RENOBO EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

RESOLUCIÓN No. (579)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 de un inmueble, requerido para la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED01-085_0000

EL SUBGERENTE DE PLANEAMIENTO Y ESTRUCTURACIÓN (E) DE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

En ejercicio de las facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 13 de la Ley 9ª de 1989 y el artículo 66 de la Ley 388 de 1997; las delegadas mediante el Acuerdo 59 del 21 de noviembre de 2023, expedido por la Junta Directiva, "*Por el cual se modifica la estructura organizacional de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones*"; la Resolución 181 del 21 de noviembre de 2024, expedida por el Gerente General, "*Por medio de la cual se delegan las competencias en materia de ordenación del gasto, representación legal y se dictan otras disposiciones*"; y la Resolución 423 del 29 de julio de 2026, "*Por la cual se hace un encargo de funciones*" y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, consagra: "Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. (…) por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa (…)".

Que, el citado artículo ilustra que la propiedad privada es una función social que implica obligaciones y que, como tal, le es inherente una función ecológica, disposición que habilita a las autoridades para imponer limitaciones, cargas y condiciones al ejercicio del derecho de dominio cuando así lo exijan el interés general, la protección del ambiente, el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano planificado.

Que el artículo 82 superior impone al Estado el deber de velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, así como la obligación de regular la utilización del suelo en defensa del interés colectivo.

Que, en armonía con los mandatos constitucionales señalados, los instrumentos de planeación territorial constituyen mecanismos legítimos para concretar la función social y ecológica de la propiedad, asegurar la distribución equitativa de cargas y beneficios, garantizar la provisión de espacio público, equipamientos e infraestructuras y materializar el principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

Que mediante la Ley 9ª de 1989 de Reforma Urbana, la cual fue modificada por la Ley 388 de 1997, determinó los procedimientos para llevar a cabo los procesos de adquisición por motivos de utilidad pública.

Que de acuerdo con el literal a) y b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, se considera que existen motivos de utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles mediante expropiación, cuando su destinación está prevista para:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

RESOLUCIÓN No. (579)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 de un inmueble, requerido para la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED01-085_0000

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo lo[illegible] títulos en asentamientos humanos o ilegales diferentes a las [illegible] artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, regula el procedimiento de la expropiación por vía administrativa prevista en el artículo 58 de la Constitución Política y expresa que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando conforme a las reglas señaladas en la misma ley.

Que el artículo 64 de la Ley 388 de 1997, establece que previo al inicio del proceso de adquisición se la respectiva autoridad administrativa competente declara las condiciones de urgencia que autorizan el procedimiento por expropiación por vía administrativa.

Que el artículo 65 ídem determina los criterios para declarar condiciones de urgencia, los cuales se referirán exclusivamente a: 1) Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles; 2) El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio; 3) Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, y 4) La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Que los artículos 66 y siguientes de la Ley 388 de 1997 establecen la determinación del carácter administrativo, el cual debe tomarse a partir de la iniciación del procedimiento mediante acto administrativo que se notifica al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera, constituyendo dicho acto la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, con indicación del valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 ídem.

Que en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el artículo 13 parcial de la Ley 9ª de 1989 establece que en el acto a través del cual se formula la Oferta de Compra debe incluirse las normas que reglamentan la fase de enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual, hace parte integral de la presente oferta el anexo normativo.

Que para constituir el presente acto a través del cual se formula una oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9º de 1989, modificado parcialmente por el artículo 61 de la ley 388 de 1997, según los cuales, no será susceptible de recurso o acción contenciosa administrativa.

Que en desarrollo del artículo 64 de la Ley 388 de 1997, el Concejo Distrital mediante el Acuerdo 15 de 1999, asignó la competencia al Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá para declarar la existencia de condiciones de urgencia que autoricen el procedimiento de

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

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Que el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 en concordancia con lo preceptuado por el artículo 534 del Decreto Distrital 555 de 2021, faculta entre otras a las empresas industriales y comerciales del Distrito Capital, para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública.

Que mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo "Edén – El Descanso", ubicado en la Localidad de Bosa, acto expedido en el marco de las disposiciones previstas en el Decreto Distrital 190 de 2004, por medio del cual se compilaron los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, correspondientes al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., con el objeto de establecer las condiciones para el desarrollo de áreas clasificadas como suelo de expansión urbana y definir, bajo el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos, infraestructuras y el potencial edificatorio de las áreas privadas comprendidas en su ámbito de aplicación.

Que posteriormente, mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., derogando los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como las disposiciones que los desarrollaban y complementaban, sin perjuicio de la vigencia de los instrumentos de planeación adoptados con fundamento en dichas normas, conforme al régimen de transición aplicable.

Que la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 046 de 2022, "Por medio del cual se adoptan medidas administrativas para el cumplimiento de las acciones acordadas en el Acta de Protocolización de la Consulta Previa del Plan Parcial 'Edén – El Descanso' y se cumple una decisión judicial", con el propósito de garantizar el cumplimiento integral de los compromisos derivados del Acta de Consulta Previa suscrita el 29 de mayo de 2019 con las autoridades del Cabildo, así como de dar cumplimiento a la sentencia proferida el 4 de agosto de 2016 por el Consejo de Estado.

Que mediante el Decreto Distrital 521 de 2023 se adoptó la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "Edén – El Descanso", estableciendo su ejecución a través de Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión y Áreas de Manejo Diferenciado, con el fin de viabilizar su implementación progresiva y garantizar su articulación con las condiciones urbanísticas, sociales, culturales y ambientales del territorio.

Que conforme al artículo 7 del acto administrativo que adopta la modificación del Plan Parcial, sus objetivos generales consisten en: (i) construir sobre lo existente, reconociendo y valorando los elementos de carácter cultural y étnico, la estructura ecológica principal y los sistemas urbanos; y (ii) contextualizar y adaptar los elementos y sistemas estructurantes a la nueva realidad urbana, en función del enfoque diferencial de los lugares, la ocupación del suelo, la gestión del riesgo y la integración funcional del ámbito del Plan con el entorno urbano circundante y la escala de ciudad.

Que, de acuerdo con la información suministrada por la Secretaría Distrital del Hábitat mediante oficio SDHT 2-2020-50168 del 30 de diciembre de 2020 (radicado SDP No. 1-2020-65118 del 31 de diciembre de 2020), dentro de la delimitación del Plan Parcial "Edén – El Descanso" se identificaron nueve (9) polígonos de monitoreo susceptibles de desarrollo y enajenación ilegal o

informal correspondientes a los números 112A, 112B, 112C, 112D, 147, 147A, 201, 201A y 202 los cuales presentan un alto grado de consolidación.

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

Que, en atención a las condiciones actuales de ocupación, caracterizadas por un incremento progresivo y continuado, resulta necesario que la Administración Distrital adopte medidas efectivas de control urbano y ejerza las acciones policivas a que haya lugar, con el fin de contener, prevenir y evitar nuevas ocupaciones ilegales, garantizando así la correcta ejecución del instrumento de planeación y el cumplimiento de las acciones para la habilitación, gestión y adquisición de suelo a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

Que mediante la Resolución No. 2016 del 23 de octubre de 2023 se anunció el proyecto "*Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE", localizado dentro del ámbito del Plan Parcial "Edén – El Descanso*", en aplicación de lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias, con el propósito de adelantar las actuaciones tendientes a la adquisición de los inmuebles requeridos para su ejecución.

Que, posteriormente, mediante el Decreto Distrital 012 del 16 de enero de 2025, se declararon las condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social, en los términos previstos en los literales a) y b) del artículo 58 de la ley 388 de 1997, para la adquisición, por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa, de los derechos de propiedad y demás derechos reales sobre los inmuebles incluidos en la Actuación o Gestión 1 – Polígono Ciudadela MHUYSQA de IGUAQUE del Plan Parcial "Edén – El Descanso", adoptado mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 y modificado por el Decreto Distrital 521 de 2023.

Que, en consecuencia, las actuaciones administrativas orientadas a la gestión, habilitación y adquisición de suelo, la adopción de medidas de control urbano y la declaratoria de condiciones de urgencia para efectos de adelantar el procedimiento por expropiación por vía administrativa encuentran fundamento directo en la Constitución Política, en las conferidas por la Ley 9ª de 1989, la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, instrumentos jurídicos idóneos y necesarios para asegurar la ejecución integral del Plan Parcial "Edén – El Descanso", la protección del espacio público, la prevención de ocupaciones irregulares y la garantía del desarrollo urbano ordenado conforme a los fines esenciales del Estado.

Que mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Concejo de Bogotá autorizó la absorción de Metrovivienda, empresa creada por el Acuerdo 15 de 1998, en la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C., constituida en virtud del Acuerdo 33 de 1999, la cual en adelante se denominará corno Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C, que opera bajo la marca comercial RenoBo.

Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., es una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, que entre sus funciones está encargada de: i) Gestionar, liderar, promover y coordinar programas y proyectos urbanísticos en el Distrito Capital, los entes territoriales y la Nación, bien sea de renovación, desarrollo o cualquiera otro tratamiento urbanístico que se prevea para los suelos objeto del proyecto de acuerdo con la política pública del Sector del Hábitat y a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente; u) Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente; iii) Adquirir a cualquier título derechos reales de bienes inmuebles o garantías inmobiliarias, usando los mecanismos contemplados en la Ley para entidades de su naturaleza, entre otras.

RESOLUCIÓN No. (579)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 de un inmueble, requerido para la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED01-085_0000

Que conforme a lo anterior, dentro de la identificación predial de los inmue
para el Plan Parcial de Desarrollo "Edén - El Descanso", se encuentra u
localidad de Bosa Vereda San José, denominado JARDIN 1, identificado con la cedula catastral N°105318018500000000, matrícula inmobiliaria N°50S- 40612357 y CHIP AAA0180ZCKL cuyo titular del derecho de dominio es ESPIRITU RINCON DE CHIGUASUQUE identificada con cédula de ciudadanía N° 20.406.716

Que el derecho de dominio del inmueble fue adquirido por ESPIRITU RINCON DE CHIGUASUQUE por ADJUDICACION DE BALDIOS que le hiciera el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria (INCORA) mediante la Resolución Administrativa No. 000532 del 11 de julio de 2001 expedida por el INCORA, inscrita en la anotación número 01 del 28 de agosto de 2012 bajo el radicado 2012-50S-6-81643 de la matrícula inmobiliaria 50S – 40612357.

Que, conforme al contenido en el Certificado de Tradición, el predio objeto del presente acto no registra gravámenes, medidas, afectaciones y/o limitaciones al dominio.

Que, para presentar las ofertas de compra, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C en cumplimiento del Decreto 583 del 2011[1] y las disposiciones que regulan la materia valuadora, en especial a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1420 de 1998 compilado en el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Información Estadística 1170 de 2015 y la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la elaboración del Informe Técnico Avalúo Comercial del que trata el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Que los recursos para la adquisición del inmueble referido en la parte resolutiva se encuentran amparado en el presupuesto de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°202605 885 de fecha 21 de mayo de 2026.

En mérito de lo expuesto, la Subgerencia de Planeamiento y Estructuración de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C – RenoBo:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DETERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN. En virtud de lo consagrado por los artículos 66 de la Ley 388 de 1997, se determina que la adquisición del inmueble referido en el artículo tercero se hará mediante el procedimiento de expropiación administrativa establecido en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO SEGUNDO. – OFERTA DE COMPRA. De conformidad con lo establecido en el artículo 66 en concordancia con el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo constituye la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria del inmueble objeto de adquisición, para cuyo efecto se cuenta con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de la presente resolución. Si transcurrido dicho plazo, no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, o si suscrito éste el propietario

[1] Derogado y compilado por el art. 519, Decreto Único Sectorial 645 de 2025.

RESOLUCIÓN No. (579)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 de un inmueble, requerido para la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

incumpliere cualquiera de sus estipulaciones, **LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.,** procederá a la expro administrativa.

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

PARÁGRAFO: Conforme a lo establecido en el concepto C-1501 de 2025 emitido por la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia Compra Eficiente, en el evento de aceptación de la oferta de compra, la suscripción de contratos de promesa de compraventa y/o escritura pública de compraventa estará restringida durante la vigencia de la ley de garantías electorales, sin embargo, ello no obsta para surtirse el trámite de entrega de los predios o zonas de terreno objeto de adquisición, en atención a la declaratoria de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública establecidas en el Decreto Distrital 012 del 16 de enero de 2025.

ARTÍCULO TERCERO-. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y SU TITULAR. De conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el presente acto administrativo tiene por objeto **FORMULAR OFERTA FORMAL DE COMPRA**, tendiente a la adquisición vía enajenación voluntaria o expropiación administrativa, a favor de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C., con NIT 830.144.890-8 , La presente oferta de compra se dirige a **ESPIRITU RINCON DE CHIGUASUQUE** identificada con cédula de ciudadanía N° 20.406.716, titular del derecho de dominio sobre un predio ubicado La localidad de Bosa Vereda San José, denominado **JARDIN 1,** identificado con la cédula catastral N°10531801850000000**,** matrícula inmobiliaria N°50S- 40612357 y CHIP AAA0180ZCKL, conforme al Registro Topográfico número **RT ED01-085_0000** de marzo de 2026 elaborado por la Dirección Técnica de Gestión Predial de RenoBo, cuya copia se anexa, donde aparece debidamente delimitado y alinderado, con un área de terreno de **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PUNTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS (429,26m2)**, como las construcciones y mejoras en ella incluidas, los cuales objeto de la presente oferta.

ARTÍCULO CUARTO. - VALOR DE LA OFERTA. El valor que presenta la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C – RenoBo, de acuerdo con el Informe Técnico Avalúo Comercial No. 2026-228 del 30 de abril de 2026 elaborado por La Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital es de **TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. ($390.129.780).**

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
ÁREA DE TERRENO	M2	429,26	$800.000	$343.408.000
1 PISO TEJA	M2	157,64	$282.000	$44.454.480
ENRAMADA	M2	11,06	$205.000	$2.267.300
AVALÚO TOTAL				**$390.129.780**

PARÁGRAFO PRIMERO. Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9º de 1989 y artículo 61 de la Ley 388 de 1997, se anexa copia del Informe Técnico de Avalúo Comercial No. 2026-228 del 30 de abril de 2026 elaborado por La Unidad Administrativa Especial – Catastro Distrital, de acuerdo con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el pago del precio acordado se efectuarán los descuentos correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones aplicables en la normatividad vigente.

ARTÍCULO QUINTO. FORMA DE PAGO. En caso de que el actual propietario acepte la presente oferta y suscriba contrato de promesa de compraventa y/o contrato de compraventa

RESOLUCIÓN No. (579)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 de un inmueble, requerido para la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED01-085_0000

elevado a escritura pública conforme lo señala el artículo 68 de la Ley 388 de 1997, **LA EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ** valor antes estipulado en los siguientes términos:

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

A) Primer contado: Un primer contado, equivalente al sesenta por ciento (60%), dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la autorización de pago**,** previa expedición del Registro Presupuestal correspondiente, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: 1) Legalización de la promesa de compraventa, 2) Presentación del certificado de tradición actualizado libre de gravámenes, afectaciones medidas y/o limitaciones al dominio en el que conste la inscripción de la oferta de compra. 3) Presentación de las facturas de servicios públicos cancelados a la fecha, en caso de que el inmueble cuente con ellos. 4) Estado de cuenta del impuesto predial y de valorización de los últimos cinco años.

B) Segundo Contado: Un segundo contado, equivalente al veinte por ciento (20%), dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la autorización de pago, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: 1) La entrega real y material del inmueble libre, sin contadores o medidores 2) Presentación solicitud y pago de taponamiento por concepto de servicios públicos, en caso de contar con ellos. 3) Certificación de inexistencia de cuentas contrato de servicios públicos en caso de no contar con servicios públicos.

C) Tercer Contado: Un tercer contado o saldo, equivalente al veinte por ciento (20%), dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, contados a partir de la radicación de la autorización de pago**,** siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos: 1) Entrega de la primera copia de la Escritura Pública debidamente registrada. 2) Certificado de tradición actualizado libre de gravámenes, afectaciones medidas y/o limitaciones al dominio 3) paz y salvo de servicios públicos por concepto de servicio y taponamiento.

ARTÍCULO SEXTO. — RESPALDO PRESUPUESTAL: El valor total del precio al que se refieren el Artículo Cuarto de la presente Resolución, se encuentran amparado en el presupuesto de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°202605 885 de fecha 21 de mayo de 2026.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El inmueble antes descrito, será destinado a la ejecución del Plan Parcial "Edén – El Descanso"

ARTÍCULO OCTAVO. - INSCRIPCIÓN DE LA OFERTA. - De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, solicítese al señor Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, proceder a inscribir la presente resolución en el folio de matrícula inmobiliaria N°50S - 40612357 del inmueble que se afecta con destino al proyecto Plan Parcial "Edén – El Descanso" y que se describe en el artículo tercero de la presente resolución.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra del inmueble descrito en el artículo tercero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Tradición, el mismo no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos. El inmueble así afectado quedará fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de

urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra.

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

ARTÍCULO NOVENO. - ENTIDAD COMPETENTE PARA LA ADQUISICIÓN. - La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C - RenoBo será la encargada de la realización de las acciones tendientes a la adquisición del inmueble a que hace referencia la presente resolución, bien será mediante negociación voluntaria o expropiación por vía administrativa.

ARTÍCULO DÉCIMO. - NOTIFICACIÓN Y RECURSOS-: La presente resolución se notifica a la titular del derecho de propiedad del inmueble de que trata esta Resolución, de conformidad con lo previsto en los artículos 67 y SS del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, haciéndole saber que contra la misma no procede recurso alguno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el inciso 1° del artículo 13 de la ley 9 de 1989 y 75 el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier solicitud presentada por el titular del derecho de dominio, deberá estar acompañada de los documentos que sean idóneos para acreditar lo solicitado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D. C., a los quince (15) días del mes de Septiembre de 2026

DAVID CARDONA GARCÍA
Subgerente de Planeamiento y Estructuración (E)

Proyectó: Daniela Rubiano Gómez- Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Revisión Técnica: Natalia Trujillo Ángulo -Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial NTA
Revisión Financiera: Cristian Sánchez Castrillón -Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Revisión Jurídica: Brenda Del Río González -Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Federico Núñez García - Contratista Dirección Técnica de Gestión Predial
Aprobó: Javier Antonio Villarreal Villaquiran - Director Técnico de Gestión Predial (E)

ANEXO NORMATIVO

Que en concordancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, el artículo 13 parcial de la Ley 9ª de 1989 establece que en la Oferta de Compra deben incluirse las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, razón por la cual, en lo pertinente, a continuación, se transcriben los artículos de la Ley 388 de 1997:

*"**Artículo 59. Entidades competentes**. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así: Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.*

***Artículo 60.** Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:*

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

***Artículo 61.** Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:*

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las

lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el d[illegible] especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se dete[illegible] cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

(…)

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

(…)

***Parágrafo 1º**. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.*

***Parágrafo 2º**. Para todos los efectos de que trata la presente ley, el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.*

(…)

CAPITULO VIII
Expropiación por vía administrativa

***Artículo 63º**.- **Motivos de utilidad pública**. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente Ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente Ley.*

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente Ley.

***Artículo 64º**.- Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.*

(…)

***Artículo 66º**.- Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que*

legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se n[illegible] derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y [illegible] entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

***Artículo 67º**.- Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente Ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.*

***Parágrafo 1º**.- El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.*

***Parágrafo 2º**.- El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente Capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.*

***Artículo 68º**.- Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente Ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:*

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

RESOLUCIÓN No. (579)

"Por medio de la cual se formula oferta formal de compra en el marco de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 de un inmueble, requerido para la ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Edén-El Descanso"

ED01-085_0000

***Artículo 69º**.- Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de* BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá *previsto en el Código Contencioso Administrativo.*

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

***Artículo 70º**.- Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa. Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:*

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la

demanda, durante un término no superior a un mes transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 71º.- *Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:*

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. Declarado inexequible mediante Sentencia C-127/98 de la Corte Constitucional.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el Honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución la sentencia que pronunciará la

respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor [illegible] debida. En el mismo acto se precisará si valores y documentos de [illegible] indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta de pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

BOGOTÁ EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado.

Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.

d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

***Artículo 72º**.- Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este Capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento. (…)"*

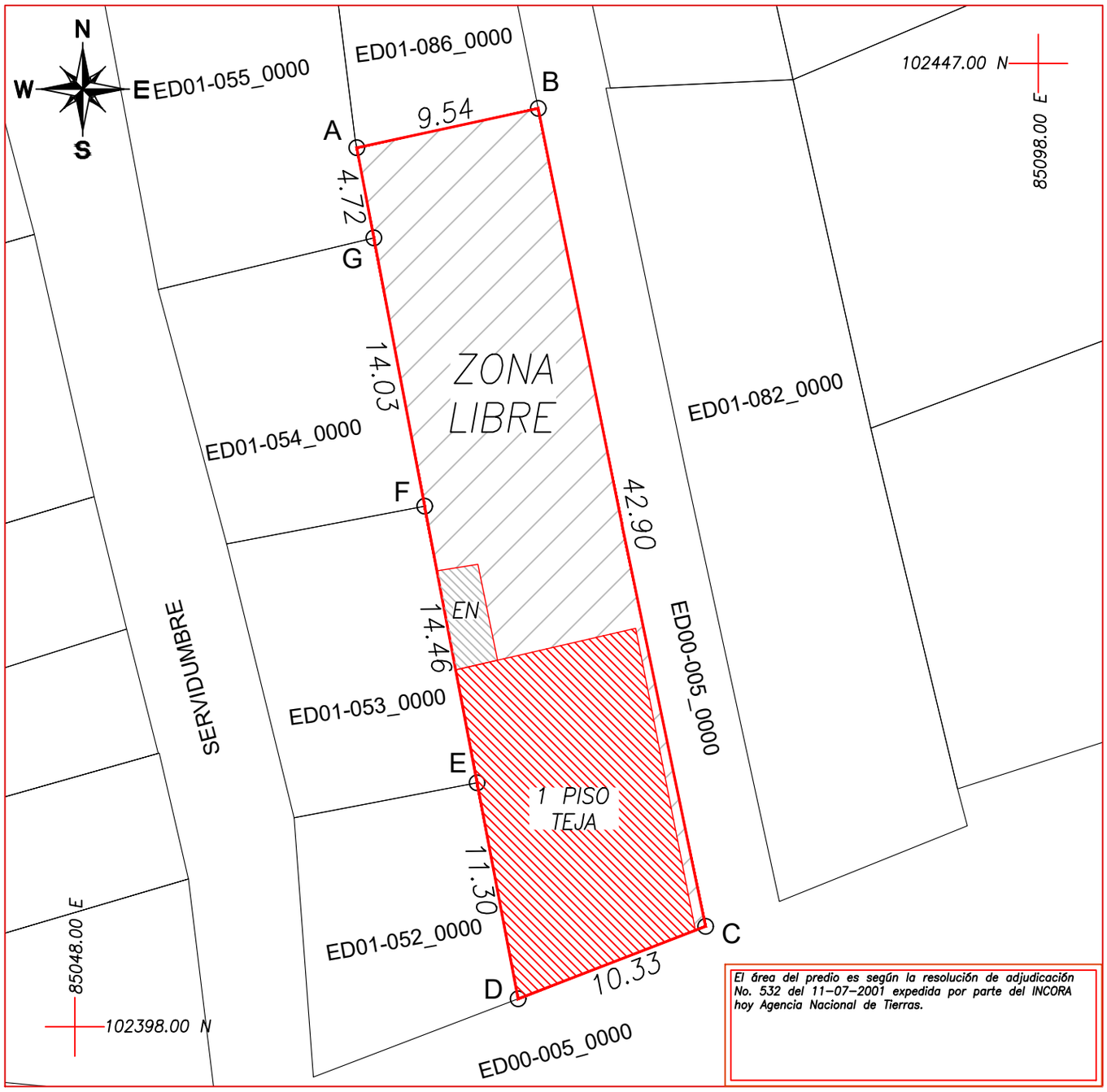
REGISTRO DE FIRMAS DIGITALES

Fecha: 2026-09-15T09:29:38-05:00
DAVID CARDONA GARCIA
1152187694
DIRECTOR TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN U
DIRECCIÓN TECNICA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

Fecha: 2026-09-15T09:46:58-05:00
DAVID CARDONA GARCIA
1152187694
DIRECTOR TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN U
DIRECCIÓN TECNICA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO

BOGOTÁ
SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO
URBANO DE BOGOTÁ D.C.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

BOGOTÁ — EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.	**REGISTRO TOPOGRÁFICO** Artículo 457 Decreto 190 de 2004 - Artículo 13 Numeral 4 Decreto 1420 de 1998			
	Proceso de Gestión y Administración de Suelo			
	Código:	FT-GAS-ADP-02	Versión	1,0
	Fecha:	16 DE NOVIEMBRE 2016	RT Número	ED01-085_0000



El área del predio es según la resolución de adjudicación No. 532 del 11-07-2001 expedida por parte del INCORA hoy Agencia Nacional de Tierras.

PLAN PARCIAL EL EDEN EL DESCANSO

DIRECCIÓN: EL JARDIN 1

PROPIETARIO: RINCON DE CHIGUASUQUE ESPIRITU

TIPO DE ÁREA	TERRENO	CONSTRUIDA
1 ZONA LIBRE	260,56 m²	0,00 m²
1 PISO TEJA	157,64 m²	157,64 m²
1 ENRAMADA	11,06 m²	11,06 m²

SUMA DE ÁREAS DE TERRENO	
TOTAL (A-B-C-D-E-F-G-A)	429,26 m²
REQUERIDA (A-B-C-D-E-F-G-A)	**429,26 m²**
SOBRANTE	0,00 m²

SUMA DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
TOTAL	168,70 m²
REQUERIDA	**168,70 m²**
SOBRANTE	0,00 m²

INFORMACIÓN PREDIAL	
Cédula Catastral	10531801850000000
Código de Sector	105318
Chip	AAA0180ZCKL
Localidad	Bosa
Barrio	San Bernardino XVIII

INFORMACIÓN JURÍDICA	
Matrícula Inmobiliaria	50S-40612357
Escritura Nº	Res. 532
Fecha	11/07/2001
Notaria	INCORA
Circulo	Bogotá D.C.

CABIDA Y LINDEROS PREDIO SEGÚN ESCRITURA	
Área según Títulos	429,26 m²
Lindero Norte	9,54 m
Lindero Oriente	42,90 m
Lindero Sur	10,26 m
Lindero Occidente	44,51 m

CUADRO DE COORDENADAS

MOJÓN	ESTE	NORTE	DISTANCIA	MOJÓN
A	85063,05	102443,20		A
B	85072,37	102445,21	9,54	B
C	85080,97	102403,18	42,90	C
D	85071,34	102399,46	10,33	D
E	85069,26	102410,44	11,17	E
F	85066,56	102424,65	14,46	F
G	85063,95	102438,44	14,03	G
A	85063,05	102443,20	4,85	A

DATOS ESCRITURA P.H

NOMBRE DE EDIFICIO Y E.P. REGLAMENTO DE PH CUANDO APLIQUE

TIPO DE AREA	m²	COEF.%	m²

Elaboró:

NATALIA TRUJILLO ANGULO
PROFESIONAL APOYO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

Escala: 1:300

Fecha de elaboración: MARZO 2026

Revisó:

LUIS FERNANDO TORRES GARCIA
PROFESIONAL APOYO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE GESTIÓN PREDIAL

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 19-05-2026 02:14:49
Al Contestar Cite Este Nr.:2026EE17727 O 1 Fol:2 Anex:1
ORIGEN: Sd:2090 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA/NU
DESTINO: EMPRESA DE RENOVACION URBANA DE BOGOTA// VALENTI
ASUNTO: ALCANCE A 25 AVALÚOS COMERCIALES PERTENECIENTES
OBS: ELABORO IVONNE CUBIDES

Bogotá D.C.,

Doctora
VALENTINA DÍAZ MOJICA
Directora Técnica de Gestión Predial (E)
EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
Carrera 10 No. 17-72. Edificio COLSEGUROS
Bogotá D.C.
Código postal: 110321

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
RENOBO RAD:E2026004925
Fecha: 2026-05-21 13:04:35
Remitente: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRI
Fol: 67 Anexos: 0

Asunto: Alcance a 25 Avalúos Comerciales pertenecientes al Plan Parcial Edén – El Descanso, en la localidad de Bosa
Radicado Cliente S2026001383

Referencia: Proyecto Otros proyectos RENOBO - Contrato 327-2023

Respetada Doctora Díaz:

En alcance a los radicados para los RTs relacionados a continuación pertenecientes al Plan Parcial Edén – El Descanso en la localidad de Bosa, esta Subgerencia se permite dar alcance dado que se hace necesaria la modificación del título del capítulo 9.1 ya que debe quedar como *SUELO NO URBANIZADO*.

No.	CHIP	RT	No. AVALUO	NO. CORDIS UAECD
1	AAA0180ZBNX	ED01-066_0000	2026-211	2026ER14884
2	AAA0180ZBMR	ED01-065_0000	2026-210	2026ER14894
3	AAA0180ZBLF	ED01-064_0000	2026-209	2026ER14879
4	AAA0140EKDE	ED01-063_0000	2026-208	2026ER14802
5	AAA0180ZBJZ	ED01-061_0000	2026-207	2026ER14816
6	AAA0180ZBEP	ED01-057_0000	2026-206	2026ER14775
7	AAA0180ZBAW	ED01-053_0000	2026-205	2026ER14795
8	AAA0180ZAZM	ED01-052_0000	2026-204	2026ER14772
9	AAA0180ZBOM	ED01-067_0000	2026-212	2026ER14774
10	AAA0180ZBPA	ED01-068_0000	2026-213	2026ER14773
11	AAA0180ZBRJ	ED01-069_0000	2026-214	2026ER14771
12	AAA0177EPOE	ED01-032_0000	2026-202	2026ER14763
13	AAA0177EPPP	ED01-033_0000	2026-203	2026ER14770
14	AAA0180ZCPP	ED01-090_0000	2026-224	2026ER14761

15	AAA0180ZBXS	ED01-074_0000	2026-216	2026ER14757
16	AAA0180ZBZE	ED01-076_0000	2026-217	2026ER14760
17	AAA0180ZCAF	ED01-077_0000	2026-218	2026ER14755
18	AAA0180ZCBR	ED01-078_0000	2026-219	2026ER14753
19	AAA0180ZCEA	ED01-081_0000	2026-220	2026ER14756
20	AAA0180ZCJH	ED01-084_0000	2026-221	2026ER14747
21	AAA0180ZCKL	ED01-085_0000	2026-228	2026ER14909
22	AAA0180ZCNN	ED01-088_0000	2026-222	2026ER14769
23	AAA0180ZCOE	ED01-089_0000	2026-223	2026ER14746
24	AAA0180ZCUZ	ED01-094_0000	2026-225	2026ER14745

Dado que la corrección realizada es de forma, los Informes conservan los valores aprobados.

Cordialmente,

ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2026.05.19 16:58:03 -05'00'

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

Anexo: Informes
Elaboró: Ivonne Cubides/ SIE
Revisó: María Isabel Ortíz/ SIE
evisó: Nelson Morales / SIE

2026 - 228

RT No ED01-085_0000

DIRECCIÓN INMUEBLE

EL JARDIN 1

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

BOGOTÁ, D.C.

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE:	EMPRESA DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA (RENOBO)
1.2. RADICACIÓN:	2026 - 589692 del 14 de Abril de 2026
1.3. TIPO DE AVALÚO:	Adquisición Total
1.4. TIPO DE INMUEBLE:	LOTE
1.5. CHIP:	AAA0180ZCKL
1.6. CÉDULA CATASTRAL:	105318018500000000
1.7. SECTOR CATASTRAL:	105318 - SAN BERNARDINO XVIII
1.8. DESTINO ECONÓMICO:	Comercio Puntual
1.9. FECHA VISITA:	22/04/2026

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

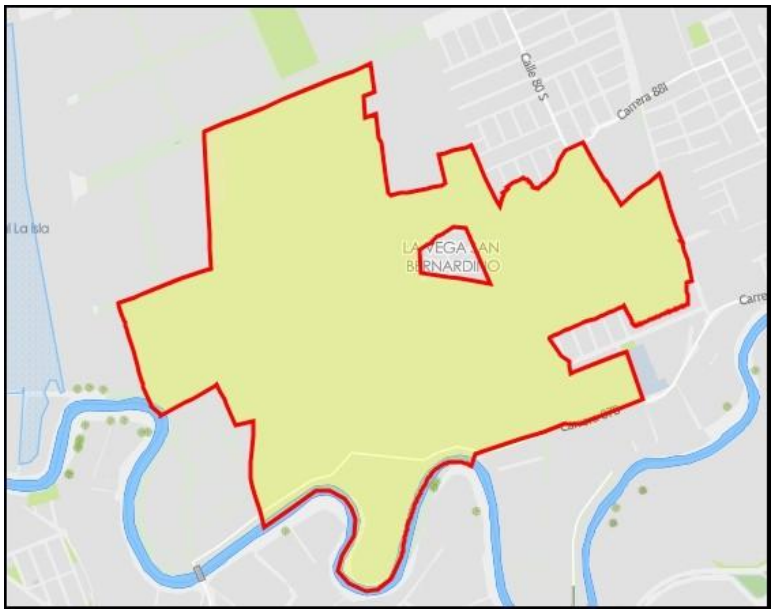
2.1. PROPIETARIO:	ESPIRITU RINCON DE CHIGUASUQUE
2.2. ESCRITURA PÚBLICA N°:	53 Fecha: 22/07/2001
2.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA:	050S40612357

NOTA: El presente informe no constituye un estudio jurídico de los títulos.

3. FUENTES DE INFORMACIÓN

DATO	FUENTE
LINDEROS	Registro topográfico No. ED01-085_0000 de agosto de 2024
AREAS	Registro topográfico No. ED01-085_0000 de agosto de 2024
EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES	Visita técnica
AVALUO DE INDEMNIZACION	No aplica

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR



Delimitación sector catastral San Bernardino XVIII. Fuente: https://sig.catastrobogota.gov.co/generaplanos/index.html

4.1. DELIMITACIÓN

El predio motivo de avalúo se localiza en el sector de San Bernardino XVIII (105318) en la localidad (7) de Bosa y se encuentra delimitado por los siguientes elementos urbanísticos:

- Por el norte: Con la Carrera 91, la Carrera 88H, 88G, 88I y la Carrera 88C Bis, que lo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

separan de los sectores de Campo Verde (205322), San Bernardino Potreritos (004623) y Villa Emma (205316).

- Por el oriente: Con la Calle 78 Sur que lo separa del sector de Bernardino Potreritos (004623) y Remanso Urbano (004602)

- Por el occidente Con vías locales que lo separan del sector de Campo Verde (205322)

- Por el sur: Con la Carrera 87M, la Carrera 87B y con el río Tunjuelo, que lo separa de los sectores de Remanso Urbano (004602), El Remanso (205320), El Jardín (004561) y San Bernardino XVIII (205318)

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector catastral de San Bernardino XVIII se localiza en suelo de expansión de la ciudad de Bogotá y se caracteriza por una ocupación predominantemente residencial, resultado de procesos informales de urbanización. En este contexto, predominan edificaciones de uno (1) y dos (2) pisos desarrolladas mediante dinámicas de autoconstrucción, con tipologías constructivas básicas y niveles heterogéneos de consolidación. De manera complementaria, se identifican algunos predios con usos no residenciales, tales como almacenamiento, bodegaje, talleres automotrices y parqueaderos, los cuales se distribuyen de forma dispersa dentro del tejido urbano existente.

En cuanto a las condiciones de infraestructura y soporte urbano, el sector presenta déficits significativos. La malla vial está conformada en su mayoría por vías sin pavimentar, lo que limita la accesibilidad y conectividad interna. Asimismo, se evidencia una carencia de espacio público efectivo, déficit de parques y zonas verdes, y cobertura incompleta o inexistente de redes de servicios públicos domiciliarios, particularmente acueducto y alcantarillado. Estas condiciones son consistentes con el origen informal del desarrollo urbano del sector y configuran un entorno con limitaciones estructurales en términos de habitabilidad y calidad urbana.

4.3. ACTIVIDAD EDIFICADORA

La actividad edificadora en el sector es baja y se concentra principalmente en intervenciones sobre edificaciones existentes, tales como mejoramientos, ampliaciones, adecuaciones y/o remodelaciones de viviendas de uso residencial. Asimismo, se presentan procesos de adecuación de primeros pisos para usos comerciales de escala local, los cuales responden a dinámicas económicas básicas del entorno y se desarrollan de manera progresiva, en coherencia con el origen informal del sector.

En contraste, la actividad edificadora de mayor escala se ha concentrado en sectores aledaños, como Campo Verde, donde se han desarrollado proyectos formales de vivienda, comercio de escala vecinal y equipamientos públicos, incluyendo instituciones educativas y centros de atención de salud. Este desarrollo ha sido resultado de la implementación de planes parciales que han permitido la urbanización de suelos previamente rurales o de expansión, generando un mayor nivel de consolidación urbana y provisión de infraestructura en comparación con el sector objeto de análisis.

4.4. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Los lotes y manzanas catastrales del sector de San Bernardino XVIII se les asignó el estrato uno (1) mediante el Decreto Distrital 551 del 12 de septiembre de 2019, por medio del cual se adopta la actualización de la estratificación urbana de Bogotá D.C., para los inmuebles residenciales de la ciudad y es el vigente a la fecha. 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.

4.5. VÍAS DE ACCESO

El acceso al sector se realiza principalmente a través de dos vías que hacen parte de la malla vial arterial de la ciudad: la Avenida Ciudad de Cali (AK 86), en sentido occidente-oriente-occidente, y la Avenida Bosa (Calle 59B Sur), en sentido norte-sur-norte. Ambas vías presentan secciones de doble calzada con tres (3) carriles por sentido, lo que les otorga una alta capacidad de flujo vehicular y las consolida como ejes estructurantes para la movilidad del sector y su conexión con otras áreas de la ciudad. Ambas vías presentan buen estado de conservación y una adecuada capacidad funcional, lo que permite una circulación vehicular fluida en condiciones normales de operación. Asimismo, sobre estos corredores se dispone de oferta de transporte público, incluyendo el sistema TransMilenio y rutas del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), lo que garantiza la conectividad del sector con diferentes zonas de la ciudad y facilita los desplazamientos de la población residente.

A nivel local, la Carrera 87C constituye el principal eje de conexión del sector con el resto de la localidad, al permitir el acceso desde la Avenida Bosa. Esta vía presenta dos carriles en sentido occidente-oriente, desarrollándose en paralelo al cauce del río Tunjuelo. En su mayor extensión se encuentra pavimentada, lo que facilita la movilidad vehicular; sin embargo, en su tramo final presenta condiciones de afirmado o camino compactado.

Por su parte, la Calle 88 Sur, permite el acceso a los predios que conforman la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial El Edén-El Descanso. Esta vía no se encuentra pavimentada y corresponde a una vía local de tipología tipo herradura, con condiciones geométricas y de superficie limitadas. Lo anterior, restringe la circulación vehicular y evidencia el bajo nivel de consolidación de la infraestructura vial interna, afectando la conectividad directa y la accesibilidad a los predios del sector.

4.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

El sector presenta un déficit significativo en la provisión de servicios públicos domiciliarios, evidenciado en la ausencia de conexiones formales a las redes matrices de acueducto, alcantarillado y energía. Asimismo, no cuenta con cobertura de la red de gas natural. No obstante, se identifican algunos sectores con alumbrado público y prestación del servicio de recolección de residuos sólidos, así como la existencia de conexiones informales que suplen parcialmente las necesidades básicas de la población, aunque en condiciones precarias y sin garantía de calidad o continuidad.

Desde el punto de vista urbanístico, el sector carece de soportes urbanos adecuados, reflejados en la insuficiencia de espacio público efectivo y la ausencia de equipamientos colectivos como parques, plazoletas y zonas verdes. De igual forma, se evidencia un déficit de infraestructura dotacional, incluyendo equipamientos educativos, de seguridad y de atención comunitaria, tales como colegios y Centros de Atención Inmediata (CAI), lo que limita la calidad de vida de los habitantes y evidencia el bajo nivel de consolidación urbana del área.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto de avalúo hace parte del suelo sujeto a reparto de cargas y beneficios de la Unidad de Gestión 1 (UG1) del Plan Parcial de Desarrollo El Edén-El Descanso, ubicado en la localidad de Bosa, adoptado mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 y modificado por el Decreto Distrital 521 de 2023, en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004. En este sentido, el predio se encuentra vinculado a un esquema de gestión asociada, mediante el cual los propietarios participan de manera conjunta en la ejecución del modelo urbanístico definido, incluyendo el cumplimiento de cargas urbanísticas, cesiones y demás obligaciones derivadas del instrumento.
En consecuencia, al predio le son aplicables las normas urbanísticas específicas establecidas

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

para la UG1, incluyendo las relacionadas con usos del suelo, condiciones volumétricas, edificabilidad y demás parámetros de desarrollo definidos en el acto administrativo de adopción del Plan Parcial, las cuales se resumen a continuación:

Norma Urbanística: Decreto 521 del 9 de noviembre de 2023, Decreto 521 de 2006, Decreto 190 de 2004 y Decreto 327 de 2004.
Tratamiento Urbanístico: Desarrollo, en términos del Decreto 327 de 2004. "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital".

Modalidad: De Desarrollo.

Area de Actividad: Residencial.

Zona: Zona Residencial con actividad económica en la vivienda.

Sector Normativo: Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial de Desarrollo El Edén-El Encanto.

Altura máxima: 5 pisos Artículo 17.7. Normas Volumétricas para la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión 1 (UA U/UG 1) del Decreto 521 de 2023.

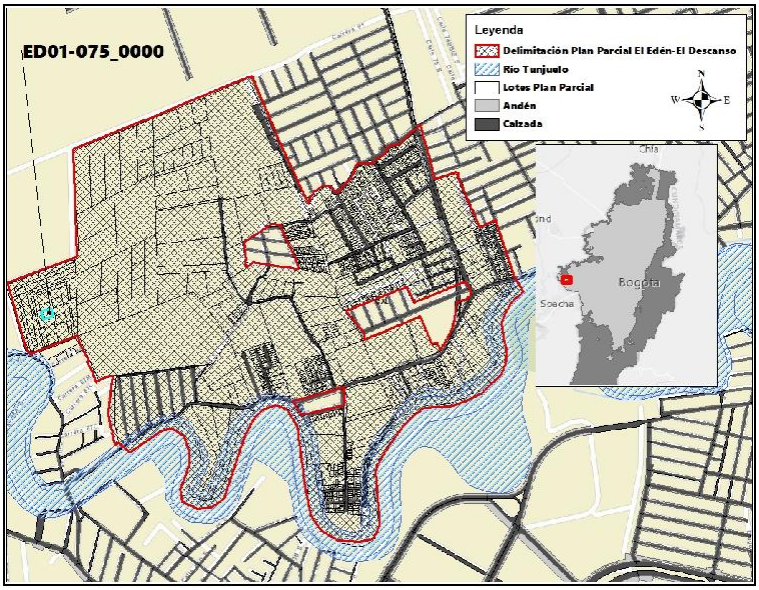
Tipología de Construcción: Aislada.

Índice de Ocupación: Será resultado de la aplicación de las normas establecidas en el Decreto 521 de 2023 con un máximo de 0,28 sobre el área neta urbanizable (área base cálculo de edificabilidad).

Índice de Construcción: 0,8 Índice de Construcción Final artículo 17.6 del Decreto 521 de 2023.

Antejardín: Según número de pisos. Para 4 a 5 pisos 3,00 metros. Manejo de antejardines: Los antejardines se rigen por lo establecido en el artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Aislamiento lateral: Aplica aislamiento entre edificaciones. Según número de pisos: Para 4 a 5 pisos 7,00 metros.



Delimitación Plan Parcial El Edén-El Descanso. Decreto 521 de 2023

5.1. USOS PRINCIPALES

Área de Actividad: Residencial - Zona Residencial con actividad económica en la vivienda.
Uso principal: Vivienda de Interés Social, Agrupación Vivienda Multifamiliar.

5.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal (en locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)

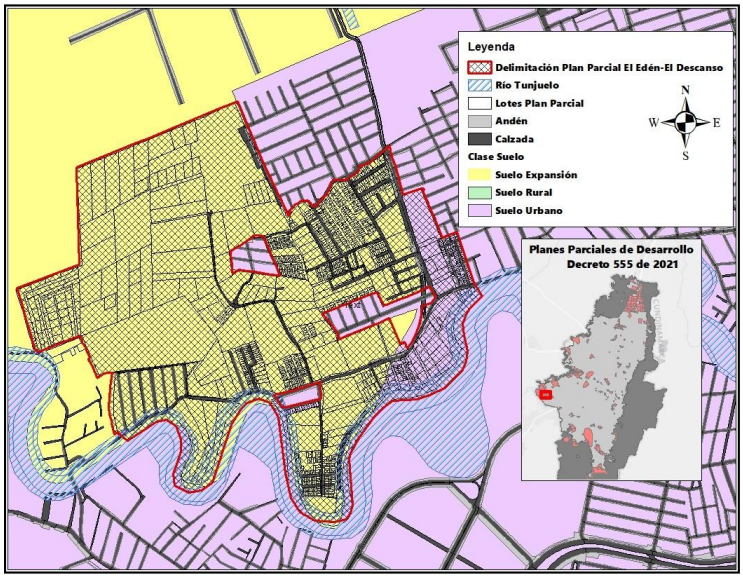
5.3. USOS RESTRINGIDOS

Equipamientos colectivos y recreativos de escala urbana, Comercio de escala metropolitana y urbana, Servicios empresariales de escala urbana, Servicios personales de escala urbana, Servicios de alto impacto de escala urbana (Únicamente servicios de llenado de combustibles y expendio Y consumo de bebidas alcohólicas y zonal. Actividad manufacturera de microempresas debajo impacto.

5.4. CONSIDERACIONES NORMATIVAS

El predio objeto de avalúo se encuentra localizado dentro del ámbito geográfico y normativo del Plan Parcial de Desarrollo El Edén-El Descanso, adoptado mediante el Decreto Distrital 521 de 2006 y modificado por el Decreto Distrital 521 de 2023, en el marco de las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004. En este contexto, el predio hace parte del suelo sujeto a reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo que le son aplicables las normas urbanísticas específicas definidas en el respectivo acto administrativo de adopción, incluyendo usos del suelo, condiciones de edificabilidad, cesiones y demás obligaciones urbanísticas. El desarrollo del ámbito se estructura mediante gestión asociada entre los propietarios de los predios que conforman la Unidad de Gestión 1 (UG1), en particular los miembros de la Comunidad del Cabildo Indígena Muisca de Bosa, condición que resulta determinante para la materialización del modelo urbano previsto.

Si bien el predio se clasifica como suelo de expansión urbana de acuerdo con el Plano CG-2.1 "Clasificación del Suelo" del Decreto Distrital 555 de 2021, es importante precisar que, conforme a lo establecido en el numeral 5 del artículo 599 del mismo decreto, los planes parciales adoptados con anterioridad a su entrada en vigencia mantienen su régimen normativo integral. En consecuencia, el desarrollo urbanístico del predio debe regirse por las disposiciones contenidas en el Decreto de adopción del Plan Parcial, lo que implica que su valoración no puede realizarse bajo condiciones de mercado de suelo sin desarrollar, sino mediante un enfoque residual que considere la ejecución integral de la Unidad de Gestión 1, incorporando las cargas urbanísticas, el modelo de ocupación definido y las condiciones de gestión asociada requeridas para su desarrollo.

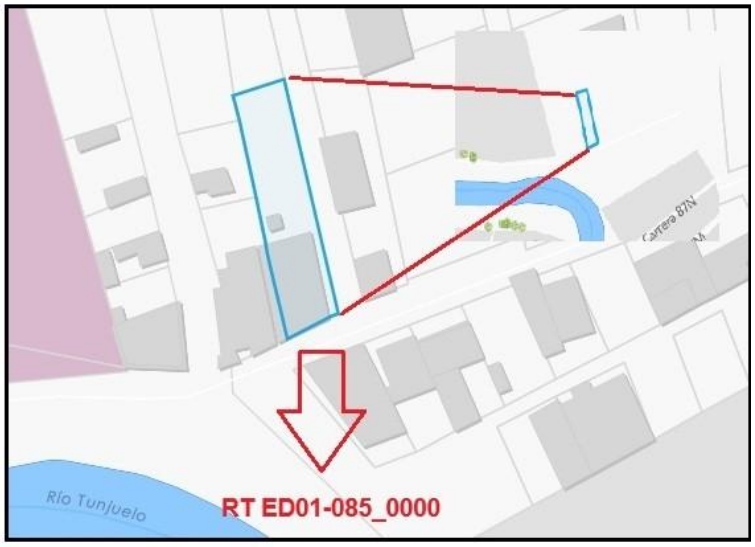


Planes Parciales de Desarrollo del Decreto 555 de 2021

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

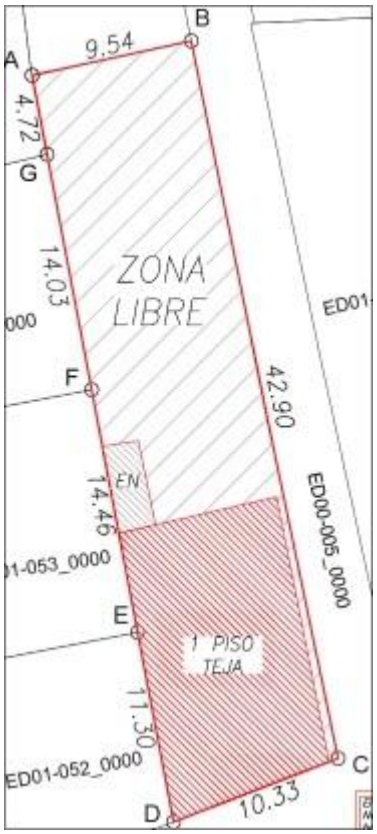
Predio localizado en la localidad de Bosa, sector catastral de San Bernardino XVIII, medianero dentro de la manzana catastral 105318 01 denominado El Jardín 1



Ubicación del predio. Fuente https://mapas.bogota.gov.co/#

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

- Norte: En 9,54 metros con predio RT-ED01-086_0000
- Sur: En 10,33 metros con predio RT-ED00-005_0000
- Oriente: En 42,90 metros con predio RT-ED00-005_0000
- Occidente: En 44,51 metros con predio RT-ED01-052_0000, predio RT-ED01-053_0000, predio RT-ED01-054_0000 y predio RT-ED01-055_0000



Linderos del predio según RT-ED01-085_0000

6.3. TOPOGRAFÍA

El predio presenta una topografía plana con pendientes menores al 7%

6.4. FORMA GEOMÉTRICA

Regular

6.5. FRENTE

9,54 metros sobre el predio con RT-ED01-086_0000 y 10,33 metros sobre predio de RT ED00-005_0000

6.6. FONDO

43,71 metros (promedio)

6.7. ÁREA TERRENO

Área Total: 429.26 m2

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS

No presenta.

6.9. VIAS

No aplica

6.10. AGUAS

No aplica

6.11. CLASIFICACIÓN DE LAS TIERRAS POR SU CAPACIDAD DE USO

No aplica

6.12. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA

No aplica

6.13. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

No aplica

7. CARACTERÍSTICAS GENERALES CONSTRUCCIÓN

7.1. DESCRIPCIÓN

Sobre el lote de terreno se presenta una construcción de 1 piso, la cual presenta las siguientes características constructivas:

CARACTERÍSTICA	DESCRIPCIÓN
ESTRUCTURA	
CIMENTACIÓN	Tipo superficial en placa de concreto

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

ESTRUCTURA	Mixta con muros en ladrillo y madera
CUBIERTA	Teja en aluminio y/o zinc

ACABADOS	
FACHADA	Mixta. Madera con acabado en pintura y láminas en zinc
MUROS	Mixta. Muro en ladrillo y retazos de madera y plástico
DESCRIPCIÓN PISOS	Acabado en cemento rustico
CIELO RASO	No presenta
COCINA	No presenta
BAÑO	No presenta
PUERTAS INTERNAS	No presenta
PUERTAS EXTERNAS	En madera rustica
VENTANERIA	No presenta
ENTREPISO	No presenta
CONSERVACIÓN	Buena
DISTRIBUCIÓN	Zona libre o abierta tipo depósito
EDAD (Vetustez)	14 años
REMODELACIONES	No presenta
EQUIPAMIENTO COMUNAL	No Aplica

7.2. ÁREA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD (Años)	ÁREA (m2)	URBANO NO PROTEGIDO	SOBRANTE	TOTAL
1 PISO TEJA	14	157.64	157.64	0	157.64

7.3. EQUIPAMIENTO COMUNAL

No aplica

7.4. OTROS

TIPO CONSTRUCCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD
ENRAMADA	M2	11.06

8. MÉTODO DE AVALÚO

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

8.1. PARA EL VALOR DEL TERRENO

Para la determinación del valor por m² de terreno del predio en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1994, expedido por la Presidencia de la república, ministerio de hacienda y Desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de Método (técnica) residual.

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

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

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

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

Como método adicional para la conformación de los productos inmobiliarios de las ventas esta: Método de Comparación o Mercado: Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8.2. PARA EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Método de Costo de Reposición. Técnica valuatoria que establece el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Los valores de reposición son tomados de las tipologías constructivas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

8.3. PARA EL VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor comercial de la construcción en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No.1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.0620 de octubre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de reposición.

Ya que no se trata de edificaciones nuevas, el punto de partida es determinar el valor de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

reposición, o de construir nuevo y aplicar un factor de depreciación por estado de conservación, para lo cual se utilizaron la tabla Heidecke, para así hallar el valor actual de las construcciones

8.4. PARA EL VALOR DE CULTIVOS

No aplica

9. AVALÚO

9.1. VALOR DEL TERRENO

URBANO NO PROTEGIDO

Se presenta a continuación la metodología aplicada para la determinación del valor del suelo del predio objeto de avalúo, localizado en la Unidad de Gestión 1 (UG1) del Plan Parcial de Desarrollo El Edén-El Descanso. La estimación se realiza mediante la técnica residual o de potencial de desarrollo, conforme a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la cual permite determinar el valor del suelo a partir de la viabilidad económica del proyecto urbanístico, considerando las condiciones normativas, las cargas urbanísticas y el aprovechamiento definido en el instrumento de planificación.

En este sentido, el ejercicio parte del cuadro de áreas adoptado en el Decreto Distrital 521 de 2023, según el cual la UG1 cuenta con un área bruta de 93.017,31 m². A esta se le descuenta el suelo no objeto de reparto, correspondiente a áreas de propiedad del Distrito (228,48 m²), obteniendo un área objeto de reparto de 92.788,83 m², equivalente al suelo base para la distribución de cargas y beneficios. A partir de esta área se determina el valor total de la unidad de gestión y, posteriormente, el valor unitario del suelo objeto de reparto (SOR), el cual se aplica al predio individual, en la medida en que este participa proporcionalmente en dicho esquema de reparto y en los beneficios derivados del desarrollo urbanístico de la unidad.

El cuadro de área del Decreto 521 de 2023, presenta la estructura de reparto de cargas y determinación del área útil dentro de la Unidad de Gestión 1 (UG1) del Plan Parcial El Edén-El Descanso, partiendo del Suelo Objeto de Reparto (SOR), que corresponde a 92.788,83 m². Este valor coincide con el área neta urbanizable, una vez descontadas las áreas que no participan en el reparto (suelo del Distrito). Sobre esta base se calculan las cesiones públicas, que ascienden a 60.265,99 m², correspondientes a espacio público, vías, equipamientos y demás cargas urbanísticas exigidas por el plan parcial.

El área restante se distribuye como área base de cálculo de edificabilidad (ABCE) entre las manzanas MZ-10, MZ-11 y MZ-12, con participaciones del 37,8%, 15,18% y 47,02%, respectivamente. A partir de esta distribución se obtiene el área útil total de la UG1 (32.522,84 m²), que corresponde al suelo efectivamente aprovechable para desarrollo inmobiliario. Finalmente, esta área útil se desagrega por manzana bajo el esquema de VIS diferencial, reflejando el potencial edificatorio específico en cada una (MZ-10, MZ-11 y MZ-12), lo cual es clave para el cálculo residual, ya que define la base sobre la cual se estiman los ingresos del proyecto y, por ende, el valor del suelo.

SUELO OBJETO DE REPARTO		**92.788,83**
ÁREA NETA URBANIZABLE UNIDAD DE GESTIÓN 1		**92.788,83**
TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS		60.265,99
ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD ABCE (M2) MZ-10	37,80%	35.075,64
ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD ABCE (M2) MZ-11	15,18%	14.084,92
ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD ABCE (M2) MZ-12	47,02%	43.628,27
AREA ÚTIL DE LA UG 1		**32.522,84**
AREA ÚTIL Mz-10 VIS DIFERENCIAL		12.294,15
AREA ÚTIL Mz-11 VIS DIFERENCIAL		4.936,82
AREA ÚTIL Mz-12 VIS DIFERENCIAL		15.291,87

En el siguiente cuadro se presenta el análisis de edificabilidad y ocupación aplicable a la Unidad de Gestión 1 (UG1), conforme a las disposiciones del Decreto Distrital 521 de 2023. Para la estimación del área total construida de las manzanas útiles destinadas a VIS diferencial (MZ-10, MZ-11 y MZ-12), se parte de la aplicación del índice de construcción (IC) de 0,80 sobre el área base de cada manzana, obteniendo así el área construida neta por índice.

Posteriormente, con el fin de estimar el área total construida del proyecto, esta área neta se ajusta considerando que corresponde al 85% del área construida total, en razón a la participación de puntos fijos, circulaciones y áreas comunes. En este sentido, el área total construida se calcula como el cociente entre el área por índice y el factor 0,85, es decir:

Área total construida = Área por índice / 0,85

Este procedimiento permite obtener un área construida representativa del desarrollo edificatorio. Como resultado, se estiman áreas totales construidas para la UG1 de 33.012,37 m², 13.256,40 m² y 41.061,90 m² para las manzanas MZ-10, MZ-11 y MZ-12, respectivamente.

Por su parte, la ocupación se determina considerando que la norma permite una altura reglamentaria máxima de cinco (5) pisos, de manera que la huella de ocupación en primer piso resulta de dividir el área total construida entre el número de pisos proyectados. Este resultado permite verificar que la ocupación efectiva del proyecto sea consistente con el índice de ocupación máximo aplicable sobre el área neta urbanizable. En ese sentido, el análisis no solo estima el potencial edificatorio total de la UG1, sino que también contrasta la factibilidad física del proyecto en términos de implantación, asegurando que el volumen proyectado pueda desarrollarse dentro de los límites normativos de ocupación y altura establecidos por el plan parcial.

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACION SEGÚN DECRETO 521 DE 2023		
ALTURA REGLAMENTARIA: 5 PISOS	5	
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-10 VIS DIFERENCIAL	0,80	28.060,51
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-11 VIS DIFERENCIAL	0,80	11.267,94
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-12 VIS DIFERENCIAL	0,80	34.902,62
IO-RESULTANTE MZ-10 VIS DIFERENCIAL MAX 0,28 SOBRE ANU	0,19	6.602,47
IO-RESULTANTE MZ-10 VIS DIFERENCIAL MAX 0,28 SOBRE ANU	0,19	2.651,28
IO-RESULTANTE MZ-10 VIS DIFERENCIAL MAX 0,28 SOBRE ANU	0,19	8.212,38
AREAS CONSTRUIDAS UG 1		
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-10 VIS DIFERENCIAL	85%	33.012,37
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-11 VIS DIFERENCIAL		13.256,40
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-12 VIS DIFERENCIAL		41.061,90

El cálculo del área vendible parte del área total construida estimada para cada manzana de la UG1. A dicha área se le descuentan, en primer lugar, las áreas correspondientes a puntos fijos y circulaciones y, en segundo lugar, el equipamiento comunal privado (ECP), exigido por la norma. Para el uso residencial, el ECP se calcula en función del número de unidades de vivienda proyectadas, de conformidad con el Decreto Distrital 327 de 2004, mientras que para el uso de comercio vecinal se determina a razón de 10 m² por cada 120 m² construidos en el uso. En cuanto al componente comercial, se adopta como supuesto el desarrollo del máximo permitido por la norma, equivalente a 500 m² construidos por manzana, según las condiciones establecidas para el comercio vecinal en el Decreto 521 de 2023. Una vez efectuados estos descuentos, se obtiene el área efectivamente vendible para cada uso; en el caso residencial, esta se traduce en un número de unidades de vivienda VIS diferencial, asumiendo un área promedio de 64 m² por unidad, de acuerdo con los parámetros acordados y establecidos en el plan parcial.

Para especificar el cálculo anteriormente expuesto se muestra a continuación la obtención del

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

área vendible para cada producto y para cada manzana.

MZ10= ATC=33.1012,37-Puntos Fijos y Circulaciones de 15% (4951,85)-Área vendible Comercio (487,80)-ECP (1008,8) =26.563,91 que al dividir y redondear por el área de cada apartamento (64 m2) resultan 415 unidades.

MZ11= ATC=13.256,40-Puntos Fijos y Circulaciones de 15% (88375,96)-Área vendible Comercio (487,80)-ECP (323,36) =10.456,78 que al dividir y redondear por el área de cada apartamento (64 m2) resultan 163 unidades.

MZ12= ATC=41.061,90-Puntos Fijos y Circulaciones de 15% (6159,28)-Área vendible Comercio (487,80)-ECP (1208,4) =33.206,42 que al dividir y redondear por el área de cada apartamento (64 m2) resultan 518 unidades.

El área vendible del comercio es igual para todas las manzanas, siendo el área construida de 500 m² al cual al descontar el área del ECP para este uso de obtiene 487,80 m².

AREAS VENDIBLES DE LA UG 1		
UNIDADES VENDIBLES A RAZON DE 64 M^2 Y ÁREA VENDIBLE MZ-10	415,00	26.563,91
ÁREA VEDIBLE EN COMERCIO VECINAL MZ-10	1,74%	487,80
UNIDADES VENDIBLES A RAZON DE 64 M^2 Y ÁREA VENDIBLE MZ-11	163,00	10.456,78
ÁREA VEDIBLE EN COMERCIO VECINAL MZ-11	4,33%	487,80
UNIDADES VENDIBLES A RAZON DE 64 M^2 Y ÁREA VENDIBLE MZ-12	518,00	33.206,42
ÁREA VEDIBLE EN COMERCIO VECINAL MZ-12	1,40%	487,80
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO USO RESIDENCIAL (ECP)-DCTO 327 DE 2004		
Equipamiento comunal exigido MZ 10 -6 M2 por cada unidad- 8,5 >150 unidades	**6**	**3.152,50**
Zonas Verdes Recreativas	40%	1.261,00
Servicios Comunales	32%	1.008,80
Estacionamientos adicionales para visitantes	28%	882,70
Equipamiento comunal exigido MZ 11 -6 M2 por cada unidad- 8,5 >150 unidades	**6**	**1.010,50**
Zonas Verdes Recreativas	40%	404,20
Servicios Comunales	32%	323,36
Estacionamientos adicionales para visitantes	28%	282,94
Equipamiento comunal exigido MZ 12 -6 M2 por cada unidad- 8,5 >150 unidades	**6**	**4.028,00**
Zonas Verdes Recreativas	40%	1.611,20
Servicios Comunales	30%	1.208,40
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	1.208,40

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO USO COMERCIAL (ECP)-DCTO 327 DE 2004		
Equipamiento comunal exigido MZ 10 -10 m^2 por cada 120 m^2 en el uso	**10/120**	**40,65**
Zonas Verdes Recreativas	40%	16,26
Servicios Comunales	30%	12,20
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	12,20
Equipamiento comunal exigido MZ 11 -10 m2 por cada 120 m2 en el uso	**10/120**	**40,65**
Zonas Verdes Recreativas	40%	16,26
Servicios Comunales	30%	12,20
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	12,20
Equipamiento comunal exigido MZ 12 -10 m2 por cada 120 m2 en el uso	**10/120**	**40,65**
Zonas Verdes Recreativas	40%	16,26
Servicios Comunales	30%	12,20
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	12,20

El cálculo de estacionamientos se realiza conforme a las exigencias establecidas para el sector de demanda D, según el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004. Para el uso residencial VIS diferencial, se determinan 137 cupos privados (1 por cada 8 unidades) y 61 cupos para visitantes (1 por cada 18 unidades), para un total de 198 estacionamientos. En cuanto al uso comercial, a partir de un área vendible de 1.463,40 m², se estiman 6 cupos privados (1 por cada 250 m²) y 24 cupos para visitantes (1 por cada 60 m²), para un total de 30 estacionamientos. En conjunto, el proyecto requiere 228 cupos de estacionamiento vehicular, los cuales se plantean en superficie (planta), ocupando un área aproximada de 3.990,00 m², considerando un módulo promedio de 17,5 m² por unidad.

Adicionalmente, se cumple con las exigencias complementarias de movilidad sostenible y accesibilidad universal, incorporando 114 cupos para bicicletas (1 por cada 2 estacionamientos vehiculares), con un área estimada de 216,60 m², y 8 cupos para personas con movilidad reducida (1 por cada 30 estacionamientos), con un área aproximada de 212,80 m². En total, el área destinada a estacionamientos en plataforma asciende a 4.419,40 m², lo cual se encuentra dentro del área disponible estimada para este fin, garantizando el cumplimiento normativo y la viabilidad física del proyecto.

CALCULO ESTACIONAMIENTOS: SECTOR DE DEMANDA : D-CUADRO ANEXO 4. DCTO 190 DE 2004			
UNIDADES VENDIBLES VIS DIFERENCAL		**# UNIDADES**	**1.096,00**
PARQUEADEROS PRIVADOS REQUERIDOS	N*UNIDAD	1/8	137,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N*UNIDAD	1/18	61,00
PARQUEADEROS ADICIONALES COMERCIO		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO			198,00
AREA VENDIBLE COMERCIO		**A. VENDIBLE**	**1.463,40**
ÁREA PROMEDIO UNIDAD COMERCIO	50,00	N° UDS	29,00
PARQUEADEROS PRIVADOS REQUERIDOS	N*M²	1/250	6,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N*M²	1/60	24,00
PARQUEADEROS ADICIONALES COMERCIO		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO			30,00
TOTAL PARQUEADEROS			228,00
TOTAL AREA PARQUEADEROS EN PLANTA		**17,5**	**3.990,00**
TOTAL ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	N*und Privado-Visitante	1/2	114,00
TOTAL AREA M^2 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS		**1,9**	**216,60**
TOTAL ESTACIONAMIENTOS PARA MOVILIDAD REDUCIDA	N*und Privado-Visitante	1/30	8,00
TOTAL AREA M^2 ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS		**26,6**	**212,80**
ÁREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	**11.780,31**	**253**	**4.419,40**

Valores de venta del proyecto:

Uso Comercial Vecinal:

Para la determinación del valor de venta del uso comercial vecinal, se realizó un estudio de mercado inmobiliario, tomando como base la definición de este uso, entendido como un comercio complementario al residencial, orientado a la provisión de bienes y servicios básicos, en áreas construidas que no superan los 500 m². A partir de este marco, se analizaron ofertas de mercado de locales comerciales con características similares en términos de localización, área y tipología, con el fin de establecer un valor unitario representativo. Este valor se adopta como referencia para la estimación de los ingresos por ventas del componente comercial dentro del proyecto.

Se analizaron diversas ofertas de mercado correspondientes a locales comerciales con diferentes localizaciones y tipologías, incluyendo locales en conjuntos residenciales, edificaciones y centros comerciales de escala zonal. Este análisis permitió establecer un rango de valores de referencia, identificando valores máximos observados en el mercado que sirven como límite superior para la adopción del valor unitario del comercio vecinal proyectado. En

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

consecuencia, el valor adoptado en el ejercicio residual se define bajo un criterio conservador, reconociendo que el comercio vecinal, por su escala, ubicación y nivel de consolidación del entorno, no necesariamente alcanza los niveles de valorización propios de formatos comerciales de mayor jerarquía.

Algunos aspectos relevantes del análisis de mercado indican que las ofertas 9, 10 y 11 corresponden a locales comerciales ubicados en primer piso de conjuntos y edificaciones residenciales, mostrando un valor promedio de $4.415.669. Estos presentan los valores más bajos dentro del conjunto analizado, lo cual se asocia a condiciones propias de un comercio de baja consolidación, localizaciones con menor atractivo comercial y un reducido flujo peatonal. Estas variables inciden directamente en la intensidad del uso comercial y, en consecuencia, en su menor valor económico frente a otras tipologías de comercio con mayor jerarquía y exposición.

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	#PARQUEADEROS	AREA CONSTRUCCION	VLR INTEGRAL /CONST. m^2	FOTO
9	AAA0258TUTO	CL 81 SUR 81 90 TO 25 SE 3	$77.000.000	0,00%	$77.000.000	0,00	18,10	$4.254.144	
10	AAA0258TURU	CL 81 SUR 81 90 TO 25 SE 1	$90.000.000	0,00%	$90.000.000	0,00	19,10	$4.712.042	
11	AAA0200SOEA	KR 122 128 55 LC 102	$75.000.000	0,00%	$75.000.000	0,00	17,52	$4.280.822	

PROMEDIO	$ 4.415.669
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 257.013
COEFICIENTE DE	5,82%
LÍMITE SUPERIOR	$ 4.672.682
LÍMITE INFERIOR	$ 4.158.656
COEFICIENTE DE	1,711

También se consultaron ofertas de locales comerciales en primer piso ubicados en otros sectores de la ciudad, tales como Gustavo Restrepo (Rafael Uribe Uribe), Marsella (Kennedy) y La Cabaña (Engativá). Las ofertas identificadas como 14, 15, 16 y 17 corresponden a este tipo de inmuebles y presentan un valor promedio de $5.687.240/m², el cual resulta relativamente bajo en relación con el potencial comercial de dichos sectores. Este comportamiento se asocia a factores como la antigüedad de las edificaciones, el bajo nivel de consolidación del comercio inmediato, condiciones físicas y de diseño poco competitivas, así como limitaciones en visibilidad, accesibilidad y flujo peatonal efectivo.

Adicionalmente, inciden variables como la ubicación en tramos con menor jerarquía vial, la ausencia de frentes comerciales continuos, baja mixtura de usos y menor atracción de demanda, lo que reduce la intensidad comercial del entorno. En conjunto, estos elementos explican los niveles de valor observados y sirven como referencia para establecer escenarios conservadores en la adopción del valor unitario para el comercio vecinal dentro del ejercicio residual.

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	#PARQUEADEROS	AREA CONSTRUCCION	VLR INTEGRAL /CONST. m^2	FOTO
14	AAA0007CJUZ	KR 12H BIS B 27B 20 SUR LC	$125.000.000	4,00%	$120.000.000	0,00	21,40	$5.607.477	
15	AAA0174YXWW	KR 68G 9C 97 LC 6	$130.000.000	9,23%	$118.000.000	0,00	19,00	$6.210.526	
16	AAA0060SWJH	AK 72 63A 50 BQ 6 LC 5	$130.000.000	3,85%	$125.000.000	0,00	22,90	$5.458.515	
17	AAA0060SKMS	CL 63D 71D 08 LC	$149.000.000	6,71%	$139.000.000	0,00	25,40	$5.472.441	

PROMEDIO	$ 5.687.240
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 355.267
COEFICIENTE DE	6,25%
LÍMITE SUPERIOR	$ 6.042.507
LÍMITE INFERIOR	$ 5.331.973
COEFICIENTE DE	1,798

Así mismo, se consultaron ofertas de locales en centros comerciales de escala zonal y urbana ubicados en el entorno cercano al plan parcial El Edén-El Descanso, específicamente en el Centro Comercial Mi Centro Porvenir (Cl. 54F Sur # 94-18) y Trébolis-El Porvenir (KR 95A 49C 80 Sur). A partir de estas ofertas se identifica un valor superior o "techo" de mercado que no resulta aplicable al ejercicio residual, dado que corresponde a un formato comercial con mayor nivel de consolidación. Las ofertas 2, 4 y 7 presentan un valor promedio de $8.064.310/m², con un límite inferior de $7.536.756/m² y superior de $8.591.864/m².

En este sentido, el valor del comercio vecinal proyectado no debería superar, al menos, el

promedio de estos locales, considerando que los centros comerciales ofrecen condiciones significativamente más favorables, tales como mayor flujo peatonal garantizado, mezcla de usos complementarios, estrategias de mercadeo y administración centralizada, seguridad, infraestructura especializada y localización estratégica dentro de nodos urbanos consolidados. Estas características incrementan la demanda y la rotación comercial, lo que se traduce en mayores niveles de valorización frente al comercio vecinal, el cual presenta una escala menor, menor exposición y dependencia directa de la dinámica residencial inmediata.

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCION	VLR INTEGRAL /CONST. m^2	FOTO
2	AAA0235ESTO	KR 95A 49C 80 SUR LC 213	$1.083.425.000	8,81%	$988.000.000	119,77	$8.249.144	
4	AAA0243CERJ	CL 54F SUR 94 18 LC 227	$195.000.000	3,59%	$188.000.000	25,17	$7.469.209	
7	AAA0243CBWF-AAA0243CBXR-AAA0243CBYX	CL 54F SUR 94 18 LC 12-130-131	$1.250.000.000	8,00%	$1.150.000.000	135,70	$8.474.576	

PROMEDIO	$ 8.064.310
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 527.554
COEFICIENTE DE	6,54%
LÍMITE SUPERIOR	$ 8.591.864
LÍMITE INFERIOR	$ 7.536.756
COEFICIENTE DE	-1,383

Por último, y considerando la limitada disponibilidad de ofertas con variables plenamente comparables, se realizó una consulta al sistema FOCA de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, correspondiente al banco digital de ofertas de mercado. Para ello, se filtraron locales comerciales con características similares a las de un comercio vecinal, teniendo en cuenta además los rangos máximos y mínimos identificados en el análisis previo. La búsqueda se concentró en las localidades de Bosa, Kennedy y Ciudad Bolívar, por presentar condiciones

urbanas y de mercado más comparables al entorno del predio objeto de estudio.

Como resultado, se identificaron y adoptaron ofertas de mercado correspondientes a locales comerciales en primer piso, con condiciones de localización, área y tipología acordes al ejercicio planteado. Estas ofertas constituyen la base para la determinación del valor unitario adoptado en el modelo residual, y se presentan a continuación como soporte del análisis de mercado realizado.

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCION	VLR INTEGRAL /CONST. m^2	FOTO
1	AAA0046DHNN	CL 65 SUR 79C 04 LC 229	$50.000.000	5,00%	$47.500.000	5,80	$8.189.655	
2	AAA0184SCHK	KR 87D 42A 20 SUR IN 1 LC 10	$250.000.000	2,91%	$242.725.000	30,88	$7.860.266	
3	AAA0233MTCN	KR 82G BIS 59 62 SUR LC 1	$1.800.000.000	5,56%	$1.700.000.000	200,60	$8.474.576	

PROMEDIO	$ 8.174.832
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 307.423
COEFICIENTE DE	3,76%
LÍMITE SUPERIOR	$ 8.482.256
LÍMITE INFERIOR	$ 7.867.409
COEFICIENTE DE	-0,216
VALOR PROPUESTO	**$7.868.000**

El análisis estadístico de las ofertas obtenidas a partir de la consulta en FOCA, correspondientes a locales comerciales en primer piso asociados a comercio vecinal en las

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

localidades de Bosa y Kennedy, arroja un valor promedio de $8.174.832/m², con una desviación estándar de $307.423 y un coeficiente de variación de 3,76%, lo cual evidencia una baja dispersión y, por tanto, una adecuada homogeneidad en la muestra analizada. Así mismo, se identifican un límite superior de $8.482.256/m² y un límite inferior de $7.867.409/m², valores que se enmarcan dentro de las tendencias previamente observadas en el estudio de mercado, confirmando los rangos de comportamiento del comercio vecinal en entornos residenciales.

En este sentido, considerando la localización del proyecto dentro de la UG-1 del Plan Parcial El Edén-El Descanso, así como sus condiciones de entorno, nivel de consolidación urbana y menor intensidad comercial frente a otras tipologías, se adopta el valor cercano al límite inferior como valor unitario de referencia, correspondiente a $7.868.000/m². Esta decisión se fundamenta en un criterio conservador, dado que el proyecto no presenta las condiciones necesarias para alcanzar valores cercanos o superiores a los $8.000.000/m², los cuales se asocian a locales ubicados en centros comerciales, incluso en sus niveles menos valorizados (pisos 2 y 3), caracterizados por mayores flujos, exposición comercial y consolidación del entorno.

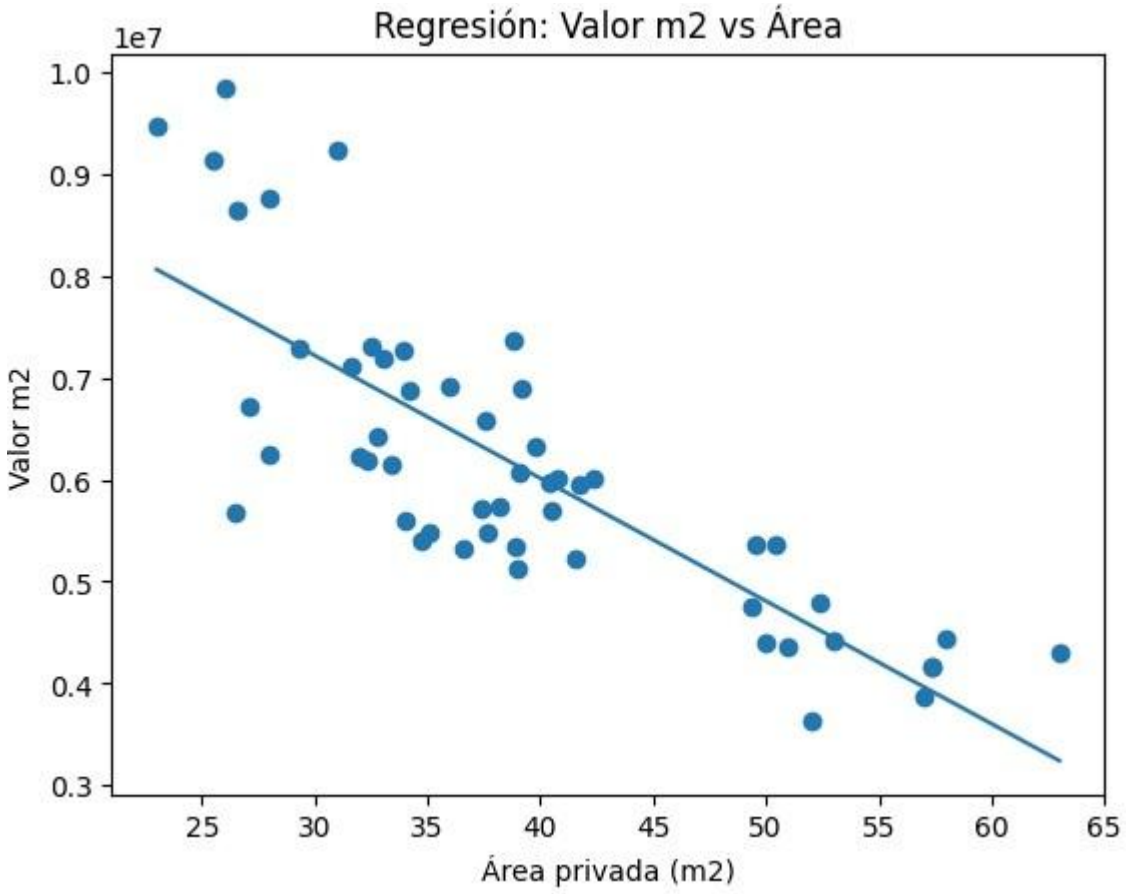
Valor Unidad Vis Diferencial:

Para la determinación del valor de las unidades de Vivienda de Interés Social con enfoque diferencial, se parte de lo establecido en el Decreto Distrital 521 de 2023, según el cual cada unidad de vivienda debe contar con un área mínima de 64 m². A partir de esta condición normativa, se plantea la necesidad de establecer el valor de mercado de este producto inmobiliario desde una perspectiva comercial, considerando que se trata de una tipología poco frecuente dentro de la oferta VIS en Bogotá, donde predominan unidades de menor área privada.

En este contexto, se opta por analizar un conjunto amplio de proyectos VIS en diferentes sectores de la ciudad, con el fin de identificar rangos de precios, áreas, localizaciones y características comparables que permitan inferir un valor razonable para este tipo de vivienda. El propósito de este ejercicio es adoptar un valor unitario técnicamente sustentado para un producto inmobiliario atípico dentro del mercado, pero necesario para modelar y viabilizar financieramente el desarrollo de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial El Edén-El Descanso.

Se analizó una base de datos compuesta por 53 observaciones correspondientes a proyectos de

vivienda VIS, con el objetivo de identificar las variables explicativas del valor en función del área privada. Para ello, se consideraron variables como el valor total de la unidad (valor presente), el número de salarios mínimos legales mensuales (con base en el SMMLV de 2026), el área privada y el valor integral unitario (definido como el valor total dividido entre el área privada). Con el fin de robustecer el análisis, se incorporaron proyectos localizados en municipios cercanos como Soacha, Madrid y Mosquera, dado que en estos mercados es posible encontrar unidades con áreas superiores a las observadas en Bogotá, permitiendo ampliar el rango de análisis. A partir de la aplicación de un modelo de regresión por mínimos cuadrados, se identificó que la relación con mayor nivel de ajuste (R^2) corresponde al vínculo entre el valor por metro cuadrado y el área privada, evidenciando una relación inversamente proporcional entre estas variables. En consecuencia, los resultados indican que, a medida que aumenta el área de las unidades, el valor integral unitario tiende a disminuir, estimándose que viviendas con áreas superiores a 50 m^2 presentan valores por debajo de \$5.000.000/m^2, e incluso unidades cercanas a 60 m^2 pueden alcanzar valores del orden de \$4.000.000/m^2, lo cual resulta coherente con la dinámica del mercado VIS analizado.



Si se tomará los valores integrales de los proyectos con mayor área, correspondientes a las ofertas 43, 46 y 50 (ver anexo para mayor detalle) se obtendría el siguiente resultado:

PROMEDIO	$ 4.304.420,89
DESVIACION STD	$ 139.064,66
COEFICIENTE DE VARIACION	3,23%
LIMITE SUPERIOR	$ 4.443.485,55
LIMITE INFERIOR	$ 4.165.356,22

SEGÚN MERCADO LIMITE INFERIOR	
SALARIO MINIMO	$ 1.750.905,00
AREA PRIVADA	64
VALOR INTEGRAL	$ 4.166.000,00
VALOR TOTAL	$ 266.624.000,00
VALOR EN SALARIOS	152,28

Tomando como referencia los proyectos analizados con áreas superiores a 58 m², se obtiene un valor integral unitario en el límite inferior de $4.166.000/m². Sin embargo, al aplicar este valor al área privada proyectada de 64 m², se obtiene un valor total de la unidad de $266.624.000, equivalente a 152,28 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), superando el tope máximo permitido para vivienda VIS. En consecuencia, se ajusta el valor integral unitario a un nivel que permita cumplir con dicha restricción normativa, resultando en un valor de $4.103.600/m², el cual garantiza que el valor total de la unidad se mantenga dentro del límite establecido. Así, se obtiene un valor final por unidad de vivienda de $262.630.400.

En conclusión, este valor refleja la tendencia del mercado para viviendas VIS con áreas superiores a 60 m², donde se evidencia una disminución en el valor unitario por metro cuadrado en comparación con unidades de menor tamaño. No obstante, dicho valor se encuentra condicionado por el cumplimiento del tope en salarios mínimos, lo cual introduce una restricción efectiva al precio de mercado. En este sentido, el valor adoptado no solo responde a la dinámica observada en el análisis estadístico, sino que también garantiza la viabilidad normativa del producto inmobiliario dentro del desarrollo de la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial El Edén-El Descanso.

VALOR UNITARIO ADOPTADO	
SALARIO MINIMO	$ 1.750.905,00
AREA PRIVADA	64
VALOR INTEGRAL	$ 4.103.600,00
VALOR TOTAL	$ 262.630.400,00
VALOR EN SALARIOS MINIMOS	150,00

Ventas Totales y Costos el Proyectos:

De esta manera, se estima el valor total de las ventas del proyecto, tanto para el componente de comercio vecinal como para las unidades de vivienda VIS diferencial. El proyecto contempla la generación de un total de 1.096 unidades de vivienda, alcanzando un valor total de ventas de $ 287.842.918.400,00 y $ 11.514.031.200,00 para el uso de comercio vecinal. En cuanto a los costos directos, estos corresponden principalmente al costo de construcción de las edificaciones, calculado a partir de un análisis de precios unitarios de obra (APU), considerando las características físicas de cada bloque y el tipo de producto inmobiliario proyectado, correspondiente a vivienda VIS entregada en obra gris. Adicionalmente, se incluye el costo asociado a la construcción de la placa destinada a estacionamientos en primer nivel, con un área de 4.419,40 m².

Como resultado, los costos directos del proyecto ascienden a $ 140.689.794.548,24, lo que representa aproximadamente el 47% del valor total de las ventas, proporción que se considera consistente con este tipo de desarrollos. Es importante señalar que la Unidad de Gestión 1 no asume costos de urbanismo, dado que estos son financiados por el Distrito, a través de RENOBO, en el marco del modelo de gestión definido en el Decreto Distrital 521 de 2023. Este esquema permite liberar al proyecto de cargas asociadas a la ejecución de infraestructura primaria y espacio público, mejorando las condiciones de viabilidad financiera del desarrollo y garantizando la implementación integral del plan parcial conforme a las directrices establecidas.

VENTAS DEL PROYECTO			
VALOR M² COMERCIO	1.463,40	$ 7.868.000,00	$ 11.514.031.200,00
VALOR UNIDAD VIS-MZ 10	415,00	$ 262.630.400,00	$ 108.991.616.000,00
VALOR UNIDAD VIS-MZ 11	163,00	$ 262.630.400,00	$ 42.808.755.200,00
VALOR UNIDAD VIS-MZ 12	518,00	$ 262.630.400,00	$ 136.042.547.200,00
TOTAL DE VENTAS			**299.356.949.600,00**
COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO			
COSTO CONSTRUCCIÓN MZ 10	33.012,37	$ 1.658.000,00	$ 54.734.504.583,53
COSTO CONSTRUCCIÓN MZ 11	13.256,40	$ 1.781.000,00	$ 23.609.640.018,82
COSTO CONSTRUCCIÓN MZ 12	41.061,90	$ 1.484.000,00	$ 60.935.861.345,88
COSTO DE M 2² PARQUEOS PLATAFORMA	4.419,40	319.000,00	$ 1.409.788.600,00
COSTOS DE URBANISMO			No aplica
COSTOS DIRECTOS		**47,00%**	**$ 140.689.794.548,24**
MONTO TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**18,0%**		**$ 53.825.808.847,66**
TOTAL COSTOS (DIR + IND)		**64,98%**	**$ 194.515.603.395,89**
MARGEN DE OPERACIÓN		**35,02%**	**$ 104.841.346.204,11**

En cuanto a los costos indirectos, estos se calculan de acuerdo con el área construida, el monto de las ventas del proyecto y el costo total directo del proyecto. Para el presente caso, se debe señalar que los proyectos que generen soluciones de vivienda de interés social se encuentran exentos del pago del impuesto de delineación urbana, siendo aplicable este al valor solo al área construida del comercio proyectado. De igual manera, se calcula los ítems correspondientes a licencia de construcción y cargo fijo, así como los gastos notariales (sobre las ventas), honorarios de construcción, honorarios del proyecto arquitectónico (DECRETO 2090 DE 1989 HONORARIOS ARQUITECTURA), gerencia del proyecto y estudios y diseños técnicos de ingeniería. Los costos financieros se determinaron sobré el 60% de los costos directos y sobre estos, 14,87% correspondiente al valor del DTF (9,87%) a la fecha de la realización de este informe más cinco puntos, esta cifra representa el 4,19% del valor de las ventas, lo cual se adopta para calcular los costos financieros del proyecto. Se establece un 3,00% sobre las ventas, para gastos de ventas, comisiones y publicidad.

En total, se debe asumir un total de $ 53.825.808.847,66 para los costos indirectos del proyecto. De esta manera, el proyecto debe asumir un total de $ 194.515.603.395,89, equivalente a un 64,98% del valor de las ventas y un margen de operación de 35,02%.

CÁLCULO DE COSTOS INDIRECTOS		
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		87.330,66
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		
ANÁLISIS DE VENTAS		
TOTAL VENTAS		$ 299.356.949.600,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
TOTAL COSTOS DIRECTOS - NO INCLUYE AREA DE VIS/VIP		$ 2.825.222.823,53
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 140.689.794.548,24
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 84.756.684,71
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 3.127.032,29
LICENCIA - CURADURIA		$ 506.577.522,75
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 2.993.569.496,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 14.068.979.454,82
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4,15%	$ 117.333.232,09
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 7.483.923.740,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ 7.034.489.727,41
COSTOS FINANCIEROS	4,19%	$ 12.552.343.469,59
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 8.980.708.488,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 53.825.808.847,66

Finalmente, una vez determinado el margen de operación del proyecto (diferencia entre los ingresos por ventas y los costos directos e indirectos), se procede a estimar la utilidad esperada para cada uno de los usos proyectados. Para el componente de comercio vecinal se adopta un margen de utilidad del 16%, mientras que para las unidades de vivienda VIS se considera un 10%, valores acordes con las condiciones de mercado y el nivel de riesgo asociado a cada tipología. En consecuencia, al descontar estas utilidades del margen total del proyecto, se obtiene el valor residual del suelo, el cual asciende a $ 74.214.809.372,11.

Este valor, al ser distribuido sobre el Suelo Objeto de Reparto (SOR), permite determinar un valor integral unitario del suelo de $ 799.824,82/m², el cual, para efectos del avalúo, se adopta de manera redondeada en $800.000/m². Este resultado refleja de manera consistente la capacidad real de generación de valor del proyecto, incorporando las condiciones normativas, los costos de desarrollo, las utilidades esperadas y las particularidades del mercado inmobiliario del sector, constituyéndose en el valor técnico del suelo bajo el enfoque residual

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

aplicado.

UTILIDAD COMERCIO		16,00%	$ 1.842.244.992,00
UTILIDAD RESIDENCIAL VIS		10,00%	$ 28.784.291.840,00
VALOR TOTAL UG-1		24,79%	$ 74.214.809.372,11
VALOR INTEGRAL UNITARIO			**$ 799.824,82**
VALOR m2 SUELO OBJETO DE REPARTO			**$ 800.000,00**

En el presente caso, el valor residual obtenido corresponde al valor total del suelo de la Unidad de Gestión 1 (UG-1), calculado bajo un escenario de desarrollo integral. No obstante, teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo constituye un lote jurídicamente independiente que cuenta con construcción existente, se procede a realizar la separación de valores de conformidad con la Resolución 620 de 2008 del IGAC. En este sentido, el valor de la construcción, determinado mediante el método de reposición, se descuenta del valor total del suelo de la UG-1, exclusivamente en lo que respecta al predio en estudio, con el fin de obtener el valor del terreno de manera independiente.

Este procedimiento evita trasladar o distribuir el costo de las construcciones existentes sobre la totalidad de la Unidad de Gestión, lo cual resultaría técnicamente improcedente, dado que no todos los predios que la conforman cuentan con edificaciones. De no realizarse este ajuste individual, se generaría una subvaloración del suelo en aquellos lotes sin construcción, afectando la equidad del modelo de valoración. En consecuencia, el descuento se aplica únicamente al predio objeto del avalúo, garantizando así la coherencia metodológica y la correcta separación entre el valor del terreno y el de las construcciones.

En el presente caso, el valor residual obtenido corresponde al valor total del suelo de la Unidad de Gestión 1 (UG-1), calculado bajo un escenario de desarrollo integral, el cual asciende a $74.231.064.000, equivalente a un valor unitario de $800.000/m² sobre el Suelo Objeto de Reparto (SOR).

En este sentido, y con el fin de dar cumplimiento a la separación entre el valor del terreno y el de las mejoras, se procede a descontar el valor de la construcción exclusivamente sobre el predio objeto de estudio, ajustando el valor total del suelo de la UG-1 a $ 74.186.609.520. Este ajuste permite recalcular el valor unitario del suelo, el cual resulta en $800.000/m² (valor redondeado), adoptado para el presente avalúo. Este procedimiento es consistente con la realidad física del predio, en la medida en que reconoce la existencia de una construcción que

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

no hace parte del escenario de desarrollo futuro, y evita trasladar este costo al conjunto de la unidad de gestión, garantizando así un tratamiento equitativo frente a los demás predios que no cuentan con construcciones.

ITEM	AREA UG-1	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL DE LA UNIDAD
VALOR M^2 TERRENO RESIDUAL	92.788,83	$ 800.000,00	$ 74.231.064.000,00
VALOR TOTAL UG-1			$ 74.231.064.000,00
ITEM	**VALOR TOTAL CONSTRUCCION**		**VALOR TOTAL**
VALOR CONSTRUCCIÓN	$ 44.454.480,00		$ 44.454.480,00
VALOR TOTAL UG-1 SIN CONSTRUCCION			$ 74.186.609.520,00
VALOR ADOPTADO M^2 TERRENO RESIDUAL			$ 800.000,0

9.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El valor adoptado para el anexo constructivo, aplicando el ejercicio de depreciación para construcciones por el factor de Heidecke y su correspondencia al estado de conservación, multiplicando así el factor asociado a la conservación por el valor unitario del anexo a nuevo se obtiene los siguientes valores:

Para estas construcciones se ha adoptado una cifra de:

Cálculo del valor por estado de conservación Heidecke

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN ($/m2)	VALOR REPOSICIÓN ($/m2)	VALOR ADOPTADO ($/m2)
1 PISO TEJA	M2	2	2.52%	$7,282.80	$289,000.00	$282,000.00

9.3. VALOR DE OTRAS CONSTRUCCIONES

El valor adoptado para el anexo constructivo, aplicando el ejercicio de depreciación para construcciones por el factor de Heidecke y su correspondencia al estado de conservación, multiplicando así el factor asociado a la conservación por el valor unitario del anexo a nuevo se obtiene los siguientes valores:

TIPO CONSTRUCCION	UNIDAD MEDIDA	ESTADO CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN (%)	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR ADOPTADO
ENRAMADA	M2	2	2.52%	$5,292.00	$210,000.00	$205,000.00

9.4. VALOR DE CULTIVOS

No aplica

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

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

El presente avalúo se acoge a lo dispuesto en el Decreto 1420/1998, expedido 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.

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

Adicionalmente a las características más relevantes del predio expuestas anteriormente, se han

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

tenido en cuenta para la determinación del valor comercial, las siguientes particularidades:

Las condiciones socioeconómicas y urbanísticas del sector al cual pertenece el inmueble objeto de avalúo. Dentro de las cuales se incluyen la estratificación socioeconómica, los usos predominantes del sector, los estándares urbanísticos de la zona y sus condiciones de saneamiento básico.

Las condiciones de accesibilidad a la zona como son la infraestructura vial local, las principales vías de acceso, así como el estado de conservación de esta infraestructura. Así mismo la disponibilidad de transporte público que permite conectividad con el resto de la ciudad.

La normatividad urbanística que cobija al sector y particularmente al inmueble, objeto de avalúo como factor determinante del comportamiento del mercado inmobiliario.

Las características particulares del lote de terreno objeto de avalúo como área, forma, relación frente fondo, localización específica y topografía.

El área de terreno y de construcción fueron tomadas del registro topográfico suministrado por RENOBO.

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en suelo de expansión.

Consideración general.

El lote de terreno objeto de adquisición se encuentra comprendido dentro del ámbito geográfico y normativo del Plan Parcial de Desarrollo El Edén El Descanso. En consecuencia, el valor del suelo de dicha franja no puede determinarse de manera aislada, sino que debe corresponder al valor del suelo resultante de la evaluación integral del plan parcial, determinado mediante la metodología residual aplicada al conjunto del ámbito de planificación, en atención a las condiciones urbanísticas, normativas y económicas que rigen su desarrollo.

Las actuales condiciones del mercado inmobiliario, actividad edificadora, usos y condiciones del sector.

Adicionalmente a las condiciones propias del predio en estudio, se evaluaron factores exógenos que inciden en la determinación del valor: seguridad, estado y cobertura de la infraestructura urbana, servicio de transporte y distancia a otros centros de desarrollo económico de la ciudad.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Dirección: EL JARDIN 1 CHIP: AAA0180ZCKL

ÍTEM	UNID.	CANT.	VLR. UNITARIO	SUBTOTAL
AREA DE TERRENO	M2	429.26	$800,000	$343,408,000
1 PISO TEJA	M2	157.64	$282,000	$44,454,480
ENRAMADA	M2	11.06	$205,000	$2,267,300
AVALÚO TOTAL				**$390,129,780**

SON: TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE.

FECHA: 30 de Abril de 2026

Elaboró:

LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO
PROFESIONAL AVALUADOR
R.A.A. No. AVAL-1030579803

Vo. Bo. Profesional control de calidad: **MARÍA ISABEL ORTIZ FERNANDEZ**
R.A.A. No. AVAL-52617497

Anexos:

1. Registro Fotográfico
2. Estudio De Mercado
3. Presupuestos De Construcciones
4. Metodología Residual
5. Certificado De Vigencia Registro Abierto De Avaluadores

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

Certificate No
LAT-1022

BOGOTÁ

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2026-589692	**Nomenclatura:** EL JARDIN 1	
Código Sector: 105318018500000000	**Barrio:** SAN BERNARDINO XVIII	**Fecha Visita:** 22-APR-26
Número Avalúo: 2026 - 228	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** ED01-085_0000



Acceso sector



Entorno sector



Acceso sector



Vista General

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2026-589692	**Nomenclatura:** EL JARDIN 1	
Código Sector: 105318018500000000	**Barrio:** SAN BERNARDINO XVIII	**Fecha Visita:** 22-APR-26
Número Avalúo: 2026 - 228	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** ED01-085_0000



Fachada



Fachada

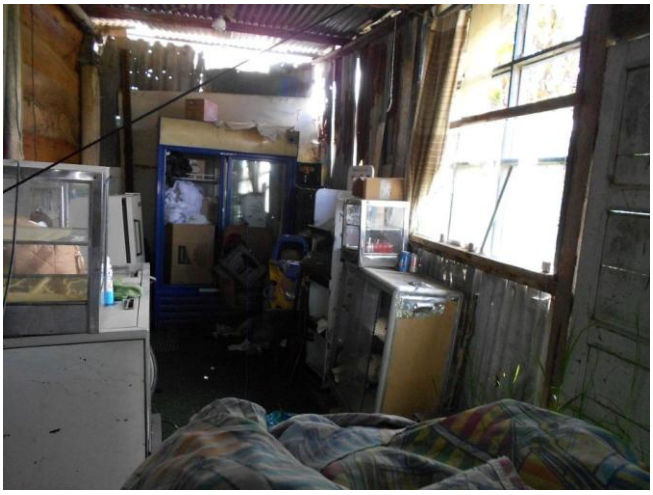


Vista General



Entorno

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2026-589692	**Nomenclatura:** EL JARDIN 1	
Código Sector: 105318018500000000	**Barrio:** SAN BERNARDINO XVIII	**Fecha Visita:** 22-APR-26
Número Avalúo: 2026 - 228	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** ED01-085_0000



Vista Interna



Vista Interna



Vista posterior



Garaje

ANEXO No. 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO		
Radicación: 2026-589692	**Nomenclatura:** EL JARDIN 1	
Código Sector: 105318018500000000	**Barrio:** SAN BERNARDINO XVIII	**Fecha Visita:** 22-APR-26
Número Avalúo: 2026 - 228	**Tipo Avalúo:** ADQUISICIÓN TOTAL	**RT:** ED01-085_0000



Lote



Lote

1. MERCADO-OFERTAS LOCALES COMERCIALES

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	#PARQUEADEROS	AREA CONSTRUCCION	VLR INTEGRAL /CONST. m²	FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TELEFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AAA0143TMKC	CL 51 SUR 90A 54	$5.368.421.000	4,84%	$5.108.421.000	0,00	625,40	$8.168.246	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-el-porvenir-bogota/192648195	RENTKASA SAS COD FINCA RAIZ: 192648195	300-2421764	24/03/2026	Excelente oportunidad para inversionistas en el sector de Bosa - Porvenir. Adquiera esta iniciativa comercial con rentabilidad garantizada a largo plazo. El activo, en fase de diseño y licencia, se entrega con un contrato de arrendamiento firmado por 20 años con la reconocida marca Tiendas D1. Esta iniciativa asegura un flujo de caja estable y predecible desde su entrega en Diciembre de 2025.	
2	AAA0235ESTO	KR 95A 49C 80 SUR LC 213	$1.083.425.000	8,81%	$988.000.000	0,00	119,77	$8.249.144	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-parcela-el-porvenir-bogota/192956840	IC INMOBILIARIA COD FINCA RAIZ= 192956840	313-3462375 322-7271914	24/03/2026	Local en venta ubicado en el segundo piso del Centro Comercial Trebolis El Porvenir, Bosa Porvenir. El inmueble cuenta con un área de 125,55 m² de área, actualmente arrendado a una reconocida IPS bajo contrato a 5 años, una inversión que genera rentabilidad inmediata y sostenida.	
3	AAA0235ESZM	KR 95A 49C 80 SUR LC 301	$1.400.000.000	7,86%	$1.290.000.000	0,00	427,55	$3.017.191	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-parcela-el-porvenir-bogota/192956472	IC INMOBILIARIA COD FINCA RAIZ= 192956472	313-3462375 322-7271914	24/03/2026	Local en venta ubicado en el tercer piso del Centro Comercial Trebolis El Porvenir, Bosa Porvenir. El inmueble cuenta con un área de 576,31 m2, actualmente arrendado a un reconocido gimnasio bajo contrato a 10 años, una inversión que genera rentabilidad inmediata y sostenida.	
4	AAA0243CERJ	CL 54F SUR 94 18 LC 227	$195.000.000	3,59%	$188.000.000	0,00	25,17	$7.469.209	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-el-corzo-bogota/193463417	Juan COD FINCA RAIZ= 193463417	315-3317161	24/03/2026	Local 227 del centro comercial Micentro El Porvenir. contiguo a cinemas. una planta de 27m2 con mezaninne de 8m2. local rentando en este momento al 1% del valor comercial.	
5	AAA0243CBPP	CL 54F SUR 94 18 LC 124	$800.000.000	6,25%	$750.000.000	0,00	74,41	$10.079.290	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-bosa-porvenir-bogota/10883727	Promotora Inmobiliaria COD FINCA RAIZ= 10883727	314-3589973-601-4738514	24/03/2026	Local en primer piso del CC Mi Centro El porvenir. Actualmente rentando	
6	AAA0243CDWF	CL 54F SUR 94 18 LC 208	$210.000.000	7,14%	$195.000.000	0,00	28,09	$6.941.972	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-parcela-el-porvenir-bogota/191193274	Inmobiliaria RB SAS COD FINCA RAIZ= 191193274	300-7948969	24/03/2026	Excelente oportunidad de negocio, local muy bien ubicado en Centro comercial Micentro Porvenir, en Bosa, 2 piso, cuenta con zona bancaria, actualmente esta rentando, el centro comercial cuenta con tiendas reconocidas de alto tránsito, gran oportunidad de inversion , parqueadero de visitantes, es pet friendly, más de mil quinientos apartamentos al rededor del centro comercia	
7	AAA0243CBWF-AAA0243CBXR-AAA0243CBYX	CL 54F SUR 94 18 LC 12-130-131	$1.250.000.000	8,00%	$1.150.000.000	0,00	135,70	$8.474.576	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-el-corzo-bogota/193191545	Inmobiliare Julio Corredor COD FINCA RAIZ= 193191545	310-7503952 318-2152607	24/03/2026	Local super ubicado, facilidad de transporte, de fácil acceso, al lado del almacén ancla ideal para entidades bancarias, almacenes de ropa etc.	
8	AAA0257TLEA-AAA0257TLDM	KR 87C 71A 46 SUR	$2.600.000.000	7,69%	$2.400.000.000	0,00	399,00	$6.015.038	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-bosa-san-bernardino-bogota/193086671	MiaCasaInmobiliaria SAS COD FINCA RAIZ= 193191545	314-3337636	24/03/2026	LOCAL COMERCIAL ARRENDADO A TIENDAS ARA. Local rentando para inversión. “Inversión segura con rentabilidad inmediata” Ubicación Área: 420 m² Arrendatario: Tiendas ARA Canon mensual: $19.000.000 + IVA Contrato: 15 años (incremento IPC anual) Valor inversión: $2.600 millones Detalles financieros y avalúo	

9	AAA0258TUTO	CL 81 SUR 81 90 TO 25 SE 3	$77.000.000	0,00%	$77.000.000	0,00	18,10	$4.254.144	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-bosa-bogota/7205298	Inmobiliaria Profesional COD FINCA RAIZ= 7205298	320-7509856	24/03/2026	Local muy bien ubicado en Bosa, Bogotá. Cercano a conjuntos residenciales lo que lo hace muy atractivo por el número de personas. Cerca al colegio Bicentenario con flujo de estudiantes y familiares. Buenas vías de acceso y trasporte público, Av, Ciudad de Cali. EL local cuenta con baño, punto de agua y gas, por lo que permite darle múltiples usos. Esta totalmente terminado, con piso en cerámica, rejas de seguridad, pintado.	
10	AAA0258TURU	CL 81 SUR 81 90 TO 25 SE 1	$90.000.000	0,00%	$90.000.000	0,00	19,10	$4.712.042	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-bosa-san-diego-bogota/192315842	AARON RAMIREZ & CIA LTDA COD FINCA RAIZ= 192315842	3118977848	24/03/2026	Local No. 9 Conjunto Residencial Malpelo II (Parques de Villa Javier - Bosa) de aproximadamente 20 metros, con baño privado y rejas, cuenta con servicios públicos de acueducto, alcantarillado y luz eléctrica con la posibilidad de instalar gas natural; con derecho al uso compartido junto con los demás locales de 5 parqueaderos.	
11	AAA0200SOEA	KR 122 128 55 LC 102	$75.000.000	0,00%	$75.000.000	0,00	17,52	$4.280.822	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-nueva-tibabuyes-bogota/192464617	CARLOS SILVA COD FINCA RAIZ= 192464617	315-2505008	24/03/2026	¡Oportunidad única para emprendedores! Se vende un espectacular local comercial de 18m² en Suba Villa María, estratégicamente ubicado en una esquina privilegiada. Este inmueble, con toda su documentación al día, goza de una ubicación inmejorable a solo una cuadra de importantes conjuntos residenciales y del paradero de Transmilenio, garantizando un flujo constante de clientes potenciales.	
12	AAA0224UWEA	CL 53 SUR 79C 06 LC 29	$58.000.000	0,00%	$58.000.000	0,00	17,69	$3.278.689	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-casa-blanca-bogota/192936598	IC INMOBILIARIA COD FINCA COD FINCA RAIZ= 192936598	313-3462375 322-7271914	24/03/2026	Locales Comerciales en Venta – Barcelona Plaza, Kennedy Barcelona Plaza está situado a una cuadra de la Avenida 1° de Mayo con Carrera 80, muy cerca de la Clínica Colsubsidio Ciudad Roma, en una de las zonas de mayor desarrollo residencial y comercial de Kennedy. Su ubicación garantiza un alto tráfico peatonal y vehicular, convirtiéndolo en un punto ideal para emprender o expandir tu negocio.	
13	AAA0224UUSK	CL 53 SUR 79C 06 LC 18	$53.000.000	0,00%	$53.000.000	0,00	16,30	$3.251.534	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-casa-blanca-bogota/192936515	IC INMOBILIARIA COD FINCA COD FINCA RAIZ= 192936515	313-3462375 322-7271914	24/03/2026	Locales Comerciales en Venta – Barcelona Plaza, Kennedy Barcelona Plaza está situado a una cuadra de la Avenida 1° de Mayo con Carrera 80, muy cerca de la Clínica Colsubsidio Ciudad Roma, en una de las zonas de mayor desarrollo residencial y comercial de Kennedy. Su ubicación garantiza un alto tráfico peatonal y vehicular.	
14	AAA0007CJUZ	KR 12H BIS B 27B 20 SUR LC	$125.000.000	4,00%	$120.000.000	0,00	21,40	$5.607.477	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-gustavo-restrepo-bogota/192039901	Inmobiliarias Aliadas COD FINCA COD FINCA RAIZ= 192039901	316-0263037	24/03/2026	El local está ubicado en el barrio Gustavo Restrepo, en el primer piso del Edificio Calimar. Se desarrolla en dos niveles uno en primer piso y otro en semisotano. Consta de una entrada, un baño, un lavaplatos, escalera de primer piso a semisótano y un espacio para depósito.	
15	AAA0174YXWW	KR 68G 9C 97 LC 6	$130.000.000	9,23%	$118.000.000	0,00	19,00	$6.210.526	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-marsella-bogota/193445916	NELSON MESTIZO FINCA RAIZ COD FINCA COD FINCA RAIZ= 193445916	322-5093648	24/03/2026	Local en venta dentro del conjunto residencial VillaVeronica, exterior, con baño dentro del mismo local varios usos, lavanderia, venta comida mascotas, papeleria, abarrotes, surtifruver, zona residencial, vigilancia, cerca al colegio Eloiza Garzon, cerca a la carrera sesenta y ocho, calle trece, av boyaca, americas, transmilenio, terminal de transportes, estacion marsella, centros comerciales eden, multiplaza y outles de las americas.	
16	AAA0060SWJH	AK 72 63A 50 BQ 6 LC 5	$130.000.000	3,85%	$125.000.000	0,00	22,90	$5.458.515	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-normandia-bogota/193266709	LOGISTICA CONSULTORIA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS COD FINCA COD FINCA RAIZ= 193266709	320-4555050 316-5662383	24/03/2026	Vendo Local en Normandia Ubicado en conjunto residencial con acceso directo sobre la Avenida Boyacá. Cuenta con baño y depósito, ideal para diversos tipos de negocio. Excelente ubicación, alta visibilidad y fácil acceso	
17	AAA0060SKMS	CL 63D 71D 08 LC	$149.000.000	6,71%	$139.000.000	0,00	25,40	$5.472.441	https://www.fincaraiz.com.co/local-en-venta-en-la-cabana-bogota/193289699	Organización Inmobiliaria Gestión y Proyectos SAS COD FINCA COD FINCA RAIZ= 193289699	313-4015595 317-3725448	24/03/2026	Se vende este espectacular local ubicada de manera estratégica en un primer piso esquinero con excelente ubicación cerca a la boyaca con calle 63, cuenta con distintos espacios que se adaptan a tus necesidades, desde negocios de comida o para oficina, administracion incluida cuenta con todos los servicios públicos	

2. OFERTAS LOCALES COMERCIALES-FOCA

DATO	CHIP	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	#PARQUEADEROS	AREA CONSTRUCCION	VLR INTEGRAL /CONST. m^2	FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TELEFONO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	AAA0046DHNN	CL 65 SUR 79C 04 LC 229	$50.000.000	5,00%	$47.500.000	0,00	5,80	$8.189.655	FOCA	Julio Calderón	314-4290175	24/03/2026	Local en segundo piso del EDIFICIO COMERCIAL BOSA. Sobre la Calle 65 Sur corredor comercial de Bosa centro	
2	AAA0184SCHK	KR 87D 42A 20 SUR IN 1 LC 10	$250.000.000	2,91%	$242.725.000	0,00	30,88	$7.860.266	FOCA	Dana	311-5755247	24/03/2026	Local comercial en conjunto residencial. Local en primer piso	
3	AAA0233MTCN	KR 82G BIS 59 62 SUR LC 1	$1.800.000.000	5,56%	$1.700.000.000	0,00	200,60	$8.474.576	FOCA	Francisco Rios	310-8834888	24/03/2026	Local comercial en primer piso conjunto residencial cerrado	

3. OFERTAS PROYECTOS VIS

DATO	CIUDAD	PROYECTO	Valor	SLMMLV	Area Construida (m²)	Área Privada (m²)	Acabados	Numero de pisos	Hab	Valor m²	Observaciones	Telefono	Foto
1	BOGOTA	Samay 187 Cl. 187a #7-35	$ 210.000.000	147,52	36,58	32,73	Semi	7	2	$ 6.416.131,99	Aptos VIS, de 1 y 2 Habitaciones, Semiacabados. Torre de 99 aptos en una torre de 9 pisos	3189021852	
2	BOGOTA	Samay 187 Cl. 187a #7-35	$ 200.000.000	140,50	36,14	32,29	Semi	7	2	$ 6.193.868,07			
3	BOGOTA	Samay 187 Cl. 187a #7-35	$ 182.000.000	127,85	30,11	27,06	Semi	7	1	$ 6.725.794,53			
4	BOGOTA	Samay 187 Cl. 187a #7-35	$ 205.000.000	144,01	36,65	33,38	Semi	7	2	$ 6.141.402,04			
5	BOGOTA	LK 187 Cra. 8c #187A-59	$ 190.000.000	133,47	38,00	34,00	No	25	2	$ 5.588.235,29	Aptos VIS, de 1 y 2 Habitaciones, sin acabados. Torre de 17 pisos	3003825289	
6	BOGOTA	LK 187 Cra. 8c #187A-59	$ 175.000.000	122,94	31,00	28,00	No	25	1	$ 6.250.000,00			
7	BOGOTA	LK 187 Cra. 8c #187A-59	$ 200.000.000	140,50	45,00	39,00	No	25	2	$ 5.128.205,13			
8	BOGOTA	DOMUS Cra. 8c #183-32	$ 195.000.000	136,99	42,65	36,57	No	18	2	$ 5.332.239,54	Aptos VIS, de 2 Habitaciones, sin acabados. Torre de 24 pisos	3102027710	
9	BOGOTA	DOMUS Cra. 8c #183-32	$ 192.000.000	134,88	40,20	35,05	No	18	2	$ 5.477.888,73			
10	BOGOTA	DOMUS Cra. 8c #183-32	$ 188.000.000	132,07	39,87	34,75	No	18	2	$ 5.410.071,94			
11	BOGOTA	Inizzia Calle 188 No. 7 - 60	$ 217.962.090	153,12	26,00	23,00	No	8	1	$ 9.476.612,61	Vive en Inizzia, un proyecto de apartamentos VIS en Bogotá norte, ubicado estratégicamente en la carrera séptima con calle 188, sobre el futuro Corredor Verde.	https://www.estrenarvivienda.com/inizzia/49585	
12	BOGOTA	Ciudad La Salle Loira Calle 170 con Cra 9 costado Norte	$ 232.740.000	132,93	30,60	25,49	No	13	1	$ 9.130.639,47	Ponemos las posibilidades a tu alcance para que lo logres, porque entendemos que un precio competitivo no es suficiente, también es importante estar en un sector que, por su desarrollo es la mejor decisión. Cuando buscamos un lugar para vivir o para invertir esperamos que lo tenga todo.	https://www.estrenarvivienda.com/ciudad-la-salle-loira/42315	
13	BOGOTA	Senderos De Fontibón Transversal. 128 No. 17 - 87	$ 230.600.000	131,70	46,00	40,50	No	17	2	$ 5.693.827,16	En los apartamentos tipo 46 de Senderos de Fontibón encuentra dos alcobas (con opción de baño en la principal), sala comedor, cocina abierta, un baño social y área de ropas independiente	https://www.estrenarvivienda.com/senderos-de-fontibon/46229	
14	BOGOTA	Baviera Park Carrera 52a con Calle 176	$ 286.300.000	163,52	36,00	31,00	No	18	1	$ 9.235.483,87	Esta conformado por torres de 18 pisos, cuenta con gran variedad de zonas sociales como salón de juegos, terraza BBQ, área chimenea, salas premium, coworking, gimnasio y más.	https://www.estrenarvivienda.com/baviera-park/43978	
15	BOGOTA	Atria-Tramonte Carrera 68 No. 180 - 95	$ 286.300.000	163,52	42,59	38,82	No	18	2	$ 7.375.064,40	En el exclusivo sector de San José de Bavaria, Bogotá, te ofrece una experiencia única con áreas sociales pensadas para tu comodidad y disfrute. Imagina un salón de niños, zona de juegos y parque infantil donde tus pequeños puedan crecer felices	https://www.estrenarvivienda.com/atria-tramonte/49879	
16	BOGOTA	Tramonte - Calle 183 con Avenida San Antonio	$ 237.000.000	135,36	38,00	33,00	No	16	2	$ 7.181.818,18	Está ubicado tres cuadras al occidente del Centro Comercial Santa Fe , un sector de alta valorización más recursivos al norte de Bogotá, situado a pocas cuadras de la autopista norte y futura ampliacion de la Av Boyaca. Acceso a principales vías como la Av. Boyacá (futuro desarrollo de Transmilenio), Calle 183, autopista norte (transmilenio), Rodeado de Parques y zonas verdes, parques lineales	https://www.estrenarvivienda.com/tramonte-auriga-living/43762	

17	BOGOTA	Madrigal-Sobre la futura Av. Tibabita y la futura extensión de la Av. Boyacá	$ 270.000.000	154,21	42,86	39,13	No	12	2	$ 6.900.076,67	Apartamentos con área total construida de 42.86 m² (área privada 39.13 m²) y ofrece una distribución moderna y funcional con 2 alcobas, sala-comedor, cocina abierta, zona de ropas, 1 baño, un diseño pensado para aprovechar cada metro cuadrado y brindarte comodidad en un hogar acogedor e ideal para disfrutar en familia.	https://www.estrenarvivienda.com/madrigal/49570	
18	BOGOTA	Arboré-Sobre la futura Av. Tibabita y la futura extensión de la Av. Boyacá	$ 247.000.000	141,07	42,02	37,52	No	16	2	$ 6.583.155,65	Proyecto VIS en la zona más exclusiva al norte de Bogotá en Lagos de Torca. Rodeados de zonas verdes, colegios, zonas comerciales, vías de acceso y universidades. ¡Regístrate ya para ser de los Primeros en Formar Parte De Este Gran Proyecto! #PasaDeSoñarloAVivirlo.	https://www.estrenarvivienda.com/arbore/47537	
19	BOGOTA	Hucatá-Carrera 90 No. 149-30	$ 249.035.000	142,23	40,30	36,00	No	12	2	$ 6.917.638,89	Hucatá es un proyecto con la mejor ubicación de Suba, con vista al Parque Mirador de los Nevados rodeado por varias vías de acceso como la Avenida Suba y la Avenida Boyacá, múltiples opciones de transporte público como Transmilenio y SITP.	https://www.estrenarvivienda.com/hucata-torre-1/47483	
20	BOGOTA	L80-Carrera 110 No 79-21	$ 245.500.000	140,21	33,00	28,00	No	17	2	$ 8.767.857,14	L80 es un proyecto desarrollado por Constructora Latitud 80, concebido para ofrecer a las familias una oportunidad de crecimiento, inversión y bienestar en una de las zonas de mayor proyección en Bogotá.	https://www.estrenarvivienda.com/l80/49678	
21	BOGOTA	Caney Reservado Fontibón-Av. Calle 17 No 126 - 23	$ 206.407.500	145,00	42,17	37,68	No	17	1	$ 5.477.906,05	Caney Reservado Fontibón – Apartamento sin acabados. Estrato: tres (3) Provisional. Dirección: Avenida Calle 17 No 126-23, Fontibón. Se ajusta valor de venta según SMMLV al año de la firma de escritura.	https://www.estrenarvivienda.com/caney-reservado-fontibon/41620	
22	BOGOTA	Vesta Carrera 123 No. 12 a 21	$ 237.000.000	135,36	43,49	39,06	No	22	2	$ 6.067.588,33	Conoce el proyecto de vivienda Vesta en Fontibón con solo 302 apartamentos de 2 habitaciones.	https://www.estrenarvivienda.com/vesta/44565	
23	BOGOTA	Turín Av. Carrera 116 No. 22 - 17	$ 255.000.000	145,64	46,30	42,38	No	17	2	$ 6.016.989,15	Turín, un Lugar para crecer juntos, descubre el apartamento de tus sueños, un espacio pensado para ti y los tuyos, donde cada rincón invita a crecer y a compartir	https://www.estrenarvivienda.com/turin/49099	
24	BOGOTA	Vivopark 1 Cra. 100 No. 15a-72	$ 240.930.000	137,60	44,32	40,38	No	20	1	$ 5.966.567,61	VIVOPARK con una ubicación privilegiada sobre la Calle 13 con Carrera 100 y central a más de 310.000 m2 de parques y zonas verdes, a 200 mts puedes encontrar el Centro Comercial Viva	https://www.estrenarvivienda.com/vivopark-1/45461	

25	BOGOTA	Sabantti Ac. 17 No. 96b - 98	$ 213.525.000	121,95	42,00	37,40	No	10	1	$ 5.709.224,60	Conoce ahora Sabantti, nuevo mega proyecto tipo ciudadela con modernas zonas sociales y ubicación en sector de alta valorización de la ciudad, a un paso de vías principales como la Avenida Calle 13, Calle 26 y Av. Ciudad de Cali.	https://www.estrenarvivienda.com/sabantti/44030	
26	BOGOTA	Ciudad La Salle Chamonix Calle 170 No. 12 - 10	$ 150.079.000	85,72	30,09	26,44	No	17	1	$ 5.676.210,29	Ciudad La Salle está cerca de grandes zonas de interés como centros comerciales, zonas verdes, parques, alamedas, plazoletas, colegios, universidades, supermercados y el complejo cancerológico más importante de Latinoamérica "Centro de Tratamiento e Investigación sobre cáncer Luís Carlos Sarmiento Angulo"	https://www.estrenarvivienda.com/ciudad-la-salle-chamonix/45887	
27	BOGOTA	Samán Club House Av Ciudad de Cali No 10-50	$ 247.000.000	141,07	39,20	33,96	No	20	2	$ 7.273.262,66	Samán Club House hace parte de los 3 exclusivos proyectos que conforman el Pradera De Bosconia Parque Residencial, en el tradicional barrio Castilla, al sur occidente de Bogotá	https://www.estrenarvivienda.com/saman-club-house/49636	
28	BOGOTA	Cádiz Castilla Reservado Avenida Ciudad de Cali con Calle 10 Sentido Norte - Sur	$ 237.010.000	135,36	37,26	32,48	No	20	1	$ 7.297.105,91	Ubicado en un sector de alta valorización, por consolidarse por su uso residencial, dotado de zonas verdes, parques, alamedas, ciclorutas, y vías, además de equipamientos complementarios como: bibliotecas, centros educativos, universidades comercio local, zonal y metropolitano, entre otros	https://www.estrenarvivienda.com/cadiz-castilla-reservado/43240	
29	BOGOTA	El Castell Iberia Reservado Av. ciudad de cali con calle 10 esquina	$ 213.525.000	121,95	34,68	29,34	No	20	1	$ 7.277.607,36	En el Megaproyecto Iberia se desarrolla el nuevo proyecto de Vivienda de Interés Social, El Castell, con la mejor ubicación en la Av. ciudad de Cali entre calles 8 y 9	https://www.estrenarvivienda.com/el-castell-iberia-reservado/44907	

30	BOGOTA	Pradera De Bosconia - Nogal Club House Avenida ciudad de Cali con Calle 10 50	$ 225.000.000	128,50	37,90	31,66	No	20	2	$ 7.106.759,32	Bosconia parque residencial, se constituye como uno de los proyectos más importantes de desarrollo en ese sector de la ciudad.	https://www.estrenarvivienda.com/pradera-de-bosconia-nogal-club-house/43728	
31	BOGOTA	Castilla Living Carrera 86 No. 7D-35	$ 235.000.000	134,22	38,48	34,22	No	22	2	$ 6.867.329,05	2 torres de 22 pisos, terrazas transitables con vista 360° a la ciudad y a la naturaleza. Este no es un conjunto más. Es un espacio pensado para ti, tu bienestar, y el de quienes te rodean.	https://www.estrenarvivienda.com/castilla-living/42413	
32	BOGOTA	Centrik Park CARRERA 38 # 15 – 19	$ 255.900.000	146,15	30,00	26,00	No	20	2	$ 9.842.307,69	Su increíble ubicación en el Barrio Centenario, sobre la calle 13, frente a la estación de TransMilenio Zona Industrial te permitirá reducir considerablemente tus tiempos de desplazamiento sobre cualquier sector de la ciudad y te brindará mejor calidad de vida.	https://www.estrenarvivienda.com/centrik-park/42680	
33	BOGOTA	Solera 13 Calle 13 con Carrera 36	$ 229.000.000	130,79	31,30	26,52	No	25	1	$ 8.634.992,46	Vive en un entorno privilegiado con acceso rápido a las principales vías y puntos clave de la ciudad. A pocos minutos de centros comerciales, supermercados, parques y espacios culturales, Solera 13 te ofrece comodidad, conveniencia y calidad de vida en un solo lugar.	https://www.estrenarvivienda.com/solera-13/48028	
34	BOGOTA	Acanto Carrera 95a No. 78 sur	$ 265.860.000	151,84	55,37	49,57	No	18	3	$ 5.363.324,59	Vive el equilibrio y bienestar en Acanto, un proyecto de apartamentos conformado por 6 Torres de apartamentos de 18 pisos, para un total de 864 apartamentos; 108 parqueaderos comunales, 187 parqueaderos de visitantes y 750 bicicleteros	https://www.estrenarvivienda.com/acanto/47409	

35	BOGOTA	Florecer Carrera 95A No. 78 Sur	$ 216.940.000	123,90	46,29	41,55	No	17	3	$ 5.221.179,30	Es un proyecto de apartamentos conformado por 5 Torres de apartamentos de 17 pisos, para un total de 680 apartamentos; parqueaderos comunales 113 y 111 parqueaderos de visitantes de los cuales 5 son parqueaderos con movilidad reducida.	https://www.estrenarvivienda.com/florecer/45889	
36	BOGOTA	Primavera Carrera 95A No. 78 Sur	$ 234.110.000	133,71	54,90	49,35	No	18	3	$ 4.743.870,31	Primavera es un proyecto de apartamentos conformado por 9 Torres de apartamentos de 18 pisos, para un total de 1296 apartamentos, 519 parqueaderos comunales y 86 parqueaderos de visitantes de los cuales 17 son parqueaderos con movilidad reducida. Ubicado en la Ciudadela Alegra en Bosa.	https://www.estrenarvivienda.com/primavera/44004	
37	BOGOTA	Serena Carrera 95A No. 78 Sur	$ 207.580.000	118,56	42,56	38,88	No	17	3	$ 5.338.991,77	Es un proyecto de apartamentos conformado por 6 Torres de apartamentos de 17 pisos, para un total de 816 apartamentos ; parqueaderos comunales 136 y 140 parqueaderos de visitantes de los cuales 7 son parqueaderos con movilidad reducida.	https://www.estrenarvivienda.com/serena/44001	
38	BOGOTA	Ciudad Rosadela-Rosa Amatista Calle 57 Q sur No. 75C-24	$ 199.603.170	114,00	36,00	32,00	No	5	3	$ 6.237.599,06	Disfruta en familia de la variedad de zonas sociales que hemos diseñado. Adquiere tu apartamento con o sin subsidio de vivienda y con el respaldo que Constructora Bolívar te brinda.	https://www.estrenarvivienda.com/ciudad-rosadela-rosa-amatista/43562	

39	BOGOTA	Atalaia Calle 59 C Sur No 88H - 15	$ 245.000.000	139,93	47,50	40,78	No	24	3	$ 6.007.846,98	Disfruta en familia de la variedad de zonas sociales que hemos diseñado. Adquiere tu apartamento con o sin subsidio de vivienda y con el respaldo que Constructora Bolívar te brinda.	https://www.estrenarvivienda.com/atalaia/47117	
40	BOGOTA	Montecielo II Calle 71A Sur No. 83B – 11	$ 248.692.500	142,04	47,71	41,73	No	20	2	$ 5.959.561,47	Montecielo II es la segunda etapa de un proyecto de vivienda de interés social (VIS) de Compensar en alianza con Ospinas & Cía, una empresa con más de 90 años de experiencia que sigue transformando vidas y construyendo cientos de historias.	https://www.estrenarvivienda.com/montecielo-ii/45391	
41	BOGOTA	Montecielo Calle 71 A Sur No. 83B - 11	$ 252.063.323	143,96	45,42	39,80	No	20	2	$ 6.333.249,32	Montecielo es un proyecto de vivienda de interés social (VIS), ubicado en una zona de gran desarrollo urbanístico que facilita la movilidad hacia cualquier punto de la ciudad. Se compone de cuatro (4) torres de vivienda de 20 pisos, para un total de 640 unidades.	https://www.estrenarvivienda.com/montecielo/43052	
42	BOGOTA	La Unión II de la Marlene Carrera 95 A No. 90-51 Sur	$ 218.863.125	125,00	41,00	38,22	No	5	2	$ 5.726.403,06	La Unión II es uno de los proyectos de vivienda de interés social (VIS), que conforma el Plan Parcial de La Marlene, inspirado en las virtudes y cualidades de la mujer colombiana, adicional encontrarás locales comerciales.	https://www.estrenarvivienda.com/la-union-ii-de-la-marlene/50596	
43	BOGOTA	Casa Real Sector Horizonte Carrera 2 No. 79 - 01 SUR	$ 258.000.000	147,35	76,00	58,00	No	7	2	$ 4.448.275,86	El proyecto Casa Real Horizonte se destaca por su ubicación estratégica en Usme, Bogotá, ofreciendo fácil acceso a transporte, comercio y servicios. Cuenta con más de 16.000 m² de zonas verdes, brindando un entorno natural y espacios para la recreación. Ofrece casas tipo VIS, adaptadas a diferentes necesidades y presupuestos.	https://www.estrenarvivienda.com/casa-real-sector-horizonte/50506	

44	BOGOTA	El Campo Carrera 14 Calle 116 Sur - Usme	$ 189.000.000	107,94	57,44	51,98	No	7	3	$ 3.636.013,85	Ubicado en la zona sur oriente de Bogotá, desarrollado en un plan parcial denominado Tres Quebradas. Este proyecto se compone de treinta y cinco (35) torres de apartamentos, parqueaderos, portería y edificio comunal donde se desarrollan los espacios comunales. Dado el plan parcial por desarrollar, estará construido, con elementos organizados para la ciudad con zonas verdes, parques, alamedas, ciclorrutas, y vías.	https://www.estrenarvivienda.com/el-campo/42950	
45	SOACHA	Serrania Del Vinculo Autopista sur al lado del futuro patio portal de transmilenio Soacha	$ 222.220.000	126,92	56,00	51,00	No	12	2	$ 4.357.254,90	Un proyecto con una gran proyección urbanística a futuro, rodeado de naturaleza, fáciles vías de acceso (pocos metros del portal de Transmilenio), colegios y otros servicios para la familia; cuenta además con una gran variedad de espacios diseñados para la integración y descanso de toda la familia. * El valor indicado es un precio de referencia.	https://www.estrenarvivienda.com/serrania-del-vinculo/42536	
46	SOACHA	Mirla Carrera 2a Este No. 7-52 - El Altico Soacha	$ 270.540.000	154,51	69,40	63,00	No	7	3	$ 4.294.285,71	ste proyecto de vivienda en Soacha te ofrece apartamentos ideales en un entorno con excelentes vías de acceso, universidades y todos los servicios necesarios para tu bienestar. Como parte del macroproyecto Balcones de Soacha, marca el inicio del crecimiento urbano de la zona, convirtiéndose en una oportunidad única para invertir en tu futuro y disfrutar de la calidad de vida que mereces.	https://www.estrenarvivienda.com/mirla/47573	

47	SOACHA	Balcones Del Parque Kr 4 No. 4-12 Sur Soacha	$ 251.300.000	143,53	57,54	52,41	No	7	2	$ 4.794.886,47	¡Descubre Balcones del Parque, el nuevo proyecto de vivienda en Soacha que se convierte en referente por su ubicación estratégica y alto potencial de valorización! Vive a pocos metros de la Autopista Sur, en una zona con gran desarrollo urbanístico, rodeado de universidades, centros comerciales, vías de acceso y todo lo que necesitas para tu bienestar. Este proyecto de apartamentos en Soacha ha sido diseñado pensando en ti y tu familia, con espacios funcionales, una vista privilegiada y el equilibrio perfecto entre comodidad, conectividad y calidad de vida	https://www.estrenarvivienda.com/balcones-del-parque/49138	
48	SOACHA	Caminos Del Vínculo Carrera 4 No. 32 - 49 San Mateo, Soacha.	$ 234.484.600	133,92	58,00	53,00	No	7	2	$ 4.424.237,74	Este conjunto de apartamentos se desarrollará en Soacha, cerca de importantes avenidas como la Autopista Sur, su futura ampliación, y la futura Avenida Circunvalar del Sur, en un sector de alta valorización y crecimiento. Disfruta en Caminos del Vínculo de diversidad de zonas comunes que incluyen piscina, gimnasio, cancha múltiple, terraza BBQ, salones sociales, coworking, salón de juegos y zonas verdes. Adquiere tu apartamento con o sin subsidio de vivienda.	https://www.estrenarvivienda.com/caminos-del-vinculo/40887	
49	MOSQUERA	Manzano Calle 12 No. 9 Este - 37-Mosquera	$ 239.148.000	136,59	63,35	57,34	No	6	3	$ 4.170.701,08	Conjunto Cerrado compuesto por 11 torres de 6 pisos, cada una con 24 aptos para un total de 264 unidades. Dentro de las zonas comunes tiene: portería con lobby, espacio para salón de niños, oficina de administración, salón comunal, espacio para gimnasio, cancha sintética mini futbol con medidas no reglamentarias, un espacio disponible, parque infantil al aire libre y cuarto de basuras.	https://www.estrenarvivienda.com/manzano/41723	
50	MOSQUERA	Macadamia Calle 12 No. 9 Este - 37-Mosquera	$ 239.148.000	136,59	63,35	57,34	No	6	3	$ 4.170.701,08	Conjunto Cerrado de 11 torres, 6 pisos, 4 aptos por piso para un total de 288 apartamentos con un área total construida de 63,35 m2 y área privada de 57,34 m2. Esta ubicado dentro de la Ciudadela Pradera de Gualiques en Mosquera.	https://www.estrenarvivienda.com/macadamia/45215	

51	MOSQUERA	Aika Mosquera Calle 23 No. 7B-15,	$ 270.000.000	154,21	58,00	50,43	No	5	2	$ 5.353.955,98	Los apartamentos cuentan con 2 habitaciones y opción de una tercera habitación o estudio, con áreas entre 58,60 m² y 62,43 m², distribuciones funcionales, balcón y espacios diseñados para crecer contigo y con tu familia. El proyecto está conformado por 9 torres de 5 pisos con ascensor, en estrato 4 municipal, y se entrega en obra gris, para que personalices tu hogar a tu gusto.	https://www.estrenarvivienda.com/aika-mosquera/50530	
52	MADRID	Verdeoliva-Madrid Calle 8 Sur No. 25 - 215 Ciudadela La Prosperidad	$ 220.000.000	125,65	64,00	57,00	No	13	3	$ 3.859.649,12	Disfruta de naturaleza, las mejores zonas sociales y un área para toda la familia, por favor cambiarlo por: Rodeados de naturaleza, a solo 20 minutos de Bogotá. El espacio que mereces para vivir con tranquilidad y las comodidades de la ciudad. Piscina para adultos y para niños. Salones sociales y Coworking. Terraza BBQ. Cancha recreativa, modernos juegos infantiles, zona para mascotas y bicicleteros.	https://www.estrenarvivienda.com/verdeoliva/41239	
53	MADRID	Verdepino-Madrid Calle 8 sur No. 24 - 65 Ciudadela La Prosperidad	$ 220.000.000	125,65	58,10	50,00	No	13	3	$ 4.400.000,00	Espacio adaptable a tu necesidad Altura promedio Apto: 2.20 metros *Las áreas y la altura de los inmuebles podrán tener variaciones como resultado del proceso constructivo. Parqueadero relación 2 a 1 es decir por cada 2 aptos disponibilidad 1 parqueadero. Parqueadero vehiculares 390; Parqueadero para motos 78 y bicicleteros 390. *Oferta en precio fijo en pesos por tiempo limitado únicamente para la Etapa 3 *30 unidades disponibles con la oferta **Fecha escritura 2026	https://www.estrenarvivienda.com/verdepino/43119	

Enramada de tipología liviana, conformada por estructura en madera rolliza, cubierta en lámina metálica y lona, cerramiento parcial en lámina y piso en concreto simple con acabado rústico.

Presupuesto de Obra por Capítulos

Capítulo	Descripción	Total capítulo
2	PRELIMINARES	$ 2.736.110
3	CIMENTACIÓN	$ 2.025.137
4	CONCRETO	
5	MAMPOSTERÍA EN LAMINA	$ 177.970
6	INSTALACIONES SANITARIAS	
7	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 0
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	
9	INSTALACIONES GAS DOMICILIARIO	$ 0
10	CUBIERTA	$ 1.501.853
11	PISOS Y ACABADOS	$ 1.595.325
12	SANITARIOS Y ACCESORIOS	
13	CARPINTERÍA MADERA	$ 876.349
14	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 450.649
15	VIDRIOS	$ 0
16	PINTURAS	$ 0
17	CERRAJERÍA	$ 0
18	EXTERIORES	$ 479.700
19	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	$ 575.610
20	PERSONAL DE OBRA	$ 0
	COSTO TOTAL	$ 10.418.703
	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
	COSTO TOTAL ($ / m²)	$ 289.408
	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 289.000**

Cubierta Tipo Garaje		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
2	PRELIMINARES	$ 100.000
3	CIMENTACIÓN	$ 0
4	CONCRETO	$ 5.811.480
5	MAMPOSTERÍA	$ 0
6	INSTALACIONES SANITARIAS	
7	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ 450.000
9	INSTALACIONES GAS DOMICILIARIO	$ 0
10	CUBIERTA	$ 3.729.033
11	PISOS Y ACABADOS	$ 4.035.750
12	SANITARIOS Y ACCESORIOS	$ 0
13	CARPINTERÍA MADERA	$ 6.658.988
14	CARPINTERÍA METÁLICA	$ 4.117.523
15	VIDRIOS	$ 0
16	PINTURAS	$ 0
17	CERRAJERÍA	$ 0
18	EXTERIORES	$ 0
19	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	$ 900.000
20	PERSONAL DE OBRA	$ 1.750.000
	COSTO TOTAL	$ 27.552.773
	COSTO UNITARIO INDIRECTO ($ / m²)(0%)	$ 0
	COSTO TOTAL ($ / m²)	$ 209.638
	VALOR TOTAL UNITARIO ($ / m²)	**$ 210.000**

UNIDAD ADMINISTRATIVA DISTRITAL DE CATASTRO DISTRITAL		
PLAN PARCIAL EDEN-EL DESCANSO		
DECRETO 521 DEL 9 DE NOVIEMBRE DE 2023		
METODOLOGIA RESIDUAL-RESOLUCIÓN 620 DE 2008		
DESARROLLO UNIDAD DE GESTIÓN 1		
SUELO OBJETO DE REPARTO		**92.788,83**
ÁREA NETA URBANIZABLE UNIDAD DE GESTIÓN 1		**92.788,83**
TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS		60.265,99
ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD ABCE (M2) MZ-10	37,80%	35.075,64
ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD ABCE (M2) MZ-11	15,18%	14.084,92
ÁREA BASE CALCULO EDIFICABILIDAD ABCE (M2) MZ-12	47,02%	43.628,27
AREA ÚTIL DE LA UG 1		**32.522,84**
AREA ÚTIL Mz-10 VIS DIFERENCIAL		12.294,15
AREA ÚTIL Mz-11 VIS DIFERENCIAL		4.936,82
AREA ÚTIL Mz-12 VIS DIFERENCIAL		15.291,87
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACION SEGÚN DECRETO 521 DE 2023		
ALTURA REGLAMENTARIA: 5 PISOS	5	
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-10 VIS DIFERENCIAL	0,80	28.060,51
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-11 VIS DIFERENCIAL	0,80	11.267,94
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-12 VIS DIFERENCIAL	0,80	34.902,62
IO-RESULTANTE MZ-10 VIS DIFERENCIAL MAX 0,28 SOBRE ANU	0,19	6.602,47
IO-RESULTANTE MZ-10 VIS DIFERENCIAL MAX 0,28 SOBRE ANU	0,19	2.651,28
IO-RESULTANTE MZ-10 VIS DIFERENCIAL MAX 0,28 SOBRE ANU	0,19	8.212,38
AREAS CONSTRUIDAS UG 1		
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-10 VIS DIFERENCIAL	85%	33.012,37
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-11 VIS DIFERENCIAL		13.256,40
IC-ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MZ-12 VIS DIFERENCIAL		41.061,90
AREAS VENDIBLES DE LA UG 1		
UNIDADES VENDIBLES A RAZON DE 64 M² Y ÁREA VENDIBLE MZ-10	415,00	26.563,91
ÁREA VEDIBLE EN COMERCIO VECINAL MZ-10	1,74%	487,80
UNIDADES VENDIBLES A RAZON DE 64 M² Y ÁREA VENDIBLE MZ-11	163,00	10.456,78
ÁREA VEDIBLE EN COMERCIO VECINAL MZ-11	4,33%	487,80
UNIDADES VENDIBLES A RAZON DE 64 M² Y ÁREA VENDIBLE MZ-12	518,00	33.206,42
ÁREA VEDIBLE EN COMERCIO VECINAL MZ-12	1,40%	487,80
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO USO RESIDENCIAL (ECP)-DCTO 327 DE 2004		
Equipamiento comunal exigido MZ 10 -6 M2 por cada unidad- 8,5 >150 unidades	**6**	**3.152,50**
Zonas Verdes Recreativas	40%	1.261,00
Servicios Comunales	32%	1.008,80
Estacionamientos adicionales para visitantes	28%	882,70
Equipamiento comunal exigido MZ 11 -6 M2 por cada unidad- 8,5 >150 unidades	**6**	**1.010,50**
Zonas Verdes Recreativas	40%	404,20
Servicios Comunales	32%	323,36
Estacionamientos adicionales para visitantes	28%	282,94
Equipamiento comunal exigido MZ 12 -6 M2 por cada unidad- 8,5 >150 unidades	**6**	**4.028,00**
Zonas Verdes Recreativas	40%	1.611,20
Servicios Comunales	30%	1.208,40
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	1.208,40
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO USO COMERCIAL (ECP)-DCTO 327 DE 2004		
Equipamiento comunal exigido MZ 10 -10 m² por cada 120 m² en el uso	**10/120**	**40,65**
Zonas Verdes Recreativas	40%	16,26
Servicios Comunales	30%	12,20
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	12,20
Equipamiento comunal exigido MZ 11 -10 m2 por cada 120 m2 en el uso	**10/120**	**40,65**
Zonas Verdes Recreativas	40%	16,26
Servicios Comunales	30%	12,20
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	12,20
Equipamiento comunal exigido MZ 12 -10 m2 por cada 120 m2 en el uso	**10/120**	**40,65**
Zonas Verdes Recreativas	40%	16,26
Servicios Comunales	30%	12,20
Estacionamientos adicionales para visitantes	30%	12,20
CALCULO ESTACIONAMIENTOS: SECTOR DE DEMANDA : D-CUADRO ANEXO 4. DCTO 190 DE 2004		

UNIDADES VENDIBLES VIS DIFERENCAL		**# UNIDADES**	**1.096,00**
PARQUEADEROS PRIVADOS REQUERIDOS	N*UNIDAD	1/8	137,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N*UNIDAD	1/18	61,00
PARQUEADEROS ADICIONALES COMERCIO		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO			198,00
AREA VENDIBLE COMERCIO		**A. VENDIBLE**	**1.463,40**
ÁREA PROMEDIO UNIDAD COMERCIO	50,00	Nº UDS	29,00
PARQUEADEROS PRIVADOS REQUERIDOS	N*M²	1/250	6,00
PARQUEADEROS VISITANTES REQUERIDOS	N*M²	1/60	24,00
PARQUEADEROS ADICIONALES COMERCIO		0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS COMERCIO			30,00
TOTAL PARQUEADEROS			228,00
TOTAL AREA PARQUEADEROS EN PLANTA		**17,5**	**3.990,00**
TOTAL ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS	N*und Privado-Visitante	1/2	114,00
TOTAL AREA M² ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS		**1,9**	**216,60**
TOTAL ESTACIONAMIENTOS PARA MOVILIDAD REDUCIDA	N*und Privado-Visitante	1/30	8,00
TOTAL AREA M² ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS		**26,6**	**212,80**
ÁREA DISPONIBLE EN PLATAFORMA	**11.780,31**	**253**	**4.419,40**
VENTAS DEL PROYECTO			
VALOR M² COMERCIO	1.463,40	$ 7.868.000,00	$ 11.514.031.200,00
VALOR UNIDAD VIS-MZ 10	415,00	$ 262.630.400,00	$ 108.991.616.000,00
VALOR UNIDAD VIS-MZ 11	163,00	$ 262.630.400,00	$ 42.808.755.200,00
VALOR UNIDAD VIS-MZ 12	518,00	$ 262.630.400,00	$ 136.042.547.200,00
TOTAL DE VENTAS			**299.356.949.600,00**
COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO			
COSTO CONSTRUCCIÓN MZ 10	33.012,37	$ 1.658.000,00	$ 54.734.504.583,53
COSTO CONSTRUCCIÓN MZ 11	13.256,40	$ 1.781.000,00	$ 23.609.640.018,82
COSTO CONSTRUCCIÓN MZ 12	41.061,90	$ 1.484.000,00	$ 60.935.861.345,88
COSTO DE M 2² PARQUEOS PLATAFORMA	4.419,40	319.000,00	$ 1.409.788.600,00
COSTOS DE URBANISMO			No aplica
COSTOS DIRECTOS		**47,00%**	**$ 140.689.794.548,24**
MONTO TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**18,0%**		**$ 53.825.808.847,66**

TOTAL COSTOS (DIR + IND)		**64,98%**	**$ 194.515.603.395,89**
MARGEN DE OPERACIÓN		**35,02%**	**$ 104.841.346.204,11**
UTILIDAD COMERCIO		16,00%	$ 1.842.244.992,00
UTILIDAD RESIDENCIAL VIS		10,00%	$ 28.784.291.840,00
VALOR TOTAL UG-1		24,79%	$ 74.214.809.372,11
VALOR INTEGRAL UNITARIO			**$ 799.824,82**
VALOR m2 SUELO OBJETO DE REPARTO			**$ 800.000,00**

PIN de Validación: b3f70a95

https://www.raa.org.co

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030579803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Mayo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030579803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
18 Mayo 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
08 Ago 2018	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 78 A # 101 - 79 INT 110
Teléfono: 3102551671
Correo Electrónico: lmfernandezr@unal.edu.co

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030579803.

El(la) señor(a) LUIS MIGUEL FERNANDEZ RICARDO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

b3f70a95

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bb550b0d

https://www.raa.org.co

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52617497, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-52617497.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
30 Mar 2017	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CARRERA 2 ESTE # 2 - 18 CASA 23
Teléfono: 3114770992
Correo Electrónico: miof67@gmail.com

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 52617497.

El(la) señor(a) MARÍA ISABEL ORTÍZ FERNANDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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

PIN DE VALIDACIÓN

bb550b0d

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal