC 52145540 X 2.36896965299% A: SANCHEZ GARCIA EDGAR CC 79331389 X 9.92559195574% A: PEREZ GUERRERO CARLOS ANDRES CC 79885279 X 0.40376526595% A: DIAN NIT. 800197268 X 4.57802287559% A: BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT. 890300279 X 79.17893465556% A****: DISTRITO CAPITAL ALCALDIA MAYOR DE SANTAFE DE BOGOTA NIT. 899999061 X 1.69601228490%*** El inmueble identificado con el FMI No. 50N 20286417, en la Anotación: 19 *en la ESCRITURA 1267 del 2024-06-28 00:00:00 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $26.100.000 ESPECIFICACION: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 4.62143822821% (****COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA)*** *PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: BELLO AGUILAR DORIS MARIA CC 51814887 DE: CHARRY COMBARIZA LUZ SORAYA CC 52145540 DE: PEREZ GUERRERO CARLOS ANDRES CC 79885297 A: SANCHEZ GARCIA EDGAR CC 79331389 X*

CONCEPTO VIABILIDAD DE COMPRAVENTA
El predio es viable para venta.

ACCIONES Y ACTUACIONES PENDIENTES	
	Ninguna.

DOCUMENTOS ESTUDIADOS	
1	**Consulta VUR JURÍDICO** Fecha: 12/12/2024 Hora: 03:30 PM No. Consulta: 614228321 No. Matricula Inmobiliaria: 50N 20286417 **Consulta VUR BÁSICO** Fecha:12/12/2024 Hora: 03:39 PM No. Consulta:614233697 No. Matricula Inmobiliaria: 50N 20286417 **Consulta Boletín Catastral** Identificadores Prediales Fecha 13-12-2024 No. Matricula Inmobiliaria: 50N 20286417.
2	INFORMACION SIDEP RUPI **2-2417**
3	INFORMACION DEL EXPEDIENTE ROYAL DIGITAL

Elaborado por: **PAOLA ANDREA FLOREZ CASTAÑO**
Abogado Contratista DADEP Subdirección de Registro Inmobiliario

Revisado: **Lidda Y Vargas Noy PU 219-18**

AVALÚO LOCAL COMERCIAL

OFICINA Y GARAJE SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PREDIO AVENIDA CARRERA 7 No. 114-33 Of. 805
GARAJE CALLE 113 No. 7-20 INT. 1 GR. 190
EDIFICIO SCOTIABANK-PROPIEDAD HORIZONTAL
BARRIO SANTA ANA OCCIDENTAL
RUPI 2-2416 y 2-2417
Localidad Usaquén
UPL Unidad de Planeamiento Zonal: 25- Usaquén
BOGOTÁ D.C.
Enero de 2025

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA 1
II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 2
III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR 3
IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE 6
V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS..... 13
VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR..... 14
VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO..... 15
IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 16
X. AVALÚO COMERCIAL 20

ANEXOS
ESTUDIO DE MERCADO
REGISTRO FOTOGRAFICO
VUR
CONCEPTO DE USO DEL SUELO – PLANEACIÓN DISTRITAL
CERTIFICADO NORMATIVO SINUPOT

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 Nombre o Razón Social del Solicitante	Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP
1.2 Documento de Identificación	NIT. 899999061-9
1.3 Destinatario de la valuación	Departamento Administrativo de la Defensoría del espacio Público - DADEP

1.4 Objeto de la valuación

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial del inmueble ubicado en la Av. Carrera 7 No. 114-33 Oficina 805 y el Garaje ubicado en la Calle 133 No. 7-20 Int. 1 Gr. 190 del Edificio Scotiabank Propiedad horizontal, en el estado actual en que se encuentran, al cual se ha llegado mediante el método tradicional de investigación y comparación de mercado, además de la observación y el análisis de sus características particulares, así como el análisis del sector que ejerce influencia y la normatividad urbanística.

1.5 Bases de la valuación

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración es relevante 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.

1.6 Tipo de avalúo

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación

19/12/2024

1.8 Fecha de elaboración del informe

15/01/2025

1.9 Documentos suministrados

Tipo	Numero	Fecha
Certificado de Tradición y libertad	50N-20286620	12/12/2024
Certificado de Tradición y libertad	50N-20286417	12/12/2024
Boletín catastral	52378169	13/12/2024

1.10 Fecha de aplicación del informe valuatorio (Vigencia)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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.

II. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 Propietario	**No.**	**Identificación**	**Nombre**	**% Participación**
	1.	NIT. 899999061-9	DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA	1.696%
	2.	Otros		98.304%
2.2 Título de Propiedad	Anotación: No. 18 fecha: 28-11-2022 radicación: 2022-8199, oficio 690488 y 690490 del 2022-09-19 superintendencia de sociedades de Bogotá D.C. Especificación: 0181 adjudicación en proceso de liquidación judicial art. 58 ley 1116 de 2006 radicado 2022-01-603309 (adjudicación en proceso de liquidación judicial art.58 ley 1116 de 2006)			
2.3 Matrícula Inmobiliaria	Oficina: 50N-20286620		Garaje: 50N-20286417	
2.4 Cédula Catastral	Oficina: 114A73236		Garaje: 114A73190	
2.5 CHIP	Oficina: AAA0103FMJZ		Garaje: AAA0103FXPP	
2.6 RUPI	Oficina: 2-2416		Garaje: 2-2417	
2.7 Documento de constitución de Propiedad Horizontal	Constitución de reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública 1376 del 18-03-1997 notaria 37 de Bogotá.			
2.8 Coeficiente de Copropiedad	Oficina: 0.72%		Garaje: 0.14%	
2.9 Observaciones	Licencia de Construcción Resolución No. 1617 de 25-11-1993 y Res No. 0879 de 22-06-1994, con Modificación mediante Res. CU2-0320 de 19-12-1997.			

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

III. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 Delimitación del Sector Homogéneo de Localización	*Por el Norte*	Calle 116
	Por el Sur	Calle 106
	Por el Oriente	Av. Carrera 7
	Por el Occidente	Av. Carrera 9
3.2 Usos Predominantes	El uso predominante del sector objeto del avalúo es comercial en locales de grandes superficies comerciales, oficinas, servicios médicos y generación de nuevos proyectos de vivienda multifamiliar estrato 6.	
3.3 Actividad Edificadora	La actividad edificadora en el sector es media, construcciones en propiedad horizontal de carácter de vivienda y servicios con rentas cortas y comercio especializado con zonas de renovación.	
3.4 Normatividad urbanística del Sector	*UPL*	25 – Usaquén
	Decreto	POT Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"
	Área de Actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
	Tratamiento	Consolidación
	Altura máxima	17 pisos
	Tipología	TA – Tipología Aislada
3.5 Servicios Públicos	*Acueducto*	**Sí** ☒ **No** ☐
	Alcantarillado	**Sí** ☒ **No** ☐
	Energía Eléctrica	**Sí** ☒ **No** ☐
	Gas Natural	**Sí** ☒ **No** ☐
	Telefonía	**Sí** ☒ **No** ☐
	Otros	

3.6 Infraestructura Urbanística del Sector

Vías de Acceso					
Vías Principales					
Nombre	**Estado**	**Pavimentada**	**Andenes**	**Sardineles**	**Descripción**
Av. Carrera 7	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y cuatro carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur, cuenta con separadores con arborización, vía en asfalto con algunas fisuras y desniveles
Av. Carrera 9	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y tres carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur, cuenta con separador con arborización y vía férrea
Calle 116	BUENO	SI	SI	SI	Vía Troncal de doble sentido y dos carriles en cada sentido Oriente – Occidente – Occidente - Oriente, cuenta con separador con arborización, zona verde y ciclorut0061
Calle 100	BUENO	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y cuatro carriles en cada sentido Oriente – Occidente – Occidente – Oriente, separador con arborización y obras de construcción del metro
Carrera 15	BUENO	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y dos carriles en cada sentido Sur-Norte – Norte – Sur – desde la calle 127 a la calle 100, separador con arborización
Calle 127	BUENO	SI	SI	SI	Vía Principal de doble sentido y dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente con separador con arborización delimitado por el Canal Callejas
Vías Secundarias					
Calle 110	BUENO	SI	SI	SI	Vía secundaria vehicular de dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente de conexión entre Cra 7 y Av. Cra 9.
Calle 119	BUENO	SI	SI	SI	Vía Secundaria vehicular de dos carriles entre cra 7 y cra 9 oriente occidente, desde la cra 9 hasta la cra 15 se amplía a dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente
Calle 106	BUENO	SI	SI	SI	Vía Secundaria vehicular de dos carriles en cada sentido Oriente Occidente – Occidente -Oriente

3.7 Topografía

La zona presenta una topografía mayormente plana, con pendientes del 0% al 5% e inclinación de oriente hacia el occidente.

3.8 Servicio de transporte Público

El sector cumple con una oferta de transporte público, la cual principalmente se encuentra cubierta por el Sistema Integrado de Transporte Publico SITP el cual cuenta con rutas y paraderos sobre Avenida Carrera 7, Avenida Carrera 9, Calle 116, Calle 106, calle 127 y Calle 100, con rutas hacia el Norte y hacia el Sur de la ciudad, en el sector también se puede acceder por servicio de taxi, se cuenta con infraestructura de Ciclorruta cercana en la Av. Carrera 7, calle 116 y Av. Carrera 9

3.9 Estrato socio-económico

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto 551 de 2019 de la Secretaria Distrital de Planeación, “Por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C. para los inmuebles residenciales de la ciudad”, el predio no tiene asignado estrato, se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994, aunque se aprecia que en el sector se tiene rodeado de inmuebles de estrato 5 y 6 principalmente y estrato 3 en menor medida. DEC551 12/09/2019

3.10 Legalidad de la Urbanización

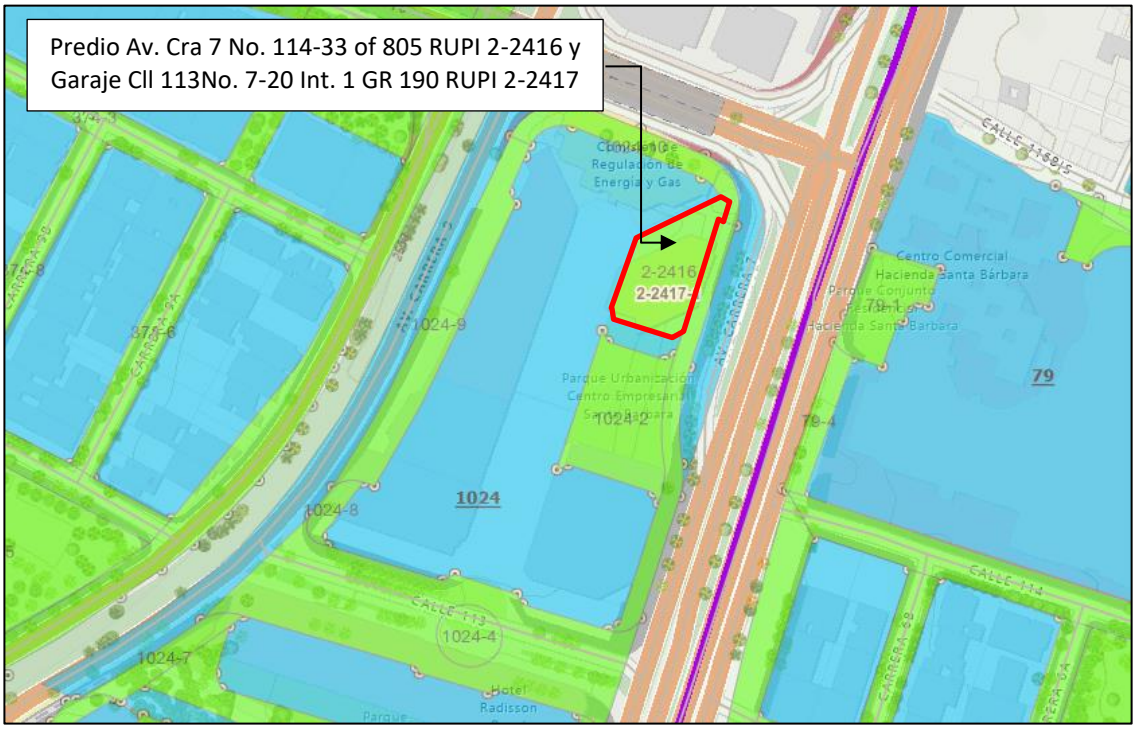
Plano Urbanístico N° U137_1-2 Urbanización el Bulevar de Santa Barbara y Plano de Desarrollo No. CU2U137_4-02 Centro Empresarial Santa Barbara

3.11 Edificaciones Importantes del Sector

El sector cuenta con edificaciones y lugares de referencia para el sector como el Centro Comercial Hacienda Santa Barbara, Embajada de Canadá, la Fundación Santafé, la Escuela de Infantería, el Parque de Usaquén, Centro Comercial Santa Ana, como también muy cercano al Centro Comercial Unicentro y el Parque el Country.

IV. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 Localización del inmueble objeto de valuación



Fuente: SIGDEP – Dic/2024

4.2 Tipo de Bien Inmueble

El inmueble es una Oficina y Garaje localizado en el Edificio Scotiabank, el cual está sometido a régimen de propiedad horizontal (ley 675 de 2001).

4.3 Uso actual

Predios incorporados al DADEP, inmuebles incorporada como un bien de uso fiscal con RUPI 2-2416 con uso de Oficina en el piso 8 del edificio e inmueble incorporado como bien de uso fiscal con RUPI 2-2417 con uso de garaje

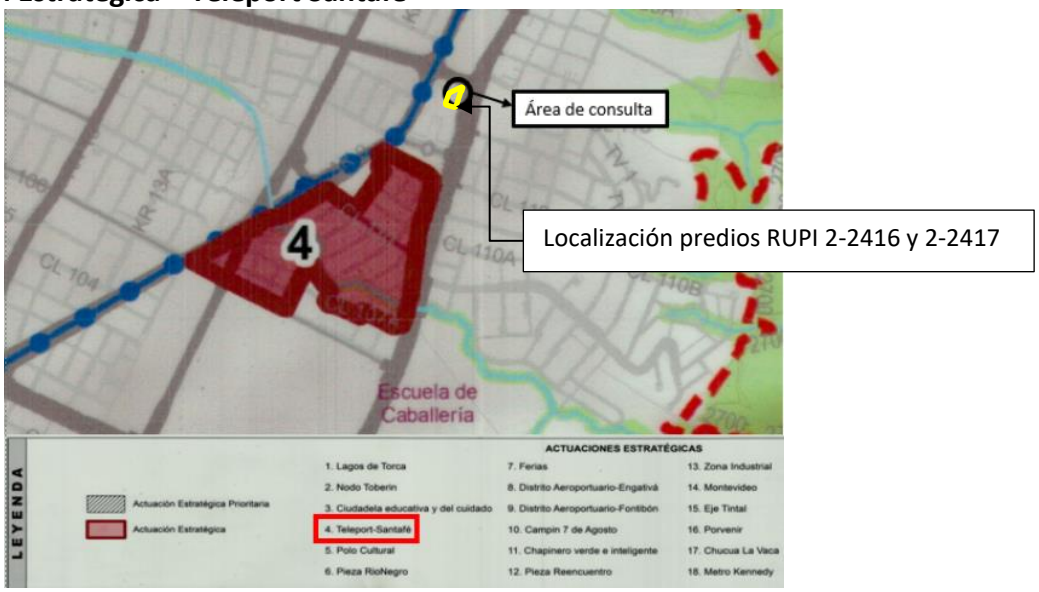
4.4 Servicios Públicos Domiciliarios

Acueducto	**Sí** ☒ **No** ☐
Alcantarillado	**Sí** ☒ **No** ☐
Energía Eléctrica	**Sí** ☒ **No** ☐
Gas Natural	**Sí** ☐ **No** ☐
Telefonía	**Sí** ☒ **No** ☐
Otros	

4.5 Reglamentación Urbanística

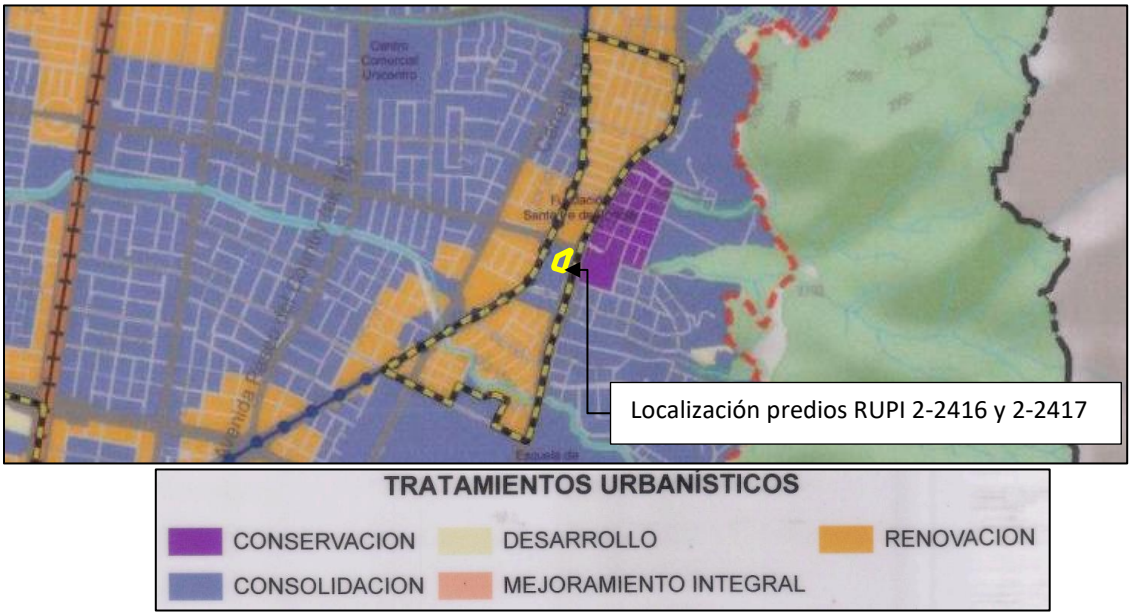
Normatividad urbanística del Sector	*UPL*	25 – Usaquén
	Decreto	POT Decreto 555 de 2021, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"
	Área de Actividad	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
	Actuaciones Estratégicas	Actuación estratégica Teleport – Santafé
	Tratamiento	Consolidación
	Altura máxima	17 pisos
	Tipología	TA – Tipología Aislada

Actuación Estratégica – Teleport Santafé



Fuente: Decreto 468 de 2024. Plano CG-7 Actuaciones estratégicas

Tratamientos Urbanísticos – Tratamiento de Consolidación

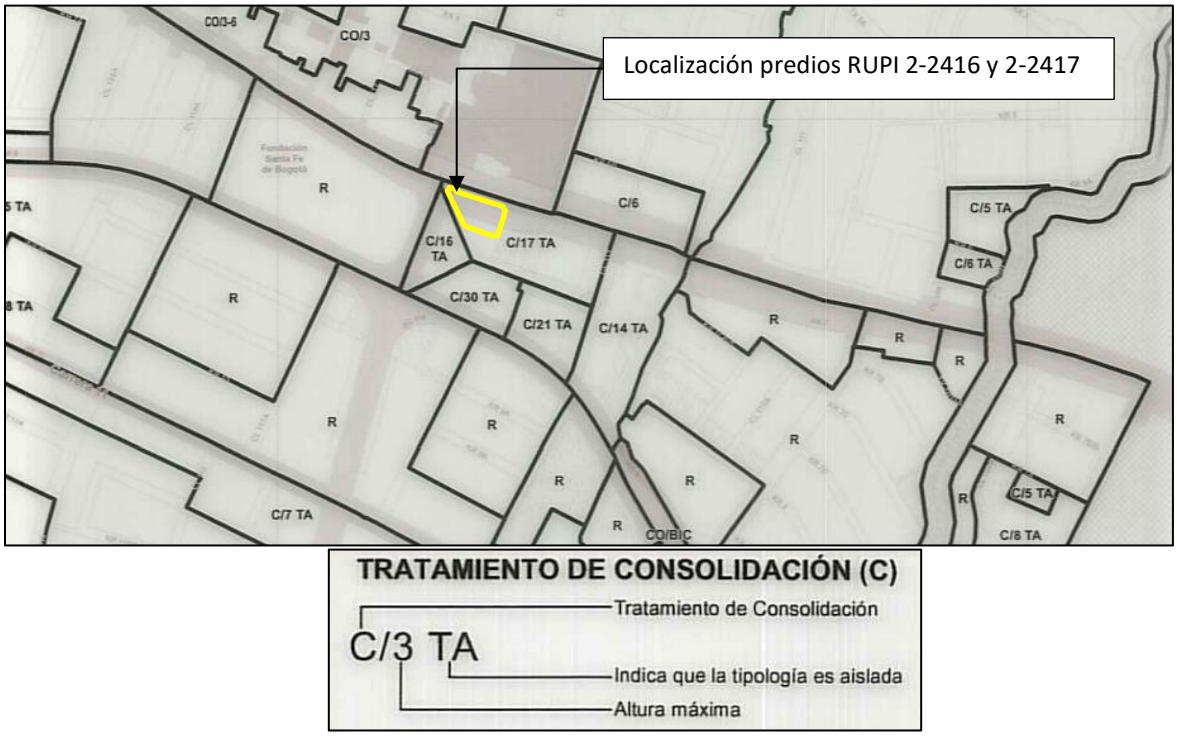


Fuente: Decreto 555 de 2021. Plano CU-5.1 Tratamientos Urbanísticos

Áreas de actividad y usos del suelo – Área de actividad estructurante - AAE – receptora de vivienda de interés social

Fuente: Decreto 555 de 2021. Plano CU-5.2 Áreas de actividad y uso del suelo

Edificabilidad - C/17 TA (Consolidación hasta 17 pisos de altura en Tipología Aislada)



Fuente: Decreto 555 de 2021. Plano CU-5.4.24 Edificabilidad

NOTA: *De acuerdo a los parámetros anteriormente descritos el inmueble no presenta áreas fuera de la normatividad vigente.*

4.6Ubicación (Disposición)	Esquinero	
4.7 Linderos Oficina	*Por el Norte*	Con hall general y zona común de este piso, zona de baños y oficina 806 pasando el hall
	Por el Sur	Con Fachada principal contra Av. carrera 7
	Por el Oriente	Con zona común escalera de evacuación de este piso
	Por el Occidente	Contra Oficina 804
	FUENTE: Verificación en visita técnica realizada, según FMI los linderos están contenidos en la Escritura No. 1376 de 18/03/1997 la cual no se cuenta con ella.	
4.8 Linderos Garaje	*Por el Norte*	Contra estacionamiento 190
	Por el Sur	Contra estacionamiento 191
	Por el Oriente	Con zona común de uso exclusivo deposito No. 36
	Por el Occidente	Con circulación vehicular común del sótano 3
	FUENTE: Verificación en visita técnica realizada, según FMI los linderos están contenidos en la Escritura No. 1376 de 18/03/1997 la cual no se cuenta con ella.	
4.9 Forma	Regular – Cuadrada	
4.10 Topografía	Plana	
4.11 Número de Pisos	1 piso	
4.12 Número de Sótanos	3 sótanos	
4.13 Número de Unidades	253 unidades (según folio matriz 50N-20168125)	
4.14 Vetustez	27 años	
4.15 Estado de Conservación	Optimo	
4.16 Equipamiento y servicios comunales	Áreas comunes de la copropiedad	

4.17 Características Constructivas y Acabados Interiores

4.17.1 Cimentación	Cimentación profunda con pilotes y muros pantalla en concreto
4.17.2 Estructura	Columnas y vigas en concreto reforzado
4.17.3 Cubierta	Placa aligerada en concreto
4.17.4 Entrepisos	Placas aligeradas en concreto
4.17.5 Mampostería	Bloque o ladrillo, pañete y pintura
4.17.6 Fachada	Recubrimiento con Enchape de porcelanato

4.17.7 Ventanería	Carpintería metálica en aluminio anodizado y vidrio polarizado anti ruido, unidades selladas con sistema de ventilación entre perfiles, cuenta con persianas dentro de la misma perfilería y blackout para evitar la incidencia solar directa incluida

Nota: *los acabados corresponden a la edificación (edificio Scotiabank)*

4.18 Características Particulares de los Inmuebles

4.18.1 Área(s) Privada(s)	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA (m^2)**	**ÁREA PRIVADA LIBRE (m^2)**
	Oficina 805	118.30	108.21
	Garaje 190		20.47
4.18.2 Número de Niveles	1 piso		
4.18.3 Estado de Conservación	Optimo		
4.18.4 Dependencias	Oficina con espacio abierto con 13 puestos de trabajo y recepción, cocineta, dos oficinas como módulos independientes con oficina principal con baño privado.		
4.18.5 Garajes y/o Depósitos	Si – con folio de matrícula independiente, estacionamientos con sobre piso en plaquetas prefabricadas en concreto		
4.18.6 Acabados Interiores			
4.18.6.1Puertas	Puertas tanto la principal como la de acceso a oficinas y baño en madera		
4.18.6.2 Pisos	Pisos en madera laminada		
4.18.6.3 Muros	Muros de cerramiento en Bloque o ladrillo con pañete y pintura, muros divisorios entre dos oficinas independientes en drywall y cerramiento de oficinas en perfilería metálica y vidrio con bandas opacas		
4.18.6.4 Cielorrasos	Cielo raso en estructura liviana de yeso con perfiles en aluminio blanco, luminarias incrustadas en cielo raso, sistema de ventilación, detección y extensión sobre los mismos		
4.18.6.5 Baños	Pisos y paredes en Enchape de cerámica, sanitario, mesón en granito con mueble bajo en madera y espejo		

4.18.6.6 Cocina	Cocineta con mesón en acero inoxidable y lavaplatos, conexiones eléctricas para hornilla, mueble bajo y mueble alto en madera madecor, pisos y paredes en enchape cerámico.
4.18.6.7 Condiciones de Iluminación	Buena, iluminación natural con frente hacia fachada principal y lámparas incrustadas en cielo raso
4.18.6.8 Condiciones Ventilación	Ventilación natural buena, sistema de rejillas incrustadas al cielo raso que permite la circulación cruzada
4.18.6.9 Equipamiento y servicios especiales	Áreas comunes de la copropiedad

Nota: *El área fue tomada del Certificado de tradición y libertad 50N-20286620 para la oficina y 50N-20286417 para el garaje y el área plasmada corresponde al área privada*

V. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 Problemas de estabilidad de suelo

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria Distrital de Planeación en el Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial (SINU-POT), disponible en la Web, el inmueble objeto de valuación no se encuentra en una zona de riesgo por inundación, ni remoción en masa, se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento baja, de acuerdo con los planos del Decreto 555 de 2021.

5.2 Impacto ambiental y condiciones de salubridad

El sector por encontrarse inscrito en una serie de vías principales como son la Av. Carrera 7 la calle 166, cuenta con un flujo vehicular alto, lo cual puede generar niveles considerables de contaminación atmosférica y auditiva al exterior del inmueble, al interior cuenta con ventanería aislante que minimiza los impactos de ruido.

5.3 Servidumbres, cesiones y Afectaciones viales

Según el certificado de tradición y libertad suministrado, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones.

5.4 Seguridad

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente su comercialización.

5.5 Problemáticas socioeconómicas

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas.

VI. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

Adicionalmente a las características más relevantes de los inmuebles expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del valor comercial las siguientes consideraciones generales:

- La localización del Edificio Scotibank propiedad horizontal del cual hace parte el inmueble objeto de avalúo, en la zona norte de la Ciudad de Bogotá, D.C., haciendo parte integrante del sector catastral Santa Ana Occidental, ubicado en la Localidad de Usaquén.

- La localización general del inmueble objeto de avalúo, ubicado en un sector de uso comercial, consultorios y oficinas especializados con actividades de servicios de salud (Relacionado con la Fundación Santafé) y de comercio local en los primeros pisos en zonas aledañas, con expectativa de valorización del terreno por la gran dinámica comercial del sector (alta oferta).

- La heterogeneidad en cuanto a uso que presenta esta zona de la ciudad, encontrando principalmente el uso Comercial y de servicios especializados.

- El hecho significativo de que el sector dispone de una completa infraestructura urbanística, con la dotación de elementos como calzadas vehiculares, andenes, sardineles y redes de servicios públicos instalados.

- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías principales y zonales que hacen parte de la malla vial y de transporte de la ciudad, entre ellas la Av. Carrera 7, calle 116, calle 100, calle 127, Av. Carrera 9 y Av. Carrera 15.

- Se evidencia una actividad edificadora importante de construcciones recientes en la zona, reestructuración de locales comerciales y dinámica inmobiliaria.

- Las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor, estado y cobertura, y del impacto generado por el complejo de oficinas donde se encuentra el inmueble y su entorno.

- Las características de la oficina como área privada, buenos acabados interiores, buena iluminación y ventilación natural y buen estado de conservación en general, áreas comunes halles y circulaciones con acabados de nivel superior, como también protocolos de seguridad para su ingreso.

- Se debe de tener en especial consideración que los valores de terreno y construcción se presentan de manera discriminada, pero no deben tomarse en forma independiente, toda vez que fueron analizados como parte de un conjunto.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

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

- El valor asignado por la entidad, corresponde al valor comercial, entendiendo por valor comercial aquel valor más probable que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las cada una de las partes de acuerdo al porcentaje de participación.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- 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 “GoodWill”, primas, la

valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- 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.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores.

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

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

9.1 Enfoque o metodología valuatoria empleada

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 422 de 2000 y las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.
Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

9.2 Justificación de la metodología

De acuerdo con la ubicación del predio objeto de avalúo (Oficina y garaje), se procedió a analizar oficinas con similares características cercanas a este predio (las ofertas localizadas se encuentran dentro de la misma área catastral, Santa Ana Occidental), y que están en venta, con características similares en cuanto a vetustez, ubicación, servicios comunales, estado de conservación, entre otros. Esta muestra se procedió a analizar (Ver anexo, estudio de mercado).

Ahora bien, dado su condición como una unidad en propiedad horizontal no se realiza una valoración independiente de terreno y construcción, de acuerdo con el artículo 10 de la Resolución 620 de 2008 se realiza una valoración integral del inmueble. Se utiliza el método de comparación y/o mercado a partir del estudio económico realizado de las ofertas de inmuebles en venta con características similares.

Las ofertas analizadas, corresponde a predios tipo oficina, a los cuales, se les descuenta el valor de parqueaderos, si los llegare a tener, toda vez que, el alcance del encargo valuatorio, corresponde al valor de la oficina y del garaje de manera independiente debido a que tanto la oficina como el garaje cuentan con matrículas inmobiliarias independientes y su valor se tendrá por separado.

Se obtienen 23 datos en la zona los cuales son oficinas que van desde los 73 M2 hasta los 172 M2 con lo que se procede a realizar análisis en dos grupos para determinar si hay cambios significativos en los valores, con lo que se tienen las oficinas con áreas menores a 100M2 y oficinas con áreas mayores a 100M2 obteniendo el siguiente análisis:

Para determinar el valor del parqueadero de acuerdo al valor promedio por metro cuadrado de oficina, se procede a realizar factores de ponderación de los valores de garaje (artículo 27, ley 675 de 2001 – factores de cálculo en edificios de uso mixto y en los conjuntos comerciales) los cuales en comparación con el valor comercial del metro cuadrado de oficina corresponde a una tercera parte del valor comercial encontrándose entre $4.500.000 y $5.000.000 el valor por metro cuadrado de estacionamiento.

En oficinas con áreas menores a 100 M2 las cuales se encuentran con áreas de 73M2 hasta 95M2, se cuentan con 9 ofertas las cuales al descontar el valor del estacionamiento presenta un valor promedio de $13.596.534 con una desviación estándar de $779.398 presentando valor por M2 sin garaje entre los $12.817.135 y los 14.375.932 por M2 y coeficiente de variación de 5,73%

ESTUDIO DE MERCADO														
No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	Ascensor	Edad	No. Baños	Gj	Area Privada M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor Garaje $	Valor M2 (Sin Gj)	Valor M2 (Con Gj)
1	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3009127951	SI	8	1	2	80,00	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.884.500**	$ 14.962.500
2	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3330334242	SI	15	1	2	73,00	$ 1.260.000.000	90,00%	$ 1.134.000.000	$ 86.240.025	**$ 14.352.876**	$ 15.534.247
3	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3112236978	SI	27	1	1	78,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 43.120.012	**$ 14.671.538**	$ 15.224.359
5	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3503413205	SI	15	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
10	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3204665203	SI	8	1	2	79,00	$ 1.240.000.000	95,00%	$ 1.178.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.819.747**	$ 14.911.392
12	Calle 110 9-25	Santa Ana Occidental	6017428524	SI	8	1	3	95,00	$ 1.560.000.000	94,00%	$ 1.466.400.000	$ 129.360.037	**$ 14.074.105**	$ 15.435.789
14	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
17	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3203063635	SI	27	1	2	79,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.000**	$ 15.031.646
21	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3152820025	SI	8	1	2	79,68	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.261**	$ 15.022.590

PROMEDIO	**$ 13.596.534**
DESVIACION	**779.398,62**
COEFICIENTE DE VARIACION	**5,73%**
LIMITE SUPERIOR	**$ 14.375.932**
LIMITE INFERIOR	**$ 12.817.135**

En oficinas con áreas mayores a 100 M2 las cuales se encuentran con áreas de 135M2 hasta 172M2, se cuentan con 13 ofertas las cuales al descontar el valor del estacionamiento presenta un valor promedio de $13.933.296 con una desviación estándar de $998.083 presentando valor por M2 sin garaje entre los $12.935.212 y los 14.931.380 por M2 y coeficiente de variación de 7,16%

ESTUDIO DE MERCADO

No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	Ascensor	Edad	No. Baños	Gj	Area Privada M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor Garaje $	Valor M2 (Sin Gj)	Valor M2 (Con Gj)
4	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125865528	SI	27	1	3	142,00	$ 2.200.000.000	95,00%	$ 2.090.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.807.324**	$ 14.718.310
6	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3158574462	SI	27	1	1	135,00	$ 1.800.000.000	97,20%	$ 1.749.600.000	$ 43.120.012	**$ 12.640.593**	$ 12.960.000
7	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3112638992	SI	8	1	3	172,00	$ 2.470.000.000	95,00%	$ 2.346.500.000	$ 129.360.037	**$ 12.890.349**	$ 13.642.442
8	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3115214537	SI	15	1	3	142,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.479.859**	$ 16.390.845
9	Av. Cra 7 114-33	Santa Ana Occidental	3102817986	SI	27	1	3	138,00	$ 1.900.000.000	95,00%	$ 1.805.000.000	$ 129.360.037	**$ 12.142.319**	$ 13.079.710
11	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3202334767	SI	8	1	2	143,00	$ 2.073.000.000	95,00%	$ 1.969.350.000	$ 86.240.025	**$ 13.168.601**	$ 13.771.678
13	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	159,00	$ 2.750.000.000	95,00%	$ 2.612.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.617.232**	$ 16.430.818
15	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3143972117	SI	27	1	3	150,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 14.654.266**	$ 15.516.667
18	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125366017	SI	8		3	150,00	$ 2.450.000.000	98,00%	$ 2.401.000.000	$ 129.360.037	**$ 15.144.266**	$ 16.006.667
19	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3142007942	SI	8	1	2	150,00	$ 2.500.000.000	95,00%	$ 2.375.000.000	$ 86.240.025	**$ 15.258.400**	$ 15.833.333
20	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3213475722	SI	8	1	3	172,00	$ 2.500.000.000	96,00%	$ 2.400.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.201.395**	$ 13.953.488
22	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	160,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 13.738.375**	$ 14.546.875
23	Calle 113 7-21	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	27	1	2	138,00	$ 2.035.833.000	95,00%	$ 1.934.041.350	$ 86.240.025	**$ 13.389.865**	$ 14.014.792

PROMEDIO	**$ 13.933.296**
DESVIACION	**998.083,98**
COEFICIENTE DE VARIACION	**7,16%**
LIMITE SUPERIOR	**$ 14.931.380**
LIMITE INFERIOR	**$ 12.935.212**

Analizando las ofertas encontradas dependiendo de su tamaño y condición los valores tienen un comportamiento similar independiente del área, como también este comportamiento se debe al encontrarse dentro de la misma zona de complejo de oficinas

(centro empresarial Santa Barbara) lo que no supone una variación significativa en los valores encontrados.

Con base en el artículo 11 de la resolución 620 de 2008, se obtiene un coeficiente de variación entre el 5,73% para oficinas con áreas menores a 100M2 y de 7,16% para oficinas con áreas mayores a 100M2, concluyendo que, la muestra adoptada es adecuada para la determinación del valor del inmueble.

Por lo anterior, y de acuerdo con las características particulares del predio objeto de avalúo, teniendo en cuenta que el Centro Empresarial Santa Barbara, es un complejo de oficinas que se encuentra en una muy buena localización (junto a la actuación estratégica Teleport Santafé de acuerdo a Decreto Distrital 468 de 2024), en el cuál confluyen avenidas principales como la Avenida Carrera 7 y la Calle 116, la cual, produce un flujo importante de personas que tienen relación tanto con los servicios médicos que se ven en el sector (Fundación Santafé) como también el eje comercial que supone la cercanía al Centro Comercial Hacienda Santa Barbara y la plaza tradicional de Usaquén; su demanda es alta para el sector y de preferencia en las dinámicas comerciales, con lo que se define que el valor mas probable para la oficina estudiado la cual es la resultante de la gran cantidad de ofertas encontradas, la cual se determina en que sea cercana al valor promedio de las oficinas mayores a 100M2 de área y se adopta la suma de $14.000.000,00 / M2 y el valor del garaje con un valor de $4.666.668,00 / M2

9.3 Memoria de cálculo

Ver documento anexo al presente informe de valuación.

9.4 Comportamiento de la oferta y la demanda

Se observa una oferta alta en cuanto a oficinas y construcciones de similares características dentro del mismo sector de localización.

9.5 Perspectivas de valorización

Por tratarse de un sector consolidado y estar localizado en una zona con actividades de comercio metropolitano y de servicios de salud como también complejos de oficinas, se prevé una valorización positiva en términos de largo plazo al ser sectores consolidados de la ciudad.

X. AVALÚO COMERCIAL
PREDIO AV. CARRERA 7 # 114-33 OFICINA 805 – RUPI 2-2416
GARAJE CALLE 113 No. 7-20 INT. 1 GR 190 – RUPI 2-2417
LOCALIDAD USAQUÉN – UPZ-14 - UPL 25
BOGOTÁ D.C.

AVALÚO RUPI 2-2416 – predio Av. Carrera 7 No. 114-33 Oficina 805

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA PRIVADA OFICINA 805 50N-20286620	108,21	$14.000.000,00	$ 1.514.940.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL OFICINA			**$1.514.940.000,00**

SON: MIL QUINIENTOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.514.940.000,00)

AVALÚO RUPI 2-2417 – predio Calle 113 No. 7-20 Int. 1 Gr 190

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VALOR M2	TOTAL
ÁREA PRIVADA GARAJE 190 50N-20286417	20,47	$4.666.668,00	$95.526.694,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL GARAJE			**$95.526.694,00**

SON: NOVENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($95.526.694,00)

VALOR TOTAL DEL AVALÚO:
MIL SEISCIENTOS DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.610.466.694,00)

VIGENCIA DEL AVALÙO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá D.C., 15 de enero de 2025

JAIRO FERNANDO RUBIO FORERO
C.C. 79.724.140
Arquitecto U.P.C. -Especialista SIG – Especialista Avalúos
Matricula profesional A25042004-79724140
Registro abierto de avaluadores
No. AVAL-79724140

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO
AVALÚO OFICINA AV. CARRERA 7 No. 114-33 OF. 805 RUPI 2-2416
GARAJE CALLE 113 No. 7-20 INT. 1 GR 190 RUPI 2-2417
DICIEMBRE DE 2024

Código	127-FORIG-38
Versión	1
Vigencia Desde	15/01/2019

PROCESO: INVENTARIO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO Y BIENES FISCALES **DOCUMENTO: INSTRUCTIVO DE AVALÚOS COMERCIALES**

AVALUO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

ESTUDIO DE MERCADO

No.	Dirección	Nombre Sector	Telefono Fuente	Ascensor	Edad	No. Baños	Gj	Area Privada M2	Valor Pedido $	% Negociación	Valor Final $	Valor Garaje $	Valor M2 (Sin Gj)	Valor M2 (Con Gj)
1	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3009127951	SI	8	1	2	80,00	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.884.500**	$ 14.962.500
2	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3330334242	SI	15	1	2	73,00	$ 1.260.000.000	90,00%	$ 1.134.000.000	$ 86.240.025	**$ 14.352.876**	$ 15.534.247
3	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3112236978	SI	27	1	1	78,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 43.120.012	**$ 14.671.538**	$ 15.224.359
4	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125865528	SI	27	1	3	142,00	$ 2.200.000.000	95,00%	$ 2.090.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.807.324**	$ 14.718.310
5	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3503413205	SI	15	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
6	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3158574462	SI	27	1	1	135,00	$ 1.800.000.000	97,20%	$ 1.749.600.000	$ 43.120.012	**$ 12.640.593**	$ 12.960.000
7	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3112638992	SI	8	1	3	172,00	$ 2.470.000.000	95,00%	$ 2.346.500.000	$ 129.360.037	**$ 12.890.349**	$ 13.642.442
8	Av. Cra 9 113-52	Santa Ana Occidental	3115214537	SI	15	1	3	142,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.479.859**	$ 16.390.845
9	Av. Cra 7 114-33	Santa Ana Occidental	3102817986	SI	27	1	3	138,00	$ 1.900.000.000	95,00%	$ 1.805.000.000	$ 129.360.037	**$ 12.142.319**	$ 13.079.710
10	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3204665203	SI	8	1	2	79,00	$ 1.240.000.000	95,00%	$ 1.178.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.819.747**	$ 14.911.392
11	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3202334767	SI	8	1	2	143,00	$ 2.073.000.000	95,00%	$ 1.969.350.000	$ 86.240.025	**$ 13.168.601**	$ 13.771.678
12	Calle 110 9-25	Santa Ana Occidental	6017428524	SI	8	1	3	95,00	$ 1.560.000.000	94,00%	$ 1.466.400.000	$ 129.360.037	**$ 14.074.105**	$ 15.435.789
13	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	159,00	$ 2.750.000.000	95,00%	$ 2.612.500.000	$ 129.360.037	**$ 15.617.232**	$ 16.430.818
14	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	2	97,00	$ 1.300.000.000	95,00%	$ 1.235.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.842.886**	$ 12.731.959
15	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3143972117	SI	27	1	3	150,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 14.654.266**	$ 15.516.667
16	Av. Cra 9 113-02	Santa Ana Occidental	3173698390	SI	15	1	2	103,00	$ 1.340.000.000	95,00%	$ 1.273.000.000	$ 86.240.025	**$ 11.521.942**	$ 12.359.223
17	Av. Cra 7 113-43	Santa Ana Occidental	3203063635	SI	27	1	2	79,00	$ 1.250.000.000	95,00%	$ 1.187.500.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.000**	$ 15.031.646
18	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3125366017	SI	8		3	150,00	$ 2.450.000.000	98,00%	$ 2.401.000.000	$ 129.360.037	**$ 15.144.266**	$ 16.006.667
19	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3142007942	SI	8	1	2	150,00	$ 2.500.000.000	95,00%	$ 2.375.000.000	$ 86.240.025	**$ 15.258.400**	$ 15.833.333
20	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3213475722	SI	8	1	3	172,00	$ 2.500.000.000	96,00%	$ 2.400.000.000	$ 129.360.037	**$ 13.201.395**	$ 13.953.488
21	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3152820025	SI	8	1	2	79,68	$ 1.260.000.000	95,00%	$ 1.197.000.000	$ 86.240.025	**$ 13.940.261**	$ 15.022.590
22	Av. Cra 9 115-06	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	8	1	3	160,00	$ 2.450.000.000	95,00%	$ 2.327.500.000	$ 129.360.037	**$ 13.738.375**	$ 14.546.875
23	Calle 113 7-21	Santa Ana Occidental	3212308367	SI	27	1	2	138,00	$ 2.035.833.000	95,00%	$ 1.934.041.350	$ 86.240.025	**$ 13.389.865**	$ 14.014.792
											PROMEDIO		**$ 13.696.678**	**$ 14.557.013**
											DESVIACION		**924.283,74**	**1.024.173,82**
											COEFICIENTE DE VARIACION		**6,75%**	**7,04%**
											LIMITE SUPERIOR		**$ 14.620.961**	**$ 15.581.186**
											LIMITE INFERIOR		**$ 12.772.394**	**$ 13.532.839**

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

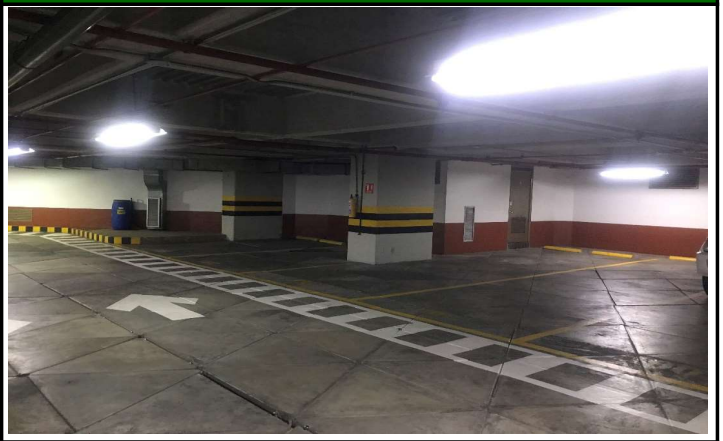
VISTA EXTERIOR Y ACCESO AL EDIFICIO

EXTERIOR Y VISTA CRA 7 AL NORTE

VISTA CRA 7 AL SUR

VISTA GARAJE 190

VISTA DEPOSITO 36 ZONA COMÚN DE USO EXCLUSIVO

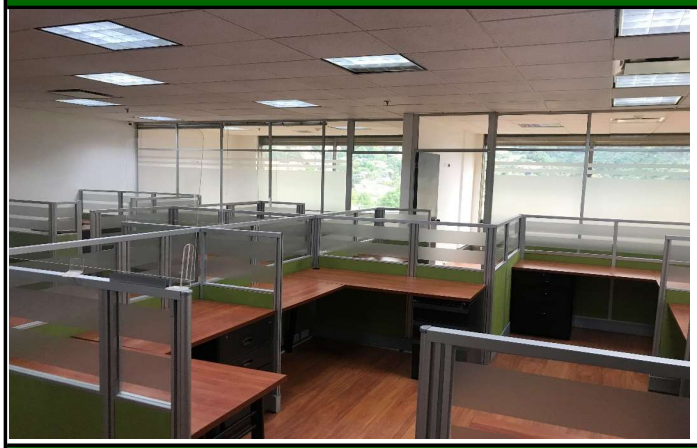


VISTA ESTACIONAMIENTOS

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

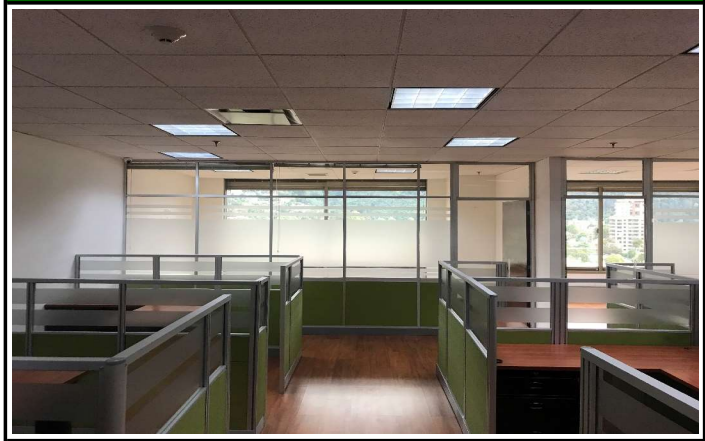
ACCESO A OFICINA 805

VISTA MÓDULOS DE TRABAJO



VISTA MODULO DE TRABAJO

ÁREA DE SALA DE JUNTAS, DIVISIONES ESPACIOS



VISTA MÓDULOS DE OFICINAS

OFICINA PRINCIPAL Y BAÑO PRIVADO

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

BAÑO PRIVADO

COCINETA

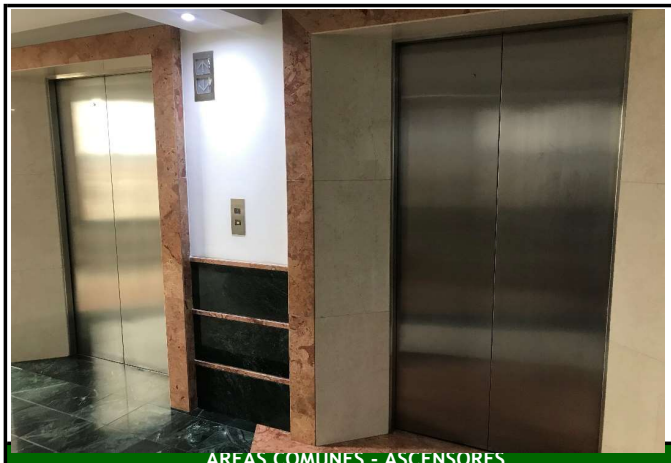
CIELO RASO - SISTEMA DE VENTILACIÓN Y EMERGENCIA

RAG DE COMUNICACIONES

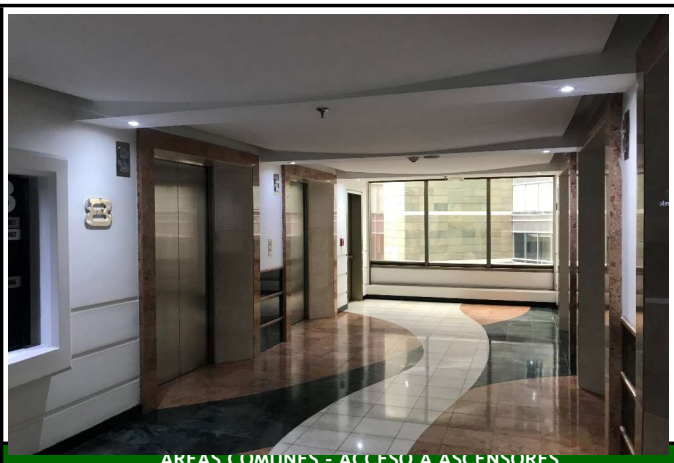
OFICINA PRINCIPAL Y MÓDULOS DE SEPARACIÓN

VISTA MÓDULOS DE TRABAJO

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417



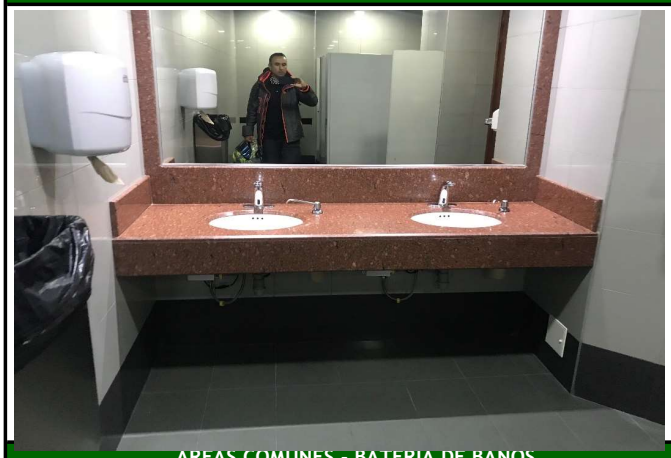
AREAS COMUNES - ASCENSORES



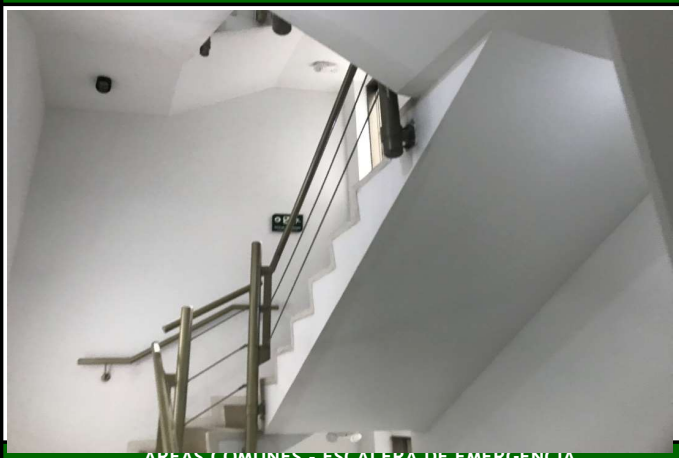
AREAS COMUNES - ACCESO A ASCENSORES

AREAS COMUNES - HALL DE ACCESO

AREAS COMUNES BATERIA DE BAÑOS



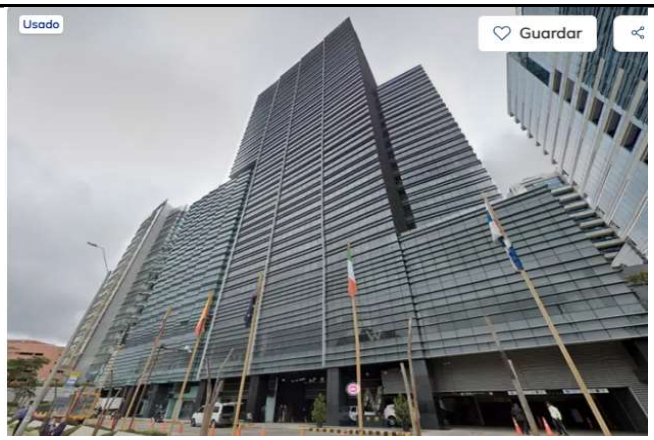
AREAS COMUNES - BATERIA DE BAÑOS



AREAS COMUNES - ESCALERA DE EMERGENCIA

AVALÚO COMERCIAL PREDIO RUPI : 2-2416 y 2-2417

AREA DE SECTOR DONDE SE LOCALIZAN LAS OFERTAS



AREA DE SECTOR DONDE SE LOCALIZAN LAS OFERTAS

OFERTAS DEL SECTOR

OFERTAS DEL SECTOR

OFERTAS DEL SECTOR

OFERTAS DEL SECTOR

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 12/12/2024 **Hora:** 04:22 PM **No. Consulta:** 614257073

N° Matrícula Inmobiliaría: 50N-20286620 **Referencia Catastral:** AAA0103FMJZ

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0103FMJZ

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: AK 7 114 33 OF 805 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

CALLE 114 9-02 EDIFICIO ABN AMRO BANK P,H. . OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO ACTUAL
CARRERA 7 115-33 EDIFICIO ABN AMRO BANK P.H. . OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO ACTUAL
AVENIDA 7 115-33 EDIFICIO TORRE CUPOCREDITO P.H. OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 26/03/1997 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 26/03/1997

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

50N-20168125

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
79331389	CÉDULA CIUDADANÍA	EDGAR SANCHEZ GARCIA	

Complementaciones

CONSTRUCTORA APOTEMA S.A ADQUIRIO POR COMPRA A URBANICACION SANTA BARBARA CENTRAL LIMITADA,POR ESCRITURA 4600 DEL 24-08-94 NOTARIA 42 SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 20168125 ESTA, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES URBANAS LIMITADA POR ESCRITURA 6391 DEL 03-10-89 NOT.1. DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE INVERSIONES EL MORAL LTDA. POR ESCRITURA 7815 DEL 14-12-71 NOT. 1. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 07-01-72 AL FOLIO 050-0062635.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1376 de fecha 18-03-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. OFICINA 805 NIVEL 12 U OCTAVO PISO con area de TOTAL 118.30 M2 108.21 M2 PRIVADA 10.09 M2 USO COMUN con coeficiente de 0.72 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		29/11/1999	C1999-6394	EN DIRECCION LO CORREGIDO VALE T.C. 6394 DE 1.999	
0	2	1999-6934	14/01/2000		DIRECCION ACTUAL CORREGIDA VALE TC.6934-1999.	

0	3		15/05/2009	C2009-4657	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
2	1	1997-2943	24/04/1997		RAZON SOCIAL CORREGIDA VALE TC.2943/97.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 12/12/2024 **Hora:** 03:39 PM **No. Consulta:** 614233697

N° Matrícula Inmobiliaría: 50N-20286417 **Referencia Catastral:** AAA0103FXPP

Departamento: BOGOTA D.C. **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA D. C. **Cédula Catastral:** AAA0103FXPP

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: CL 113 7 22 IN 1 GJ 190 (DIRECCION CATASTRAL)

Direcciones Anteriores:

CALLE 114 9-02 EDIFICIO ABN AMRO BANK P,H. . GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO ACTUAL
CARRERA 7 115-33 EDIFICIO ABN AMRO BANK P.H. . GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO ACTUAL
CALLE 114 9-02 EDIFICIO TORRES CUPOCREDITO P.H. GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 26/03/1997 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 26/03/1997

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

50N-20168125

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
79331389	CÉDULA CIUDADANÍA	EDGAR SANCHEZ GARCIA	

Complementaciones

CONSTRUCTORA APOTEMA S.A ADQUIRIO POR COMPRA A URBANICACION SANTA BARBARA CENTRAL LIMITADA,POR ESCRITURA 4600 DEL 24-08-94 NOTARIA 42 SANTAFE DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 20168125 ESTA, ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES URBANAS LIMITADA POR ESCRITURA 6391 DEL 03-10-89 NOT.1. DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD DE INVERSIONES EL MORAL LTDA. POR ESCRITURA 7815 DEL 14-12-71 NOT. 1. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 07-01-72 AL FOLIO 050-0062635.

Cabidad y Linderos

Contenidos en ESCRITURA Nro 1376 de fecha 18-03-97 en NOTARIA 37 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. GARAJE 190 NIVEL 1 O TERCER SOTANO con area de 20.47 M2 con coeficiente de 0.14 % (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		25/11/1999	C1999-6394	EN DIRECCION LO CORREGIDO VALE T.C. 6394 DE 1.999	
0	2	1999-6934	13/01/2000		DIRECCION ACTUAL CORREGIDA VALE TC.6934-1999.	
					SE ACTUALIZA	

0	3		15/05/2009	C2009-4657	NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
2	1	1997-2943	23/04/1997		RAZON SOCIAL CORREGIDA VALE TC.2943/97.	
17	1		17/05/2023	C2023-5362	C2023-5362.ABH.SECCION CUADRO CANCELACIONES 17 CANCELA 13-15 Y 16. DE ACUERDO AL TITULO. LEY 1579 DE 2012 ART 59.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-01193 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-68484
No. Proceso: 2462403 **Fecha**: 2025-01-13 22:42
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO - DADEP
Dep. Radicadora: Subdirección de Planeamiento Local del Norte
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Bogotá, D. C., xxxx de xxxxxxx de xxxxx

Doctora
ANGELA ROCÍO DÍAZ PINZÓN
Subdirectora de Registro Inmobiliario
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP
Carrera 30 # 25 - 90 Piso 15
dadepbogota@dadep.gov.co
jzamora@dadep.gov.co
Ciudad

Radicado: SDP 1-2024-68484 Radicado DADEP No. 20242010186621
Asunto: Concepto técnico general de las disposiciones aplicables en el Plan de Ordenamiento Territorial para la zona donde se localiza los predios localizados en la KR 7 N° 114-33 con CHIP AAA0103FMJZ y CL 113 N°7-20 Int 1 GJ 190 con CHIP AAA0103FXPP.

Respetada doctora Ángela,

Mediante el radicado de la referencia solicita: *"(…) concepto técnico normativo y urbanístico para el caso del asunto, aclarando que dicha solicitud no se enmarca en los numerales 2 y 3 del ARTÍCULO 2.2.6.1.3.1 del decreto 1077 de 2015, toda vez que no se trata de una actuación relacionada con la expedición de una licencia, ni es una actuación que requiera de autorización alguna como lo determina el artículo citado, modificaciones y adiciones.*

Aclarado lo anterior, requerimos su colaboración para la información de los predios relacionados en la siguiente tabla, incorporados en el inventario general de Espacio Público y Bienes Fiscales del sector central del Distrito Capital.".

RUPI	NOMENCLATURA	USO	CEDULA CATASTRAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA
2-2416	KR 7 No. 114-33 OF 805	Oficina	114 A7 3 236	AAA0103FMJZ	50N-20286620
2-2417	CL 113 No. 7-20 INT 1 GJ 190	Garaje	114 A7 3 190	AAA0103FXPP	50N-20286417

Al respecto, la Subdirección de Planeamiento Local del Norte de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, emite respuesta en el marco de las competencias asignadas a esta dependencia en el Decreto Distrital 432 de 2022 *"Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*" y conforme a lo dispuesto por el Decreto Distrital 555 de diciembre 29 de 2021 – *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."* , en los siguientes términos:

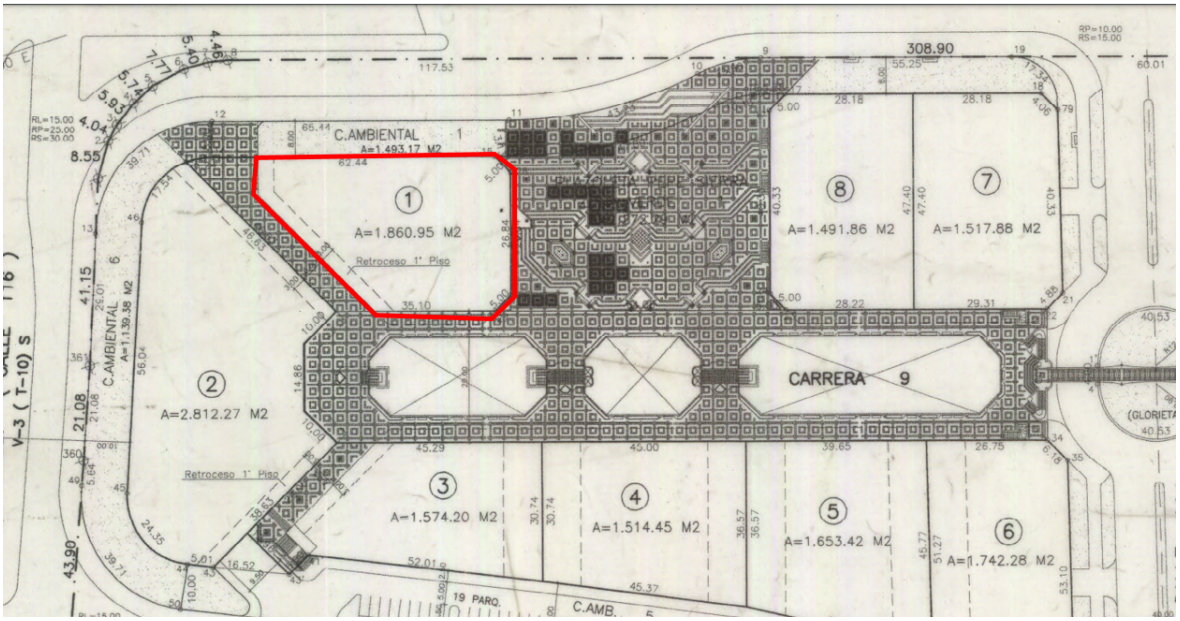
***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

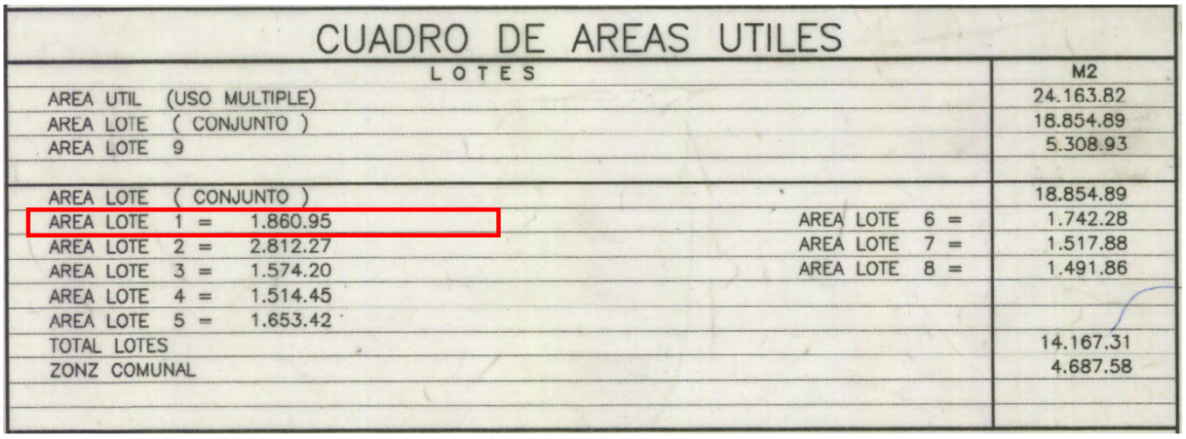
Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Inicialmente, debe tenerse en cuenta que la Secretaría Distrital de Planeación tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas y la planeación territorial, económica, social y ambiental del Distrito Capital, conjuntamente con los demás sectores, así como adelantar las funciones de regulación del uso del suelo, de conformidad con la normativa que expida el Concejo Distrital y en concordancia con la normativa nacional, lo cual implica proyectar conceptos técnicos sobre los asuntos a cargo, más no se emite certificación sobre los mismos.

- **Componente urbanístico -Antecedentes:**

Consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta Secretaría (BDGC-SDP), se identificó que los predios localizados en la KR 7 No. 114-33 OF 805 (CHIP AAA0103FMJZ) y CL 113 No. 7-22 INT 1 GJ 190 (CHIP AAA0103FXPP), se localizan dentro de la Urbanización "*Centro Empresarial Santa Bárbara",* cuya última modificación fue aprobada por la Curaduría Urbana N° 2, mediante la Resolución CU2-2001-136 del 24/05/2001, con plano urbanístico No.CU2- U137/4-02, y se ubican al interior del Lote 1(De 1.860.95 m2), tal como se observa en la siguiente imagen:





CUADRO DE AREAS UTILES

LOTES			M2
AREA UTIL (USO MULTIPLE)			24.163.82
AREA LOTE (CONJUNTO)			18.854.89
AREA LOTE 9			5.308.93
AREA LOTE (CONJUNTO)			18.854.89
AREA LOTE 1 =	1.860.95	AREA LOTE 6 =	1.742.28
AREA LOTE 2 =	2.812.27	AREA LOTE 7 =	1.517.88
AREA LOTE 3 =	1.574.20	AREA LOTE 8 =	1.491.86
AREA LOTE 4 =	1.514.45		
AREA LOTE 5 =	1.653.42		
TOTAL LOTES			14.167.31
ZONZ COMUNAL			4.687.58

Fuente: Recorte Plano Urbanístico CU2U137/4-02

En los considerandos de la citada Resolución, se mencionan los siguientes antecedentes:

> *"Que el desarrollo urbanístico denominado CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA cuenta con las resoluciones reglamentarias N° 1617 de Noviembre 25 de 1.993 y N° 0879 de Junio 22 de 1.994, expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital-*
>
> *Que mediante resolución No. CU2-0320 de diciembre 19 de 1.997, esta Curaduría Urbana aprobó la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA en lo relacionado con algunas áreas comunes y privadas y modificó parcialmente la resolución N°0879 de Junio 22 de 1.994."*
>
> *Por lo que mediante la Resolución No. CU2-2001-136 se señala "Por la cual se aprueba la modificación parcial del Proyecto General de la urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA, para permitir un acceso para camiones, tractomulas y carrotanques desde la Avenida Laureano Gómez (Avenida 9ª) hacia los lotes 3 al 6 del Centro Empresarial. Alcaldía local de Usaquén".*

En este contexto, en el artículo 1 de la citada Resolución se señala:

> *"ARTICULO 1° Aprobar la nueva modificación parcial del Proyecto General de la Urbanización CENTRO EMPRESARIAL SANTA BARBARA, contenida en el plano urbanístico N° CU2-U 137/4-02, que para tales efectos se aprueba mediante la presente resolución para permitir un acceso para camiones, tractomulas y carrotanques desde la Avenida Laureano Gómez (Avenida 9ª) hacia los lotes 3 al 6 del Centro Empresarial de acuerdo a lo aprobado por la Subdirección de Productividad Urbana del Departamento Administrativo de Planeación.*
>
> *PARAGRAFO: El plano aprobado reemplaza y sustituye al plano N° CU2-U 137/4-01". (negrita fuera de texto)*

- **Consulta SIGDEP – DADEP:**

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Adicionalmente, al consultar el Sistema de información Geográfico del DADEP (SIGDEP), se identificó tal y como ustedes lo señalan, que para el predio con nomenclatura KR 76 No. 114-33 OF 805, con CHIP AAA0103FMJZ, identificado con el RUPI 2-2417 se encuentra incorporado como un predio fiscal – *"**GARAJE 190** - EDIFICIO THE ROYAL BANK OF SCOTLAND, AUTO No. 2022-01-603309 de 11/08/2022 DACION EN PAGO".*

Por su parte, el predio con nomenclatura CL 113 No. 7-20 INT 1 GJ 190, con CHIP AAA0103FXPP, identificado con el RUPI 2-2416, se encuentra incorporado como un predio fiscal – *"**OFICINA 805** - EDIFICIO THE ROYAL BANK OF SCOTLAND - AUTO No. 2022-01-603309 de 11/08/2022 DACION EN PAGO"*

- **Componente concepto técnico y normativo:**

Por su parte, las normas de uso del suelo y edificabilidad son las contenidas en el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."*. En tal sentido, el área en la que se localizan los predios de la consulta, cuentan con los siguientes parámetros normativos:

UNIDAD DE PLANEAMIENTO LOCAL **UPL USAQUÉN**
TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN
ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Reglamentación: Decretos Distritales 555 de 2021 POT, articulo 243 y 466 de 2024 Anexo No. 5 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"

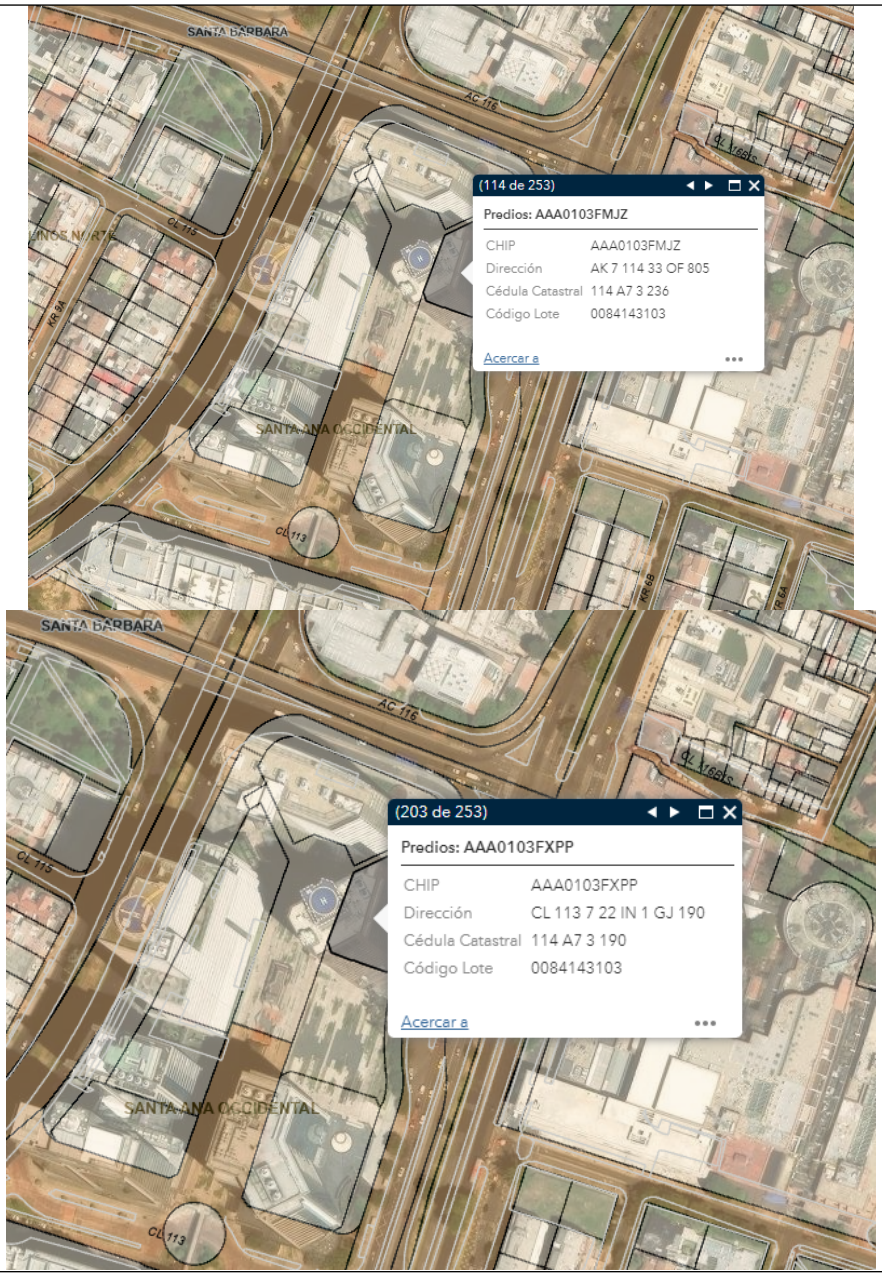


Imagen Parcial localización predios SINUPOT

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

Según el plano CU-5.2 "*Áreas de actividad y usos de suelo*" del Decreto Distrital 555 de 2021, a los inmuebles objeto de consulta les aplica el **ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE -Receptora de Vivienda de Interés Social,** razón por la cual los usos permitidos son los descritos en el artículo 243 del mencionado Decreto Distrital, en el cual se establecen, en función del área construida, los usos, la localización y las acciones de mitigación requeridas, según el uso propuesto.

A continuación, se presenta lo indicado en el artículo en mención:

> ***"Artículo 243. Usos del suelo permitidos por área de actividad.*** *Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes.*
>
> *Los usos del suelo permitidos, y sus condiciones de localización e implantación por área de actividad, son los siguientes:*

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">USO</th><th colspan="6">ÁREA DE ACTIVIDAD</th></tr>
<tr><th colspan="6">ESTRUCTURANTE</th></tr>
<tr><td rowspan="2">RESIDENCIAL</td><td>UNIFAMILIAR – BIFAMILIAR*</td><td colspan="6">C
25
MA1
MA8</td></tr>
<tr><td>MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*</td><td colspan="6">C
1.25
MU2
MU3
MA1
MA8</td></tr>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">USO</th><th colspan="6">Área construida en el uso en m2 por predio</th></tr>
<tr><th colspan="2">TIPO 1</th><th colspan="2">TIPO 2</th><th colspan="2">TIPO 3</th></tr>
<tr><th colspan="2">Menor a 500</th><th colspan="2">Entre 500 y 4.000</th><th colspan="2">Mayor a 4.000</th></tr>
<tr><td rowspan="4">COMERCIO Y SERVICIOS</td><td rowspan="2">COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS</td><td colspan="2">C
15</td><td colspan="2">C
15
MU1
MU3</td><td colspan="2">C
6.15
MU1
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7
MA8</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE</td><td colspan="2">C</td><td colspan="2">C
MU3</td><td colspan="2">C
MU2
MU3</td></tr>
<tr><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7</td><td>BIA
MA1
MA8</td><td>AIA
MA1
MA2
MA3
MA7</td></tr>
</table>

EVITE ENGAÑOS*: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-01193 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-68484
No. Proceso: 2462403 **Fecha**: 2025-01-13 22:42
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO - DADEP
Dep. Radicadora: Subdirección de Planeamiento Local del Norte
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE					
			MA8		MA8		MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	C 9.16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	C 11		C 5, 11 MU1 MU3		C 5, 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	C 13, 21		C 13, 21 MU3		C 13, 21 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA LIVIANA	C 16.22		C 16.22 MU3		C 16.22 MU2 MU3	
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	
	INDUSTRIA MEDIANA	C 12, 22		C 8, 22 MU3		C 8, 22 MU2 MU3	

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

USO		***ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE***		
		MA1 *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*	*MA1* *MA2* *MA3* *MA4* *MA5* *MA6* *MA7* *MA8*
	INDUSTRIA PESADA			
DOTACIONAL	*LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD* *REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES*			
	TIPO 1	*NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSITICA (MU)* *TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8*		
	TIPO 2	*MU1 Y MU3* *TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8*		
	TIPO 3	*MU1, MU2 Y MU3* *TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8*		

Convenciones:
P: *Uso Principal.*
C: *Uso Complementario.*
R: *Uso Restringido.*
1, 2, 3, 4…: Condiciones.
MU: *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.*
MA: *Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes*
BIA: *Bajo Impacto Ambiental.*
AIA*: Alto Impacto Ambiental.*
****:*** *Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.*

A continuación, se transcriben las condiciones aplicables a los usos mencionados en el cuadro anterior:

1	*Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sectores incompatibles con el uso residencial".*
4	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados. Adicionalmente, se permite en edificaciones diseñadas y construidas para el uso en predios sujetos a los tratamientos de Desarrollo y Renovación Urbana, y en Mejoramiento Integral en "Actuación de manzana" o "Plan Vecinos".*
5	*Se permite en predios con frente la malla vial arterial construida y las vías que en ella desembocan, hasta una distancia de 100 metros de la vía arterial, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*

EVITE ENGAÑOS*: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

6	*De más de 4.000 m2 y hasta 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m2, se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones 6 de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.*
8	*Se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
9	*Las estaciones de servicio de combustibles, estaciones de servicio especializadas (electrolineras) y Centros de Diagnóstico Automotor de clasificación C y D, se permiten en predios con frente a la malla vial arterial construida.*
11	*Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.*
12	*Hasta 100 m2, se permite en predios con frente a la malla vial arterial construida y malla vial intermedia, señaladas en el mapa de áreas de actividad, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.* *De más de 100 m2, se permite en predios con frente a vías de la malla vial construida, así como en manzanas comerciales previstas en los proyectos urbanísticos aprobados.*
13	*En los predios que hacen parte de los polígonos señaladas en el mapa de Áreas de Actividad del presente Plan como "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", los proyectos en predios que presenten áreas construidas preexistentes destinadas producción artesanal a la fecha en entrada en vigencia del presente Plan, deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso, con el objeto de garantizar la permanencia del uso y su relación con el espacio público. La preexistencia de los usos se corrobora a través de la certificación catastral correspondiente o de licencias urbanísticas o reconocimientos previos o mediante la auto declaración a la que se refiere esta sección.*
15	*En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.*
16	*No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente los existentes en el marco de las normas urbanísticas anteriores, que cuenten con licencia de construcción con el uso del suelo autorizado.*
21	*Para los proyectos que incluyan inmuebles de interés cultural, se permite en adecuación funcional, siempre y cuando el nuevo uso garantice la conservación de los valores patrimoniales de la edificación.*
22	*No se permite en inmuebles de interés cultural, a no ser que sea el uso original propuesto para éste.*
25	*En la Zona de Influencia Directa Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, se permite el uso residencial existente a efectos de reconocimiento, sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.* *En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil.*

Respecto a los usos del suelo y sus categorías, estos se clasifican como principales, complementarios o restringidos, en función de cada **área de actividad**, y su regulación se concreta en función de **rangos de tamaño** del área construida y sus **condiciones** de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las **acciones de mitigación de impactos** urbanísticos y ambientales correspondientes, éstos últimos producto de la concertación adelantada con las autoridades ambientales.

Para los procesos de proyección, de licenciamiento urbanístico o similares, el interesado deberá verificar, según la localización del predio y las características del uso a proponer, las condiciones aplicables citadas en la norma transcrita.

El parágrafo 5 del artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021 indica: *"Para los usos a los que se refiere este artículo, además de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), se deben cumplir con las acciones de mitigación de impactos ambientales (MA) y de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad, según corresponda"*.

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En cuanto a las acciones de mitigación de impactos de los usos, referentes a acciones de mitigación de impactos ambientales (MA), urbanísticos (MU) y a la movilidad, es importante indicar que son un conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad, por las actividades desarrolladas según los usos del suelo. Estas condiciones se establecen en los artículos 244 al 250 del Decreto Distrital 555 de 2021.

*"**Artículo 244. Acciones de mitigación.** Conjunto de condiciones que tienen como objetivo minimizar los impactos negativos generados al entorno urbano, al ambiente y a la movilidad por las actividades desarrolladas de los usos del suelo.*

1. *Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).*
2. *Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).*
3. *Acciones de mitigación de impactos a la movilidad - Estudio de movilidad.*

***Artículo 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA)**. Las acciones de mitigación de impactos ambientales están enfocadas en los siguientes criterios:*

1. *Protección frente al ruido.*
2. *Protección frente a emisiones atmosféricas por fuentes fijas.*
3. *Protección frente a emisiones de olores ofensivos.*
4. *Protección de impactos hacia la estructura ecológica principal.*

(…)

***Artículo 248 Aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).** Las acciones de mitigación están enfocadas en los siguientes principios:*

1. ***Continuidad y fluidez de los modos de movilidad.** En donde se deberá garantizar la continuidad funcional de los diferentes modos de movilidad (peatonal, bicicletas, transporte público y privado), a los espacios que desarrollen usos atractores de personas y vehículos.*

2. ***Operación funcional sin impacto en el espacio público.** En donde se deberá garantizar la operación funcional completa del uso, al interior de los espacios que lo desarrollan.*
   (…)

***Artículo 250. Acciones de mitigación a la movilidad - Estudios de movilidad**. La exigencia de estos Estudios de Movilidad aplica a equipamientos y proyectos sujetos a instrumentos de planeamiento del territorio, así como a usos de comercio y servicios, industria y proyectos de vivienda según su tipo, que impacten el sistema de movilidad. Estos estudios se clasifican de acuerdo con su alcance en los siguientes:*

1. ***Estudio de Análisis Estratégico (EAE):** Estudio que contiene el análisis técnico a nivel Macro, de la situación actual y los impactos que generará sobre la movilidad circundante las necesidades de reordenamiento vial. Incluye análisis de demanda de transporte, comportamiento del tránsito actual y proyectado y análisis de seguridad vial. Estos estudios se adelantarán por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, como insumos para la formulación de las Unidades de Planeamiento Local.*

***EVITE ENGAÑOS**: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

2. ***Estudio de Transporte y Tránsito (ETT):*** *Estudio que contiene el análisis técnico de la situación actual y con proyecto, teniendo en cuenta la estimación de demanda peatonal, de ciclistas, vehicular, análisis de siniestralidad vial y de los impactos que el proyecto generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye la determinación de las necesidades de transporte público, las soluciones de accesibilidad de los usuarios y la capacidad de la infraestructura requerida tanto para el tránsito no motorizado, como motorizado con modelación en los diferentes escenarios de proyección y las acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad.*

3. ***Estudio de Demanda y Atención de Usuarios (EDAU):*** *Estudio que contiene el análisis técnico que garantiza que la atención de la demanda tanto de usuarios no motorizados como motorizados generada por el proyecto se resuelva al interior y que su operación no producirá afectaciones sobre el espacio público y las vías adyacentes. Incluye modelación de la situación actual y con proyecto, análisis de puntos críticos en la malla vial circundante y acciones de mitigación de impactos.*
(…)"

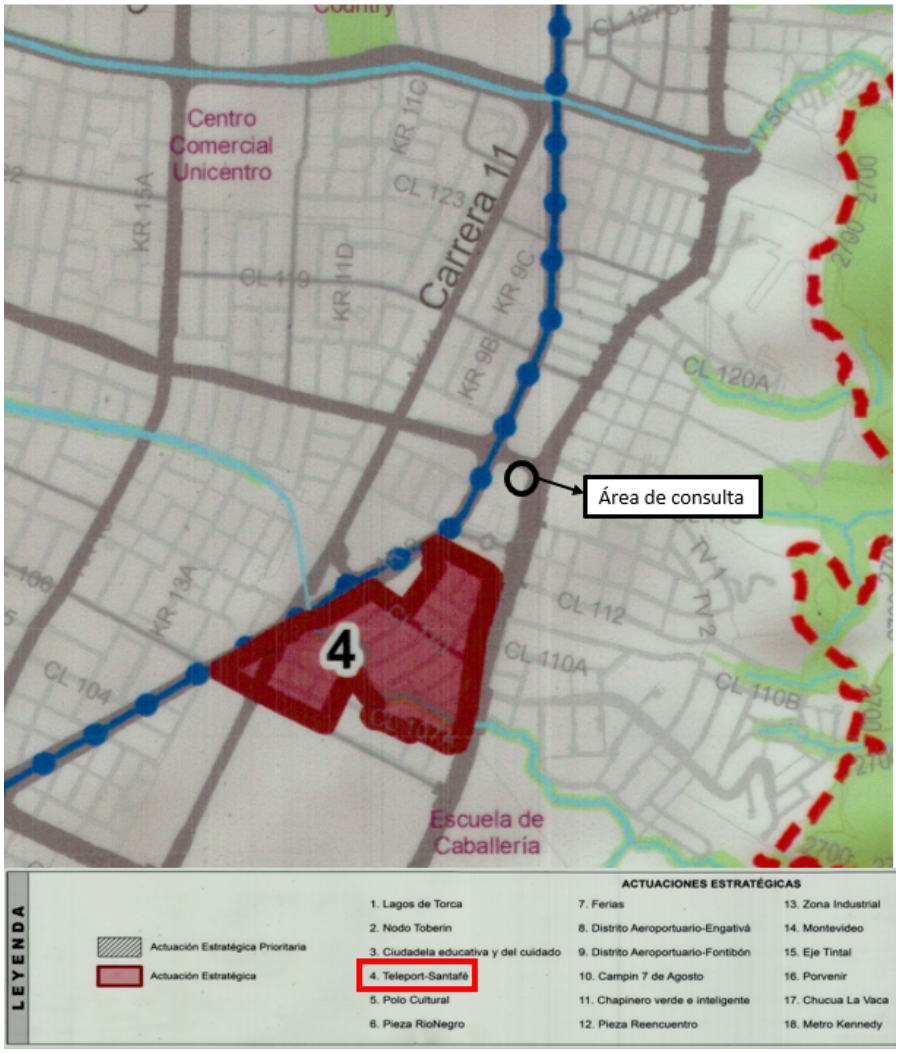
Es importante mencionar que, para la implantación de usos dotacionales, de comercio y servicios, o industriales, el POT establece la obligatoriedad de realizar una **auto declaración** del uso por parte del interesado ante la Secretaria Distrital de Ambiente, según las características del mismo definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, las cuales permiten identificar los impactos y las acciones de mitigación requeridas, así como el ejercicio del control posterior.

- **Información sobre la Actuación Estratégica Teleport-Santafé:**

Adicionalmente, consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría - BDGC-SDP, se identificó que, según el Decreto Distrital 555 de 2021 POT, el área de interés se encontraba incluida dentro del ámbito de la Actuación Estratégica Teleport-Santafé. No obstante, mediante Decreto Distrital 468 de 2024 *"Por medio del cual se precisa la delimitación de catorce (14) Actuaciones Estratégicas y se dictan otras disposiciones",* el área en consulta fue excluida de la Actuación Estratégica, conforme a lo establecido en el artículo 2 del precedente Decreto, el cual señala lo siguiente:

> ***"Artículo 2. Áreas excluidas de las Actuaciones Estratégicas.*** *A la entrada en vigencia del presente Decreto, a las áreas que se excluyen por la precisión de la delimitación de los ámbitos de las actuaciones estratégicas que se realiza mediante el presente acto administrativo, les son aplicables el tratamiento y el área de actividad en el que se encuentran según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, con los índices básicos y efectivos y demás disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, por lo cual, podrán acceder a la edificabilidad adicional según el tratamiento urbanístico que les aplique.*
>
> *En consecuencia, las áreas excluidas por la precisión de la delimitación de las Actuaciones Estratégicas que se realiza en el presente decreto podrán tramitar y obtener licencias urbanísticas en el marco de las normas aplicables a cada predio, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021, sus documentos anexos y las demás normas e instrumentos que lo complementen o desarrollen".*

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fuente: Recorte Mapa "CG-7 Actuaciones Estratégicas" – Decreto Distrital 468 de 2024

Finalmente, le informamos que el Decreto Distrital 555 de 2021, así como también su cartográfica y documentación anexa, se encuentran a disposición para consulta de los ciudadanos, a través de la página de esta Secretaría en el siguiente enlace:

https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN **Folios**: 13
Anexos: No
No. Radicación: 2-2025-01193 **No. Radicado Inicial:** 1-2024-68484
No. Proceso: 2462403 **Fecha**: 2025-01-13 22:42
Tercero: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO - DADEP
Dep. Radicadora: Subdirección de Planeamiento Local del Norte
Clase Doc: Salida **Tipo Doc**: Oficio de salida **Consec**: XXXXXX-XXXXX

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

La presente información se suministra en el marco de las funciones y competencias establecidas a la Secretaría Distrital de Planeación, con carácter de respuesta a una consulta en los términos del artículo 28 del Código Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011, sustituido según el artículo 1º de la Ley 1755 del 30 de junio de 2015 *"Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo",* como sigue:

> *"Artículo 28. Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".*

Así, la respuesta emitida es una orientación bajo planteamientos generales y no se aplica de manera particular y concreta para la solución directa de problemas específicos, ni el análisis de actuaciones particulares, ni ser el derecho de petición la instancia idónea para suplantar los procedimientos internos de la entidad, ni de las curadurías urbanas.

Cualquier información adicional y que corresponda a las competencias establecidas en el Decreto Distrital 432 de 2022, con mucho gusto será atendida por esta Secretaría y Subdirección.

Cordial saludo,

Liliana Maria Campo Moncayo
Subdirección de Planeamiento Local del Norte

Proyectó: Arquitecta profesional Especializado Jennifer Hernández Puentes - SPLN

EVITE ENGAÑOS: *Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

BOGOTÁ

Fecha: 20/12/2024 11:37:11 a. m.

Señor(a)
USUARIO

Dirección: AK 7 114 33 OF 805
CHIP: AAA0103FMJZ
Código Lote: 0084143103

ASUNTO: Informe Consolidado de Localización del predio

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

En las siguientes páginas se detalla la información del predio.

Si desea ampliar la información sobre algunos de los temas consignados en el presente reporte, puede realizar la consulta a través de los canales de atención de la Secretaria Distrital de Planeación o de las entidades responsables.

DOCUMENTO GRATUITO

Cordialmente,

Secretaría Distrital de Planeación

Reporte Consolidado

AK 7 114 33 OF 805

Convenciones

Predio Seleccionado

0 15 30 60 90 120

Metros

Sistema de Referencia

Nombre: PCS CarMAGBOG Datum: CGS CarMAGBOG
Proyección: Transverse Mercator
Meridiano Central: -74,1466 Latitud de Origen: 4,6805
Longitud de Origen: 0,0000
Falso Este: 92.334,8790 Falso Norte: 109.320,9650
Factor de Escala: 1,0000 Unidades: metros

Informe Consolidado de Localización del Predio

Localización

Localidad:	1 - USAQUEN
Barrio Catastral:	008414 - SANTA ANA OCCIDENTAL
Manzana Catastral:	00841431
Lote Catastral:	0084143103
UPZ:	14 - USAQUEN
Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia	

Norma Urbana

UPL (POT 555):	UPL25 - Usaquén
Área de actividad (POT 555):	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Tratamiento (POT 555):	CONSOLIDACION
Altura máxima (POT 555):	17
Tipología (POT 555):	TA
Antejardines Dimensión (POT 555):	0
Antejardines Nota (POT 555):	N/A
Actuación Estrategica (POT 555):	Teleport-Santafé
UPZ (POT 190):	14 - USAQUEN
Sector Normativo (POT 190):	Código Sector: 17 Sector Demanda: A Decreto: Dec 582 de 2012
Subsector Uso (POT 190):	UNICO
Subsector de Edificabilidad (POT 190):	UNICO
Excepciones de Norma (POT 190):	El predio no se encuentra en esta zona.
Acuerdo 6 de 1990:	Actividad6: RE Tratamiento6: D Decretos: 734 y 737 de 1993 Tipología:
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.	

Plan Parcial

Plan Parcial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.	

Legalización

Legalización:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.	

Urbanismo

Urbanístico:	011145B002
Topográfico:	011145A001
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartografía y Estadística.	

Zonas Consolidadas (POT 555)

Sector Consolidado:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información Cartográfica y Estadística.	

Amenazas (POT 555)

Amenaza alta no urbanizable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por avenidas torrenciales en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza por incendios forestal en suelo urbano:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Área No Zonificable.
Amenaza de inundacion por desbordamiento:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por encharcamiento:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Amenaza de inundación por rompimiento de jarillón:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza por movimiento en masa en suelo urbano y de expansión:	El predio seleccionado se encuentra en una zona de amenaza Baja.
Riesgo alto no mitigable:	El predio no se encuentra en esta zona.
Suelo de protección por riesgo :	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Riesgo y Cambio Climático. IDIGER.	

Sistemas de Áreas Protegidas (POT 555)

Reserva forestal nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas conservación Institu distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Áreas protegidad SINAP distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Sistema Distrital areas protegidas:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Corporación Autónoma Regional - CAR.	

Estructura ecólogica principal distrital (POT 555)

Informe Consolidado de Localización del Predio

Estructura ecológica principal:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente. Secretaría Distriral de Ambiente - SDA, Secretaría Distriral de Planeción - SDP.	

Reserva vial (POT 555)

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano.	

Amenazas

Amenaza Remoción masa:	El predio no se encuentra en esta zona.
Amenaza Inundación:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.	

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional:	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.	

Reserva Vial

Reserva Vial:	El predio no se encuentra en esta zona.
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.	

Estratificación

Atipicos:	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato:	Estrato: 0 Normativa: DEC551 12/09/2019
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.	

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

EL EQUIPO CONTABLE DE LA SUBDIRECCIÓN DE REGISTRO INMOBILIARIO:

CERTIFICA

Que los bienes relacionados a continuación, se encuentran incorporados contablemente dentro del Inventario del Patrimonio Inmobiliario Distrital, con la siguiente información:

RUPI	INMUEBLE	TIPO ACTIVO	FECHA COSTO	TIPO DOCUMENTO	VALOR DETERIORO	VALOR REV DETERIORO	VIDA UTIL INICIAL	VALOR DEPRECIACION ACUMULADA	CUENTA	SALDO ACTUAL	PH
2-2416	PREDIO	INVENTARIO							REVELACIONES		PH
2-2416-1	CONSTRUCC	INVENTARIO	27/12/2024	AUTO					151003	15.128.832	PH
2-2417	PREDIO	INVENTARIO							REVELACIONES		PH
2-2417-1	CONSTRUCC	INVENTARIO	27/12/2024	AUTO					151003	2.878.168	PH

Atentamente,

RODRIGO REALES MONTERO

PROFESIONAL UNIVERSITARIO 219-18

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ

PRECIO MINIMO DE VENTA

RUPI 2-2417	
Dirección	Calle 113 No 7-20
Descripción del Inmueble	Garaje 190 interior 1
Ubicación	Barrio Santa Ana Occidental
Datos Áreas	Área Terreno M2 Coeficiente 0,14% = M2 Área Construida: Area Privada: 20,47m²
Datos Jurídicos	Matricula 50N-20286417
Datos Áreas	Área Construida: 20,47 m² 1 m² =
Area Distrito	0,3471 m²
% Propiedad Distrito	1,696012%
Valor Comercial	$ 95.526.694
Valor Propiedad del Distrito	$ 1.620.144

PMV **$ 1.620.144**

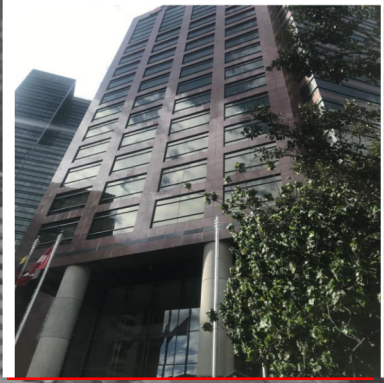
Angela Rocío Díaz Pinzón
Subdirectora de registro inmobiliario

Sebastian Salazar Salazar
Contratista SRI
Economista y Financiero

Tiempo Comercialización
3 meses

Tasa de descuento
0,0 %

Flujo de caja mensual
-$ 930,25



*** Este precio mínimo de venta se fija sopena del reglamento notarial de traspaso de bienes inmuebles para las entidades del Distrito según las Resoluciones 755 de 26-01-2022 y 2170 de 28-02-2022.**

Enero 15 de 2025