ESTIMACIÓN DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL DE ZONAS DE CESIÓN PUBLICAS GENERADO POR EL USO Y GOCE DE PROPIEDAD PRIVADA EN LA LOCALIDAD DE CHAPINERO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

CASO DE ESTUDIO: UPZ EL REFUGIO, URBANIZACIÓN EL CERRO CALLE 72 A No.1 – 94 ESTE

ANGIE LORENA AVENDAÑO GÓMEZ

ROSEMARY BOLÍVAR VILLALBA

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

FACULTAD DE INGENIERÍA

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

BOGOTÁ D.C.

2020

ESTIMACIÓN DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL DE ZONAS DE CESIÓN PUBLICAS GENERADO POR EL USO Y GOCE DE PROPIEDAD PRIVADA EN LA LOCALIDAD DE CHAPINERO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

CASO DE ESTUDIO: UPZ EL REFUGIO, URBANIZACIÓN EL CERRO CALLE 72 A No.1 – 94 ESTE

TRABAJO DE GRADO TESIS

ANGIE LORENA AVENDAÑO GÓMEZ

Ingeniera Topógrafa

ROSEMARY BOLÍVAR VILLALBA

Abogada

DIRECTOR: HERNANDO ACUÑA

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS

GRUPO URBANO

BOGOTÁ D.C.

2020

AGRADECIMIENTOS

A Dios por su infinita misericordia…

Nuestro agradecimiento al maestro Jaime Silva, por su dedicación, paciencia en la materia, que lo hace ser único en la metodología de enseñanza, por ser un señor en todo el sentido de la palabra, por su amor a la academia, por tener una manera única de trasmitir la información en cada una de sus clases, su sabiduría, diplomacia y respeto que nos demuestra cada día a sus colegas y estudiantes, por sus consejos aplicar en nuestra vida futura como avaluador.

Al profesor Luis Abello, por su conocimiento y filosofía del Derecho Valuatorio, el cual es el fuerte y el cimiento jurídico que nos ayudará a sostener una defensa en el ejercicio del avaluó.

Así mismo nuestros más sinceros agradecimientos a los compañeros Edwin Sánchez y Marisorelly Jamaica, por su apoyo incondicional en nuestras clases y tenernos mucha paciencia, toda vez que a pesar de que nosotras tuvimos dificultades en ciertas cosas del contenido académico, siempre estaban dispuestos a compartir sus conocimientos en materia.

Por último agradecemos a nuestra familia, por su sacrificio en la espera de nuestra presencia, que se encontraba en el aula de clases adquiriendo conocimientos y siempre estar presentes en nuestras alegrías, triunfos, tristezas y frustraciones presentadas que fueron superadas por ese inmenso apoyo, que sin ellos no lo hubiéramos logrado y por medio de nuestro ejemplo queremos que nuestros hijos y hermanos sepan que no hay nada imposible en la vida que todo se puede lograr con esfuerzo, dedicación y ante todo con respeto a nuestros maestros y compañeros.

Los autores.

CONTENIDO

1. GLOSARIO 9
2. ACRÓNIMOS 13
3. RESÚMEN 14
4. INTRODUCCIÓN 15
5. ANTECEDENTES 16
6. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 17
6.1 FORMULACION DEL PROBLEMA 17
6.2 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA 17
7. OBJETIVOS 18
7.1 OBJETIVO GENERAL 18
7.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 18
8. JUSTIFICACIÓN 19
9. FUNDAMENTO TEÓRICO 20
9.1 GENERALIDADES 20
9.2 LOCALIDAD DE CHAPINERO 21
9.3 UBICACIÓN GEOGRÁFICA 23
9.4 RESEÑA HISTÓRICA 23
9.5 UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 88 EL REFUGIO 24
9.5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL 24
9.5.2 DELIMITACIÓN DE LA UPZ 25
9.5.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR 26
9.5.4 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES DEL SECTOR 27
9.5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA 27
9.5.6 VÍAS DE ACCESO 27
9.5.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA Y SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO 27
9.5.8 NORMATIVIDAD UPZ – DECRETO REGLAMENTARIO 28
9.6 MARCO NORMATIVO 28
9.6.1 CÓDIGO CIVIL. LIBRO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS. TITULO I. DE LAS OBLIGACIONES DE 1987 29
9.6.2 LEY 9 DE 1989 30
9.6.3 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991 31
9.6.4 LEY 388 DE 1997 31
9.6.5 DECRETO 1420 DE 1998 32

9.6.6 LEY 675 DE 2001 33
9.6.7 DECRETO 190 DE 2004 33
9.6.8 DECRETO 348 DE 2005 37
9.6.9 DECRETO 626 DE 2006 37
9.6.10 DECRETO 610 DE 2007 37
9.6.11 RESOLUCIÓN 620 DE 2008 38
9.6.12 DECRETO 1.469 DE 2010 39
9.6.13 LEY 1.454 de 2011 39
9.6.14 DECRETO 3.680 DE 2011 39
9.6.15 DECRETO 328 DE 2013 40
9.6.16 LEY 1.673 DE 2013 40
9.6.17 DECRETO 556 DE 2014 41
9.6.18 DECRETO 80 DE 2016 41
9.6.19 RESOLUCIÓN SDH-000168 41
9.7 TRABAJO DE OFICINA Y CAMPO 42
10. DESCRIPCIÓN CASO DE ESTUDIO 49
10.1 TERRENO 49
10.2. ÁREA DE TERRENO URBANIZACIÓN Y ZONA DE CESIÓN 50
10.3 LINDEROS GENERALES 50
10.3.1 Forma Geométrica 50
10.3.2 Topografía 50
10.4 CONSTRUCCIÓN 50
10.5 NORMATIVIDAD 52
11. METODOLOGÍA 55
11.1 COMPENSACIÓN CESIÓN PÚBLICA 56
11.2.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO 57
11.2.2 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO 58
11.2 IMPUESTO PREDIAL INDEXADO 60
11.3 INTERESES DE MORA 67
11.4 RENTAS 68
12. RESULTADOS 71
13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 73
14. BIBLIOGRAFÍA 74
15. ANEXOS 76
ANEXO 1. Solicitud y respuesta DADEP 76
ANEXO 2. DADEP- Información suministrada por DADEP 78

ANEXO 3. Registro fotográfico 78
ANEXO 4. Consulta general de RUPI 404-13 UAECD-S.I.I.C. 81
ANEXO 5. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS 82
ANEXO 6. PLANOS 92
ANEXO 7. DOCUMENTOS JURÍDICOS 93
ANEXO 8. CÁLCULOS 0

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. Número y distribución de los establecimientos por actividad económica según UPZ. 26
Tabla 2. Crecimiento de la Localidad de Chapinero en población y hogares 2005 – 2016. 26
Tabla 3. Estratificación socioeconómica UPZ 88. 27
Tabla 4. Equipamiento UPZ 88. 28
Tabla 5. Normatividad UPZ 88. 28
Tabla 6. Modalidades tratamiento de consolidación. 34
Tabla 7. Modalidades tratamiento de renovación urbana. 35
Tabla 8. Modalidades tratamiento de conservación. 35
Tabla 9. Modalidades mejoramiento integral. 36
Tabla 10. Tabla Zonas de Cesión públicas del distrito, DADEP. 50
Tabla 11. Elementos constructivos generales de la Urbanización El Cerro. 52
Tabla 12. Coordenadas geográficas, Ofertas, mercado, valor de vivienda. 58
Tabla 13. Ofertas, mercado, valor de vivienda. 59
Tabla 14. Mercado, valor de vivienda 59
Tabla 15. Resumen método residual. 60
Tabla 16. Compensación. 60
Tabla 17. Avalúo catastral. 61
Tabla 18. Tarifa impuesto predial. 62
Tabla 19. Impuesto predial. 64
Tabla 20. Impuesto predial deflactado. 66
Tabla 21. Deuda impuestos prediales. 67
Tabla 22. Intereses de mora. 68
Tabla 23. Coordenadas oferta, mercado tasa de rentabilidad. 68
Tabla 24. Mercado tasa de rentabilidad. 69
Tabla 25. Valor adoptado tasa de rentabilidad mercado. 69
Tabla 26. Total renta frutos. 71
Tabla 27. Resultados obtenidos. 71
Tabla 28. Detrimento patrimonial. 72

CONTENIDO DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localidades de Bogotá. 21
Ilustración 2. UPZ de la localidad de Chapinero. 22
Ilustración 3. Medios de transporte para Viajes diarios a Chapinero. 22
Ilustración 4. Ubicación geográfica. 23
Ilustración 5. Línea de tiempo. 24
Ilustración 6. Localización de la UPZ 88 El Refugio dentro de la ciudad de Bogotá. 25
Ilustración 7. Perímetro de delimitación de la UPZ 88 – El Refugio. 25
Ilustración 8. Marco normativo. 29
Ilustración 9. Oficio de solicitud de información al DADEP. 42
Ilustración 10. Oficio de respuesta DADEP. 43
Ilustración 11. Información entregada por DADEP. 43
Ilustración 12. Aplicativo CarryMap, visualización. 44
Ilustración 13. Aplicativo CarryMap, identificación del predio. 45
Ilustración 14. Aplicativo CarryMap, información alfanumérica. 45
Ilustración 15. Reporte de planos. 48
Ilustración 16. Ubicación geográfica caso de estudio, SINUPOT. 49
Ilustración 17. Consulta del caso de estudio, mapas Bogotá. 49
Ilustración 18. Decreto No. 243 de 1.960. 53
Ilustración 19. Plano urbanístico No. 214/4-4 53
Ilustración 20. Áreas de cesión Plano urbanístico No. 214/4-4. 54
Ilustración 21. Decreto N. 261 del 28 de marzo de 1.962. 54
Ilustración 22. Esquema metodológico. 56
Ilustración 24.Ubicación geográfica, Ofertas, mercado, valor de vivienda. 59
Ilustración 23. Ubicación geográfica, mercado tasa de rentabilidad. 69

CONTENIDO DE FOTOGRAFÍAS

Fotografía 1. Fachada RUPI 404-13. 46
Fotografía 2. Visita de campo. 46
Fotografía 3. Visita de campo, zona de cesión, RUPI 404-13. 47
Fotografía 4. Visita de campo, zona de cesión, RUPI 404-13. 47
Fotografía 5. Visita de campo. 48
Fotografía 6. Características constructivas, visita de campo. 51
Fotografía 7. Características constructivas. 52

1. GLOSARIO

Acuerdo: Documento suscrito por las autoridades superiores para llevar a cabo una determinada operación, bien se trate de un pago que se solicite a la Tesorería de la federación, o para efectuar algún movimiento presupuestario que no signifique salida de fondos. Es la resolución o disposición tomada sobre algún asunto por tribunal, órgano de la administración o persona facultada, a fin de que se ejecute uno o más actos administrativos.

Acción Urbanística: Decisión administrativa y actuación urbanística de la Administración Distrital, relacionada con el ordenamiento e intervención en el uso y aprovechamiento del suelo.

Adquisición: Acto o hecho en virtud del cual una persona obtiene el dominio o propiedades de un bien o servicio o algún derecho real sobre éstos. Puede tener efecto a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, por cesión o por herencia.

Afectación: Restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, o por razón de protección ambiental.

Aislamiento lateral: Elemento volumétrico entre predios vecinos que colindan lateralmente para iluminar y ventilar, tanto los espacios internos de las edificaciones como los espacios libres, públicos o privados, del entorno. Corresponde a la distancia horizontal, comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

Aislamiento posterior: Elemento volumétrico de cada edificación que en conjunto con otras conforma un patio interior en las manzanas. Corresponde a la distancia horizontal, comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

Ancho de vía: Medida transversal de una zona de uso público, compuesta por andenes, calzadas, ciclorutas y separadores, para el tránsito de peatones y vehículos.

Andén: Franjas de espacio público construido, paralelas a las calzadas vehiculares de las vías públicas, destinadas al tránsito de peatones y personas con movilidad reducida.

Antejardín: Área libre de propiedad privada, perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.

Arborización: Conjunto de actividades requeridas para el adecuado diseño, plantación y establecimiento de árboles en el medio urbano.

Área: Espacio de tierra comprendida dentro de los límites. Espacio en que se produce determinado fenómeno o que se distingue por ciertos caracteres geográficos, botánicos, zoológicos, económicos, etc.

Área Bruta: Corresponde al total del globo de terreno antes de cualquier descuento.

Área Neta Urbanizable: Área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas que no son urbanizables.

Área Urbana: Superficie comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por el municipio y/o decretados legalmente por autoridad competente. Zona en que se presentan concentradamente características de tipo urbano en lo referente a uso y ocupación del suelo, densidades, servicios, funciones.

Área Urbanizada: Se definen como aquellas áreas que cumplieron con las obligaciones establecidas en los actos administrativos de urbanización, construcción o legalización.

Área Útil: Es el área resultante después de descontar las cargas urbanísticas.

Avalúo: Justiprecio. // Valor asignado a una cosa representado por su precio. // Precio que corresponde, con una apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

Avalúo Catastral: La valuación oficial de un inmueble para fines de contribuciones prediales.

Concentración de uso comercial y de servicios restringidos: Zonas de la ciudad que se caracterizan por agrupar usos que requieren medidas especiales para el desarrollo de su actividad, las cuales han sido reconocidas por el tiempo de desarrollo de la actividad en el sector o se han caracterizado por concertarse con las comunidades de su entorno.

Conservación: En relación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, es un conjunto de actividades dirigidas al mantenimiento y aprovechamiento sostenible de los procesos ecológicos esenciales y los recursos naturales renovables. Comprende la preservación, la restauración y el uso sostenible

Englobe: Actuación urbanística consistente en integrar uno o más predios.

Equipamiento: Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

Espacio Público: Constituyen espacio público los componentes de la Estructura Ecológica Principal, el subsistema vial del sistema de movilidad, el sistema de espacio público construido, las redes matrices del sistema de servicios públicos y las franjas de suelo para su localización, las zonas de cesión pública para uso dotacional y los equipamientos que se localicen en ellas.

Espacio Público Efectivo: Espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Expropiación: Operación del Poder Público Federal o Estatal por el cual éste impone a un particular la cesión de propiedad por razones de utilidad pública mediante indemnización, con el fin de realizar obras de interés general o de beneficio social.

Impuesto Predial: Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.

Índice de precios al consumidor (IPC): Mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Lindero: Línea divisoria. Término de una propiedad.

Mobiliario urbano: Conjunto de elementos de carácter permanente localizados en el espacio público, para la prestación de servicios complementarios a las actividades propias del uso, goce y libre tránsito en el espacio público. Son elementos de mobiliario urbano las cabinas telefónicas, buzones de correo, carteleras locales, elementos de identificación de edificaciones o sectores de ciudad, señales de tránsito, paraderos del sistema de transporte, bolardos, luminarias y elementos de alumbrado público; bancas, asientos y materas, juegos y aparatos de pasatiempo, casetas y módulos para la venta de bienes al por menor, módulos de baños, elementos para recolección de basura, hidrantes y bebederos de agua, barandas y cerramientos.

Paramento: Plano vertical que delimita la fachada de una edificación, sobre un área pública o privada.

Plan Parcial: Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Predio: Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

Predios urbanizables no urbanizados: Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

Preservación: En relación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, es un conjunto de actividades dirigidas a proteger y mantener las características y dinámicas de los ecosistemas y los paisajes.

Redensificación: Es la actuación urbanística mediante la cual un territorio aumenta su capacidad de albergar nueva población e intensificar los usos del suelo, mediante la recualificación de los soportes urbanos.

Sardinel: Elemento que separa una calzada del andén o del separador de una vía.

Separador: Franja de una vía dispuesta en forma longitudinal y paralela al eje de la misma, que separa y canaliza flujos de circulación. Pueden ser centrales y laterales o intermedios.

Sistemas generales o estructurantes: Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del distrito, según lo previsto por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Subdivisión predial: División material de uno o varios predios en suelo urbano, rural o expansión urbana, de conformidad por lo dispuesto en la normativa nacional y/o distrital.

Terreno: Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y hasta el cielo.

Tipología de Empates: Clasificación y estudio de las formas de adosamiento entre las edificaciones a partir de su volumetría, en relación con los patios, retrocesos, antejardines, voladizos, cubiertas, paramentos, planos de fachada, aislamientos y/u otros, según las disposiciones del presente Plan.

Título De Propiedad: Documento que acredita la propiedad de bienes o derechos.

Topografía: Técnica de representación gráfica sobre planos, cartas o mapas del conjunto de accidentes y particularidades que tiene un terreno en su superficie.

Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ): Son una subdivisión urbana de Bogotá, capital de Colombia. Su área es menor a la de las localidades, pero puede agrupar varios barrios en sí. Su utilidad es servir a la planeación urbana que requiere la ciudad según sus necesidades.

Uso compatible: En relación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial, es el uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso condicionado: En relación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial, es el uso que presenta algún grado de

incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso principal: En relación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial, corresponde al uso predominante permitido en un área o un predio.

Uso prohibido: Uso que no figura como permitido en las normas, o que se encuentra expresamente vedado o impedido por las mismas.

Uso sostenible: En relación con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Componente Rural del Plan de Ordenamiento Territorial, es el aprovechamiento de bienes y servicios derivados de los ecosistemas, que por su naturaleza, modo e intensidad, garantizan su conservación.

Utilidad Bruta: Es el ingreso generado por una venta, menos el costo de los bienes vendidos.

Utilidad Neta: Es el cambio en el capital contable de una entidad, producido durante un período. Este cambio proviene de transacciones y de otros acontecimientos y circunstancias en una entidad, con excepción de aquellos que resultan de las inversiones realizadas por los propietarios y las distribuciones de efectivo hechas a los dueños del negocio.

Valor: Estimación o precio de las cosas. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

Vida Útil Remanente: Período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

Zona de manejo y preservación ambiental: Es la franja de terreno de propiedad pública o privada contigua a la ronda hidráulica, destinada principalmente a propiciar la adecuada transición de la ciudad construida a la estructura ecológica, la restauración ecológica y la construcción de la infraestructura para el uso público ligado a la defensa y control del sistema hídrico.

Zona verde: Espacio de carácter permanente de dominio público o privado y/o uso público, que hace parte del espacio público efectivo, establecido con el objeto de incrementar la generación y sostenimiento ecosistémico de la ciudad y de garantizar el espacio mínimo vital para el desarrollo de los elementos naturales que cumplen funciones de pulmón verde para la ciudad.

2. ACRÓNIMOS

AC: Área de cesión

COT: Comisión de Ordenamiento Territorial

DADEP: Defensoría del Espacio Público

DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadística

ERA: Entidad Reconocida de Autorregulación

IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

IPC: Índice de precios al consumidor

IVSC: International Valuation Standards Council / Consejo de Normas Internacionales de Valuación

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

NTS: Normas Técnicas Sectoriales

PEMP: Planes Especiales de Manejo y Protección

PH: Propiedad Horizontal

RAA: Registro Abierto de Avaluadores

RUPI: Registro Único del Patrimonio Inmobiliario

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

SENA: Servicio Nacional de Aprendizaje

SIG: Sistema de Información Geográfica

UPR: Unidad de Planeación Rural

UPZ: Unidades de Planeamiento Zonal

VU: Valor del urbanismo

3. RESÚMEN

En la ciudad de Bogotá algunas de sus zonas de cesión tipo A (zonas para espacio público principalmente destinadas a parques y zonas verdes) muchas veces son ocupadas de manera irregular por algunas personas o comunidades, estas actuaciones fuera del marco legal impiden a la administración pública municipal del Distrito Capital percibir importantes recursos económicos vía impuesto predial.

En este trabajo se presenta un análisis a esta situación, particularmente a las identificadas en la localidad de Chapinero, UPZ El Refugio, principalmente comprendido por zonas de estrato 5 y 6 y dedicadas a usos principalmente residenciales; específicamente en la Urbanización El Cerro, con dirección Calle 72 A No.1 – 94 Este.

Dentro del documento se inicia exponiendo el marco legal, se identifica conceptualmente el problema y su localización espacial, para finalmente llevar a cabo la valoración económica correspondiente mediante los métodos de avalúos de Mercado, esto con el fin de cuantificar exactamente el impacto en recursos que deja de percibir la administración publica en este sitio.

4. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Secretaria Distrital de Planeación, *"las zonas de cesión obligatorias gratuitas se definen como las áreas de una urbanización consolidada que se destinan a zonas verdes y para los servicios comunales, para ello se tiene en cuenta las normas urbanísticas en función de los porcentajes ya establecidos"*[1].

Realizado el trámite, la administración Distrital autoriza el uso de las cesiones a cada solicitante, es decir, a cada proyecto urbanístico, y estos a su vez deben permitir el acceso a esas zonas de cualquier ciudadano para el disfrute de esas áreas.

De acuerdo con lo anterior, las normas urbanísticas vigentes buscando el bienestar general por encima del particular, y por ello exigen ceder un porcentaje de cada proyecto para que la ciudadanía en general puedan disfrutar de esas zonas, principalmente verdes o de parques. Se entendería entonces que en la práctica estas zonas cumplen una función pública y se configuran jurídicamente como zonas públicas de la ciudad a cargo de la administración distrital.

Sin embargo, se ha identificado que algunos conjuntos residenciales de Bogotá, en una mala práctica de la norma realizan cierres de estas zonas ya cedidas, e impiden el disfrute de ellas de la ciudadanía en general ya que limitan el acceso de las personas.

Los cerramientos los consolidan mediante obras civiles como rejas o muros que solo permiten el acceso a residentes de los conjuntos que han realizado la cesión.

Normalmente estos cerramientos son perseguidos por la defensoría del espacio público para que dentro de sus competencias misionales se restablezca el derecho del Distrito Capital para administrar estos espacios públicos.

Desafortunadamente para el bien común, algunas de estas zonas de cesión obligatoria gratuita no se han logrado identificar adecuadamente para iniciar los trámites legales de restauración del derecho del Distrito capital.

Sumado a lo anterior, una vez se reestablece el derecho legal Distrital, no se sabe con certeza cuanto se debe cobrar retroactivamente por los perjuicios económicos generados que ha dejado de percibir el Distrito capital vía impuesto predial, ya que estas zonas han sido utilizadas como propiedad privada, pero no han pagado impuestos por su uso privado.

En concordancia con lo anterior, este trabajo académico busca identificar calcular algunas zonas de cesión obligatoria gratuita que no están prestando su servicio a la ciudadanía en general ya que han sido cerradas al margen de la norma y también se espera realizar el respectivo avalúo del detrimento patrimonial a las arcas del Distrito de Bogotá por estas citadas zonas de cesión ocupadas por propiedad privada, en este caso propiedad horizontal en la localidad de chapinero.

Puntualmente este trabajo se centra en la UPZ El Refugio en la urbanización El Cerro, localizada en la Calle 72 A No. 1-94 Este.

Metodológicamente se realizó la identificación de los predios de acuerdo con una asignación establecida en clase, se realizó visita de campo con georreferenciación y documentación fotográfica de los conjuntos residenciales sujetos del estudio y se generó la información cartográfica respectiva mediante software SIG. Para el establecimiento del detrimento económico se realizaron los avalúos por los métodos de Mercado.

Con este trabajo se espera tener como resultado un instrumento técnico racional para la identificación, cuantificación y avalúo del detrimento económico que ha sufrido el Distrito Capital sin saberlo en la zona asignada.

[1] *Secretaria Distrital de Planeación, Consultado el 7 de enero de 2020, en línea en https://guiatramitesyservicios.bogota.gov.co/tramite-servicio/delimitacion-de-zonas-de-cesion/*

5. ANTECEDENTES

La ciudad de Bogotá D.C. ha presentado un proceso de urbanización de manera acelerada, y a su vez a elaborado reglamentación con el fin de organizar y tener control del territorio, por tanto esto ha tenido incidencia en los programas académicos que ha desarrollado la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, en la cual por medio de la Especialización en Avalúos se han generado varios proyectos de grados con la temática de Zonas de Cesión.

Un proyecto de grado elaborado por (Angel Leiva, Leidy Escamilla, Lidis Bohorques, 2019), con el título "las implicaciones económicas derivadas del aprovechamiento de bienes destinados al uso y disfrute público por parte de particulares estudio de casos UPZ 14 Usaquén -localidad Usaquén - Bogotá D.C.", la cual tuvo como objetivo "*establecer las implicaciones económicas derivadas del aprovechamiento de bienes destinados al uso y disfrute público por parte de particulares, en la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 14 Usaquén, de la Localidad de Usaquén de la ciudad de Bogotá"* (Angel Leiva, Leidy Escamilla, Lidis Bohorques, 2019).

Estos autores concluyeron: *"no es posible realizar las sustituciones del espacio público por cuanto el POT (Decreto 190 de 2004) vigente para Bogotá, estableció un plazo de 3 años a partir de la entrada en vigencia del mismo para acceder a este mecanismo"* (Angel Leiva, Leidy Escamilla, Lidis Bohorques, 2019).

Así mismo concluyeron: *"no es posible realizar el pago compensatorio de estas zonas por cuanto el Decreto 348 de 2005, reglamentado por el Decreto 323 de 2004 y modificado y adicionado por el Decreto 610 de 2007, determinó que no podrán ser objeto de sustitución las zonas de uso público que se encuentren encerradas"* (Angel Leiva, Leidy Escamilla, Lidis Bohorques, 2019).

También el proyecto de grado "**I**dentificación de los predios cedidos al distrito que actualmente su uso y beneficio son para la propiedad horizontal y cálculo de su impuesto predial, estudio de caso UPZ San José de Bavaria y Britalia localidad de Suba", elaborado por (Ingrid Buitrago, Brayan Segura, 2019), con la finalidad de *"identificar los predios cedidos al Distrito en las Upz Britalia y San José de Bavaria localidad de Suba, que en la actualidad su uso y beneficio son para la copropiedad"* (Ingrid Buitrago, Brayan Segura, 2019).

Los autores anteriormente citados presentaron las siguiente conclusión: "*la Upz San José de Bavaria se logró establecer un área de 32.542,3 aproximadamente 3,26, hectáreas de terreno que son espacio público y que no están siendo puesto a disposición de toda la comunidad, adicionalmente este ejercicio académico permitió establecer que esta área posee un impuesto predial para un uso residencial de $370.654.258 pesos y un impuesto predial para espacio público vigente para el año 2019 asciende a un valor de $ $171.227.796"* (Ingrid Buitrago, Brayan Segura, 2019).

Del mismo modo concluyeron: *"la Upz Britalia se logró establecer un área de 26.739,4 aproximadamente 2, 68 hectáreas de terreno que son espacio público y que no están siendo puesto a disposición de toda la comunidad, adicionalmente este ejercicio académico permitió establecer que esta área posee un impuesto predial para un uso residencial de $556.198.320 pesos y un impuesto predial para espacio público vigente para el año 2019 asciende a un valor de $221.835.671"* (Ingrid Buitrago, Brayan Segura, 2019).

6. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Los núcleos urbanos del mundo hoy congregan más del 70% de la población total, tendencia a la cual Bogotá no es ajena, pues desde los años 60's ha vivido un incremento casi que exponencial de la misma, al pasar de *"2.600 millones en los 50's a 6.000 millones en los 90's"* (Naciones Unidas, 2015). Así, Bogotá según el censo del 2018, llega a tener *"7.181.569 habitantes, es decir el 17% del total de Colombia"* (Departamento Nacional de Estadística, 2020). En consecuencia, los procesos de urbanización también han aumentado, ya que la vivienda es una necesidad para albergar a la población capitalina.

En el marco de la Constitución Política de 1991, se promulga la Ley 388 de 1997 con el fin de generar lineamientos para organizar el territorio por medio de la elaboración de Planes de Ordenamiento Territorial para cada municipio. Allí se resalta la importancia de consolidar espacios públicos y los mecanismos que tienen los alcaldes como primera autoridad de protegerlos y gestionarlos.

A la luz de los POT´s de cada entidad político-administrativa, se dispusieron normas urbanísticas específicas para plantear lineamientos en pro del uso, goce y disfrute del territorio, en donde la consolidación de espacios públicos es de vital importancia. De ahí, la relevancia de estudiar y caracterizar las zonas de cesiones públicas que por reglamento cada constructor debe ceder para alimentar las áreas, pero que en algunas zonas de la ciudad de Bogotá no se cumple y por lo tanto, los beneficios económicos que da las zonas de cesión se están perdiendo al ser ocupadas ilegalmente. Al ser ocupadas de manera no adecuada por su uso y goce, están generando un detrimento patrimonial en Bogotá D.C, siendo los ciudadanos los perjudicados ya que no pueden disfrutar del espacio público.

6.1 FORMULACION DEL PROBLEMA

¿Cuál es la estimación del detrimento patrimonial de zonas de cesión públicas generado por el uso y goce de propiedad privada en la localidad de chapinero de la ciudad de Bogotá D.C, en la urbanización El Cerro?

6.2 SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA

- ¿Cuál es el marco jurídico del detrimento patrimonial de zonas de cesión públicas generado por el uso y goce de propiedad privada en la localidad de Chapinero, urbanización El Cerro, de la ciudad de Bogotá D.C.?
- ¿Cuánto es la compensación económica de la zona de cesión que ha ocasionado la urbanización El Cerro en la época actual y en la época de su formación jurídica?
- ¿Cuánto es el impuesto predial que ha dejado de recibir la ciudad de Bogotá en la urbanización de El Cerro?
- ¿Cuánto ha sido los intereses que se han generado por la no entrega de la cesión pública Urbanización el Cerro?
- ¿Cuánto ha sido la renta que ha dejado de recibir el distrito?
- ¿Cuánto ha sido el detrimento patrimonial de Bogotá D.C por no cumplir la urbanización El Cerro con su obligación de la zona de cesión pública?

7. OBJETIVOS

7.1 OBJETIVO GENERAL

Determinar el detrimento patrimonial del Distrito de Bogotá por zonas de cesiones públicas, ocupadas por propiedad privada (propiedad horizontal) de la localidad de chapinero, UPZ El Refugio, caso de estudio urbanización El Cerro.

7.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer el marco conceptual, normativo y jurídico del detrimento patrimonial el Distrito de Bogotá por zonas de cesión públicas, ocupadas por propiedad privada, caso de estudio urbanización El Cerro.

- Establecer el valor económico del Impuesto predial y de los intereses moratorios generados sobre este que dejo de percibir el Distrito de Bogotá por zonas de cesión públicas, ocupadas por propiedad privada, caso de estudio urbanización El Cerro.

- Determinar la compensación que haya a lugar por el detrimento patrimonial ocasionado al Distrito de Bogotá por zonas de cesión públicas, ocupadas por propiedad privada, caso de estudio urbanización El Cerro.

- Cuantificar la Renta dejada de percibir por el Distrito de Bogotá debido a la ocupación ilegal privada de zonas de cesión públicas, caso de estudio urbanización El Cerro.

- Cuantificar el detrimento patrimonial del Distrito de Bogotá por zonas de cesión obligatorias ocupadas por propiedad privada (propiedad horizontal) de la localidad de chapinero, caso de estudio urbanización El Cerro.

8. JUSTIFICACIÓN

Colombia siendo un Estado social de derecho por medio de la Constitución Política de Colombia en el artículo 82 establece que es *"deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular"* (Congreso de Colombia, 1991).

Además la Ley 388 de 1997 en el artículo 1 se define como uno de los objetivos *"garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres"* (Congreso de Colombia, 1997).

Por medio de la última ley citada en el artículo 19 se define que los *"Planes parciales da las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada*" (Congreso de Colombia, 1997).

También *"La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento"* (Congreso de Colombia, 1997).

Por tanto al tener el fundamento jurídico respeto a la regulación y defensa del espacio público se hace necesario que la Universidad Distrital francisco José de Caldas, mediante el programa de postgrado Especialización en Avalúos con registro Calificado 523 del 9 de enero de 2015, tiene como objetivo formar Especialistas en Avalúos debido al *"requerimiento de la Ley 1673 de 2013 y el Decreto Reglamentario 556 de 2014, ya que es necesario capacitar profesionales para que contribuyan con la investigación, desarrollo del cocimiento y aplicación de nuevas metodologías en temáticas catastrales, comerciales, para valorización, plusvalía, créditos bancarios, actualización de activos, asuntos judiciales, expropiaciones; asesorar a entidades privadas y oficiales; manejar inventarios, manejar documentación catastral, de impuestos, cartográfica y geográfica"* (Universidad Distrital Francisco José de Caldas, 2015).

Por tal motivo la Universidad Distrital mediante la Especialización en Avalúos tiene la facultad por medio de sus estudiantes, investigar y generar conocimiento, para buscar soluciones a problemáticas en este caso la estimación del detrimento patrimonial de zonas de cesión públicas generado por el uso y el goce de propiedad privada en la localidad de Chapinero de la ciudad de Bogotá D.C. siendo el caso de estudio la urbanización El Cerro, ubicado en la UPZ El Refugio.

9. FUNDAMENTO TEÓRICO

9.1 GENERALIDADES

Según el censo realizado por el DANE en el año 2018 la ciudad de Bogotá cuenta con informó que 7'200.000 habitantes, *"tiene una extensión de 163.635 hectáreas de territorio de los cuales 37.972 hectáreas son de suelo urbano (23,2 por ciento), 122.687 hectáreas son de suelo rural (75 por ciento) y 2.974 hectáreas corresponden a suelo de expansión (1,8 por ciento)"* (Alcadía de Bogotá, 2019).

Los límites son los siguientes:

Por el norte: municipio de Chía

Por el oriente: municipios de La Calera, Choachí, Ubaque, Chipaque, Une y Gutiérrez y los municipios Guamal y Cubarral (Meta)

Por el sur: municipio Uribe (Meta) y el municipio Colombia (Huila)

Por el occidente: municipios de Cota, Funza, Mosquera, Soacha, Pasca, Arbeláez, San Bernardo y Cabrera (Cundinamarca).

Se encuentra subdividida en 20 localidades para la administración territorial las cuales son las siguientes: Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal, Usme, Tunjuelito, Bosa, Kennedy, Fontibón, Engativá, Suba, Barrios Unidos, Teusaquillo, Los Mártires, Antonio Nariño, Puente Aranda, La Candelaria, Rafael Uribe Uribe, Ciudad Bolívar y Sumapaz (AMB, 2019), a su vez, se dividen en 112 Unidades de Planeación Zonal (UPZ).

"Las localidades con mayor número de sectores catastrales son Suba (11,1 por ciento), Ciudad Bolívar (10 por ciento) y Kennedy (9,4 por ciento). Las localidades con mayor número de manzanas son Ciudad Bolívar (12,3 por ciento), Kennedy (11,2 por ciento) y Suba (11,0 por ciento), según la Monografía de localidades de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá"[2] (ver ilustración 1).

"De acuerdo con la Oficina de Turismo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, dentro de la ciudad hay 45.051 manzanas divididas en seis estratos así:

- ***Estrato 1:*** *Ciudad Bolívar (64,7 por ciento) y Usme (52,2 por ciento).*
- ***Estrato 2:*** *Bosa (78,9 por ciento), Kennedy (48,1 por ciento), San Cristóbal (67,2 por ciento) y Engativá (24,7 por ciento).*
- ***Estrato 3:*** *Engativá (57,7 por ciento), Kennedy (38,7 por ciento) y Puente Aranda (77,6 por ciento).*
- ***Estrato 4:*** *Teusaquillo (67,9 por ciento), Suba (9,0 por ciento) y Usaquén (13,7 por ciento).*
- ***Estrato 5:*** *Suba (10,7 por ciento) y Usaquén (12,6 por ciento).*
- ***Estrato 6:*** *Usaquén (16,8 por ciento), Chapinero (28,5 por ciento) y Suba (5,7 por ciento)"*[3].

[2] *Monografía de localidades de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá. 2017.*
[3] *Oficina de Turismo de la Alcaldía Mayor de Bogotá. 2009.*

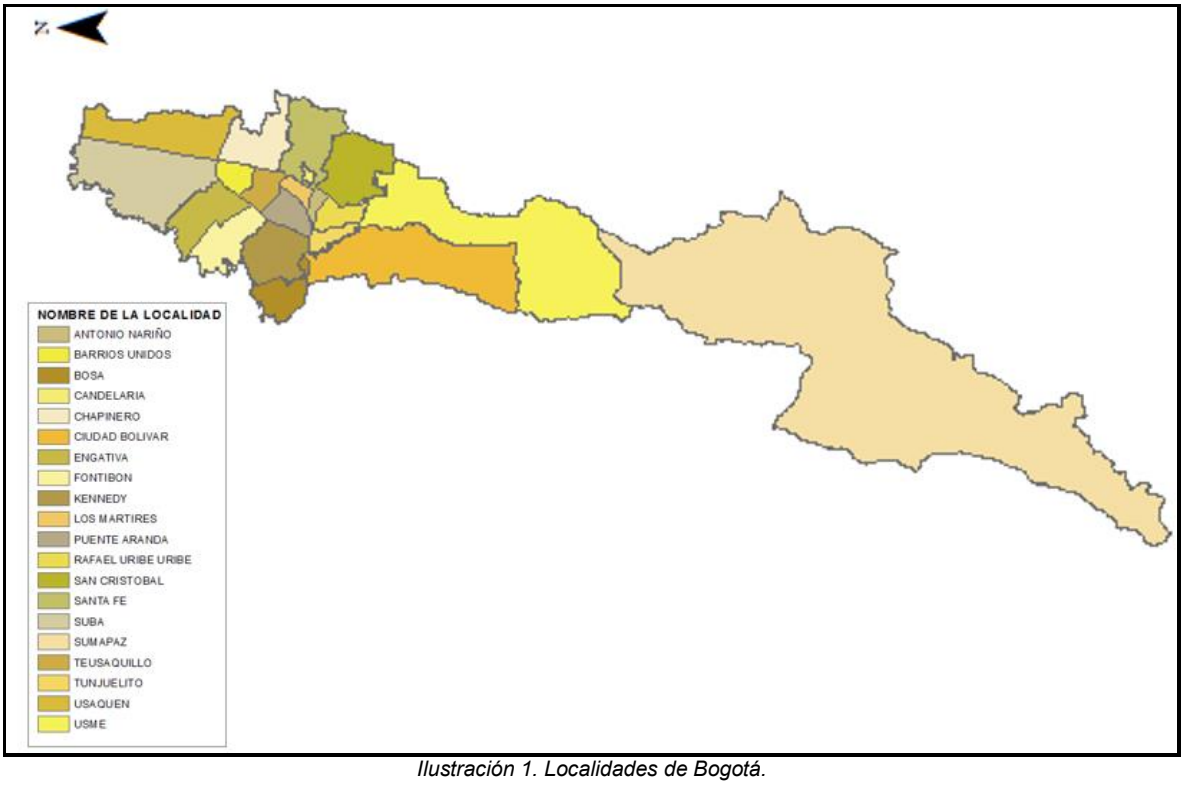


Ilustración 1. Localidades de Bogotá.
Fuente: Elaboración propia.

9.2 LOCALIDAD DE CHAPINERO

La zona de estudio está ubicada en la localidad de Chapinero, *"es la localidad número dos del Distrito Capital de Bogotá. Se encuentra ubicada al nororiente de la ciudad y está compuesta de tres grandes sectores urbanos: Chapinero propiamente dicho, El Lago y Chicó. Junto a Santa Fe, La Candelaria y Teusaquillo es una de las localidades tradicionales de la ciudad. Administrativamente, también abarca una buena zona rural en los cerros orientales"* (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2016).

La localidad de Chapinero está divida en cinco UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal), A su vez, estas unidades están divididas en 50 barrios y en una UPR (Unidad de Planeación Rural) en la cara oriental de los cerros llamada la vereda El Verjón Bajo, a continuación se especifican (ver Ilustración 2).

- El Refugio No. 88: Chicó Reservado, Bellavista, Chicó Alto, El Nogal, El Refugio, La Cabrera, Los Rosales, Seminario y Toscana.
- San Isidro No. 89: La Esperanza Nororiental, La Sureña, San Isidro y San Luis Altos del Cabo.
- Pardo Rubio No. 90: Bosque Calderón, Bosque Calderón Tejada, Chapinero Alto, El Castillo, El Paraíso, Emaus, Granada, Ingemar, Juan XXIII, La Salle, Las Acacias, Los Olivos, María Cristina, Mariscal Sucre, Nueva Granada, Palomar, Pardo Rubio, San Martín de Porres, Villa Anita y Villa del Cerro.
- Chicó Lago No. 97: Antiguo Country, Chicó Norte, Chicó Norte II, Chicó Norte III, Chicó Occidental, El Chicó, El Retiro, Espartillal, La Cabrera, Lago Gaitán, Porciúncula y Quinta Camacho.
- Chapinero Centro No. 99: Cataluña, Chapinero Central, Chapinero Norte, Marly y Sucre.

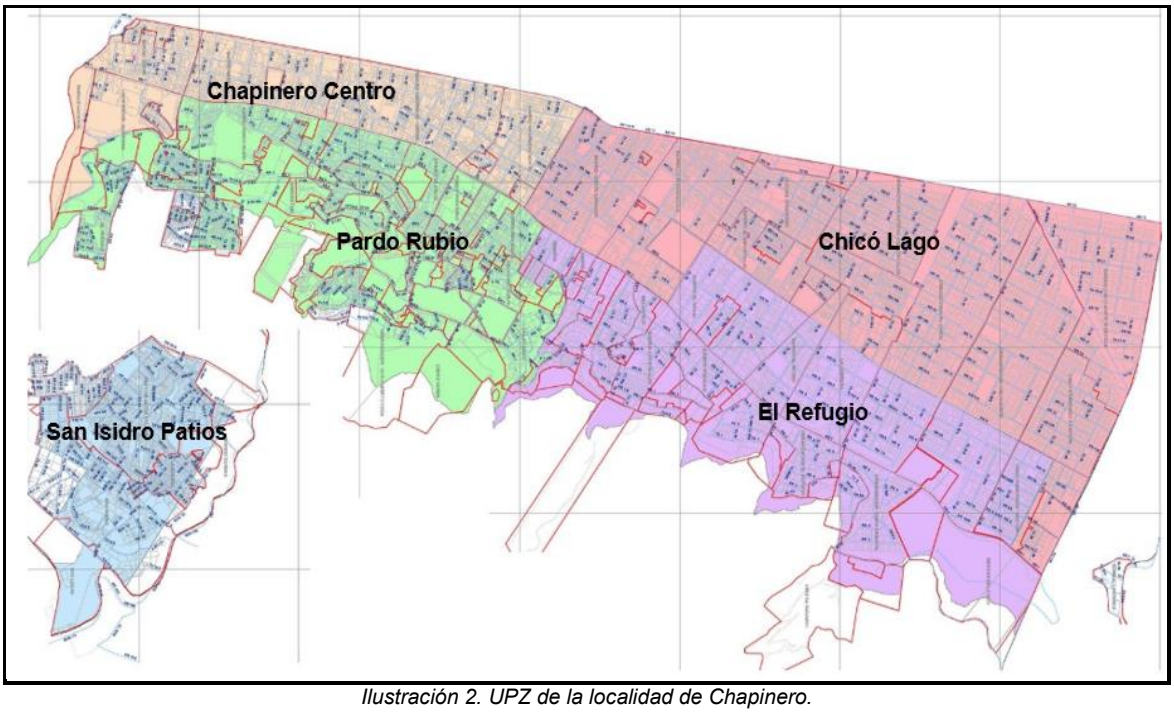


Ilustración 2. UPZ de la localidad de Chapinero.
Fuente: Tomado de http://www.chapinero.gov.co/mi-localidad/mapas

"Sus cursos fluviales más destacados son el río Arzobispo, que desemboca en el San Francisco, antes de que éste vierta sus aguas al Bogotá, y la quebrada El Virrey, que forma parte del sistema del río El Salitre, desembocando en el Bogotá" (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2016). La localidad de Chapinero tiene una extensión de 3.800,9 hectáreas de territorio de los cuales 1.093,5 hectáreas son de suelo urbano y 2.707,4 hectáreas de suelo rural.

De acuerdo con la encuesta de movilidad de 2015, a la Localidad de Chapinero le afectan 882 mil viajes diarios. De ellos se aprecia que el 255 se hacen en Transmilenio, el 21% en SITP y el 18% se realizan caminando (ver ilustración 3).

	BOGOTÁ	CHAPINERO	
PEATÓN	31 %	18 %	158.427 VJ
TPC Y SITP	24 %	21 %	187.784 VJ
TRANSMILENIO	14 %	25 %	216.678 VJ
AUTOMÓVIL	11 %	17 %	148.418 VJ
BICICLETA	4 %	2 %	21.709 VJ
MOTO	5 %	5 %	43.220 VJ
TAXI	5 %	8 %	70.254 VJ
ALIMENTADOR	1 %	1 %	5.999VJ
OTROS	5 %	3 %	29.973 VJ

Ilustración 3. Medios de transporte para Viajes diarios a Chapinero.
Fuente Encuesta de Movilidad, Bogotá D. C. 2015.

9.3 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La localidad de Chapinero limita al norte con la localidad de Usaquén *"con la Avenida Carlos Lleras Restrepo o Avenida Calle 100 y la Vía a La Calera de por medio; al oriente con los municipios de La Calera y Choachí; al sur con la Localidad de Santa Fe, con el Río Arzobispo de por medio; y al occidente con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo, con la Avenida Caracas o Avenida Carrera 14 y la Avenida Paseo de los Libertadores (Avenida Carrera 20 y Avenida Carrera 45, también conocida como Autopista del Norte) de por medio"* (Alcaldía de Bogotá, 2018) (ver ilustración 4).

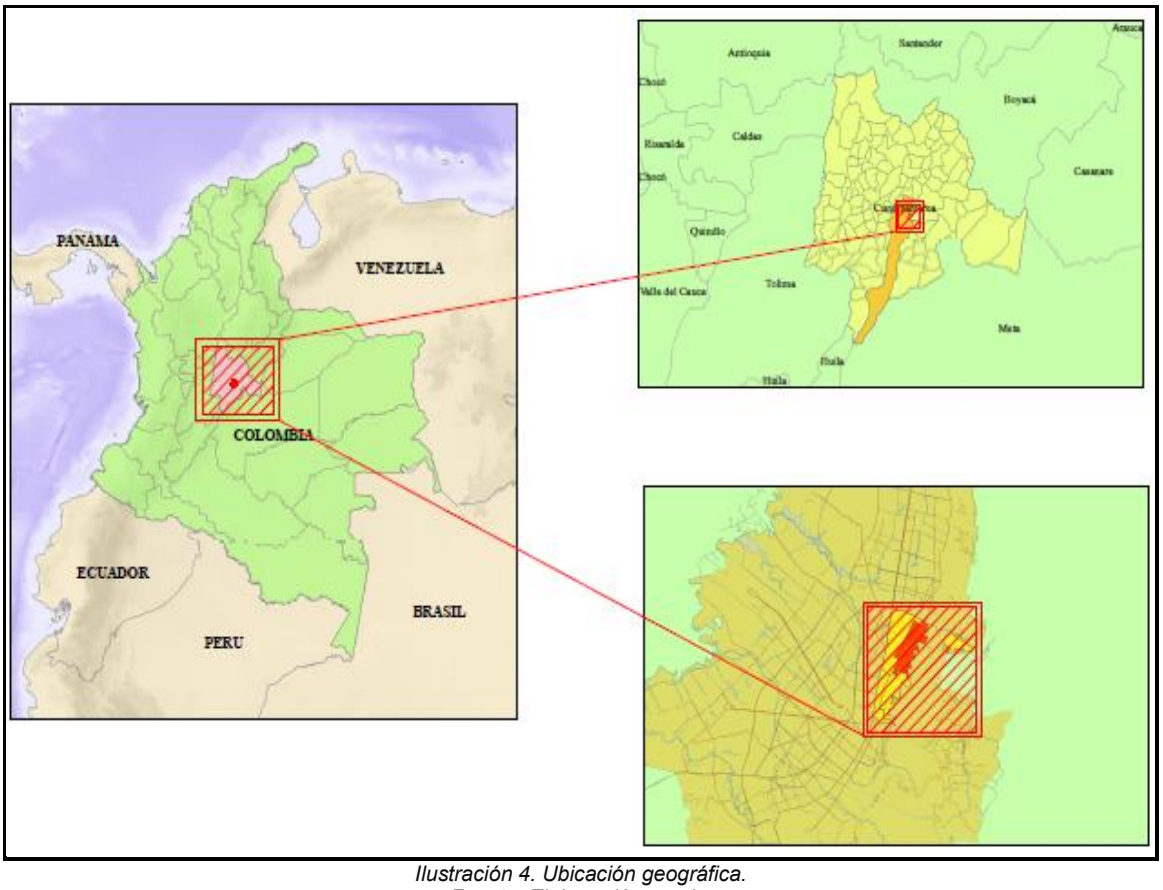


Ilustración 4. Ubicación geográfica.
Fuente: Elaboración propia.

9.4 RESEÑA HISTÓRICA

En sus orígenes la localidad de Chapinero *"fue habitada por muiscas, quienes trabajaban en sé en agricultura realizada en tierras del pie de monte de los Cerros Orientales. Productos como maíz, papa, arracacha y otras especies nativas eran fuente de consumo y de intercambio comercial a través del trueque con los pobladores de Bacatá. Así mismo, mediante el aprovechamiento de la greda, elaboraban artesanías y artículos para la construcción como tejas y ladrillos que superponían a manera de adobe en sus viviendas y como elementos de comercialización"* (Alcaldía de Bogotá, 2018).

Los terrenos de Chapinero,*" que hasta 1807 fueron propiedad de la comunidad religiosa de los dominicos, fueron rematados, pero el monopolio de la propiedad quedó en la familia Saiz.*

Posteriormente, en 1875, el arzobispo Vicente Arbeláez mandó a construir la iglesia conocida actualmente como el templo gótico morisco de Nuestra Señora de Lourdes de Chapinero" (Alcaldía de Bogotá, 2018).

El nombre de Chapinero se debe al *"matrimonio entre Antón Hero Cepeda oriundo de Cádiz, España y la hija de un potentado cacique de Usaquén, el cual se dedicaba la venta de zuecos o chapines (calzado con suela de madera y correas de cuero). Es decir que el señor era el chapinero de la zona; sin embargo, otros aducen su nombre a la marca del calzado El Chapin Hero, siendo costumbre de los pobladores a llamar así el al caserío Chapinero"* (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2016).

En *"1884, Chapinero fue el destino de la primera línea del tranvía de la ciudad y del país, convirtiéndolo en una zona de paso obligado y corredor vial. En el mismo año, la localidad fue sede de la instalación del primer aparato telefónico, iniciando el servicio de éste y cuatro años más tarde, el servicio de acueducto. Después del Bogotazo, Chapinero reemplazó a Teusaquillo como albergue de las clases privilegiadas de la ciudad. Muchos de los nombres de los barrios de la localidad obedecen a los nombres de sus antiguos patronos"* (Alcaldía de Bogotá, 2018).

El avance en *"infraestructura de transporte, servicio y equipamiento da sus frutos y en 1890 se inaugura la actual Avenida Caracas, por la cual se tendió la línea norte del ferrocarril de Bogotá. Igualmente, en 1901 se encendieron las primeras bombillas eléctricas, ayudando al desarrollo comercial de la zona y permitiendo que en 1910 se instalaran los primeros tranvías eléctricos"* (Alcaldía de Bogotá, 2018).

En el año *"1953 de inicia la construcción del Hospital Central Militar. Con la reforma político administrativa y la delimitación del Distrito Especial de Bogotá en 1954, se anexaron cinco municipios cercanos, pero al ser el caserío de Chapinero tan dependiente a Bogotá, se integró al perímetro de la capital"* (Alcaldía Mayor de Bogotá D.C, 2016). A continuación en la Ilustración 5 se muestra la reseña histórica.

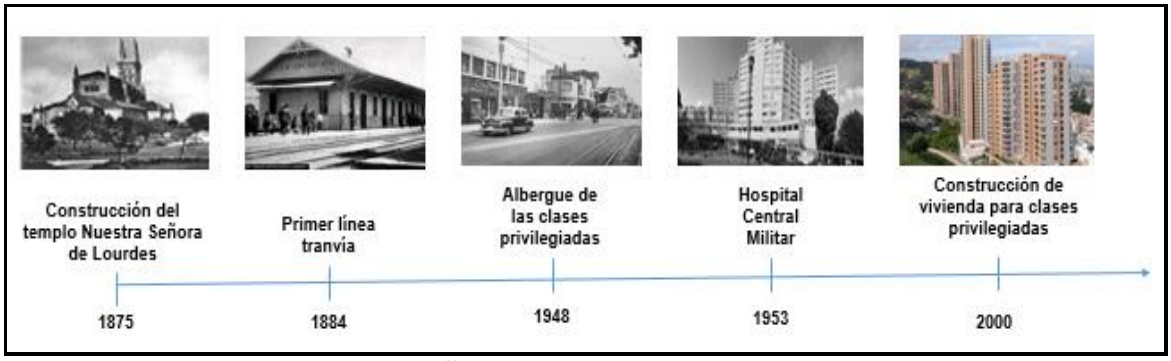


Ilustración 5. Línea de tiempo.
Fuente: Elaboración propia, fotografías tomadas de http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-chapinero-2017%5D

9.5 UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL No. 88 EL REFUGIO

9.5.1 DESCRIPCIÓN GENERAL

Esta Unidad de Planeación Zonal (UPZ) se encuentra dentro de la localidad de Chapinero, posee un total estimado a 2015 de 32.598 habitantes, tiene una extensión de 336 ha, es decir un 8,8% del área total de la localidad, se encuentra muy cerca de los cerros orientales de Bogotá. (Ver ilustración 6, 7).

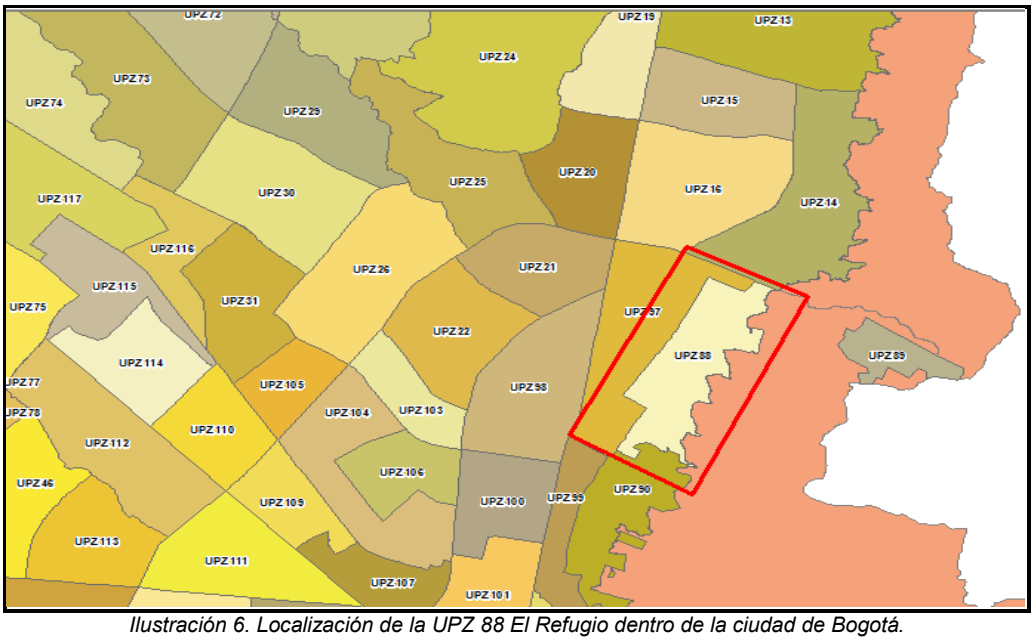


Ilustración 6. Localización de la UPZ 88 El Refugio dentro de la ciudad de Bogotá.
Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 7. Perímetro de delimitación de la UPZ 88 – El Refugio.
Fuente: elaboración propia a partir de información de la Secretaria de Planeación Distrital y Open Street Map.

9.5.2 DELIMITACIÓN DE LA UPZ

La delimitación del perímetro de la UPZ 88 El Refugio es de la siguiente manera: Partiendo desde la carrera 11 con calle 76 y desde la Calle 76 dirección al norte por la carrera 11 hasta la calle 97ª y de allí en dirección oriental hasta la carrera 7ª y de allí en dirección al norte hasta la calle 100 y de allí en dirección oriental hasta la carrera 2 y de allí en dirección sur hasta la quebrada la vieja aguas abajo hasta la carrera 5 y de allí en dirección sur por la diagonal 70 la carrera 5 y subiendo por la calle 70ª hasta la carrera 4 y de allí al sur hasta la calle 69 y bajando por ella en dirección occidente hasta la

carrera 7ª y de allí al norte hasta la calle 76 y de nuevo al occidente por la 76 hasta la carrera 11 llegando al punto de partida.

La UPZ El Refugio se encuentra delimitada de la siguiente manera:
Por el norte: calle 97A, la carrera7ª y Sierras del Chicó.
Por el oriente: carrera 2.
Por el sur: calle 71, avenida Circunvalar, transversal 1ª este, diagonal 70 A, calle 70 A, carrera 4 y calle 69.
Por el occidente: carrera 7ª, calle76, avenida Germán Arciniegas (carrera 11).

9.5.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES DEL SECTOR

"Los usos que se encuentran en el sector, vivienda, comercio dotacional, protección. Este sector es Residencial, principalmente al oriente de la carrera 7 y comercial y residencial de la al occidente de la carrera 7ª. La UPZ El Refugio se clasifica de tipo residencial cualificado" (Secretaría de Planeación, 2009).
De acuerdo con la información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística "DANE" para el año 2005, citada por la Secretaria de Planeación de Bogotá en 2009, el Refugio cuenta con 83 establecimientos de industria, 266 de comercio, 1.357 de servicios, en otras actividades económicas se encuentran 301, locales desocupados 16 y 31 no reportó su dedicación; esto se puede apreciar en la Ilustración 4. Número y distribución de los establecimientos por actividad económica según UPZ. 2005 (ver tabla 1).

Tabla 1. Número y distribución de los establecimientos por actividad económica según UPZ.

UPZ	Industria	%	Comercio	%	Servicio	%	Otras Act. Económicas	%	Desocupada	%	No Informa	%	Total
88 El Refugio	83	4,0%	266	13,0%	1.357	66,1%	301	14,7%	16	0,8%	31	1,5%	2.054
89 San Isidro Patios	13	4,2%	104	33,9%	157	51,1%	23	7,5%	1	0,3%	9	2,9%	307
90 Pardo Rubio	69	5,0%	303	21,8%	778	55,9%	207	14,9%	7	0,5%	28	2,0%	1.392
97 Chicó Lago	617	3,9%	3.034	19,3%	10.184	64,8%	1.686	10,7%	102	0,6%	81	0,5%	15.704
99 Chapinero	276	4,3%	1.873	29,2%	3.638	56,7%	568	8,9%	19	0,3%	39	0,6%	6.413
902 Rural Chapinero	4	10,5%	17	44,7%	12	31,6%	3	7,9%			2	5,3%	38
Total Chapinero	**1.062**	**4,1%**	**5.597**	**21,6%**	**16.126**	**62,2%**	**2.788**	**10,8%**	**145**	**0,6%**	**190**	**0,7%**	**25.908**
Total Bogotá D.C.	**36.706**	**10,2%**	**151.975**	**42,2%**	**130.707**	**36,3%**	**28.595**	**7,9%**	**2.848**	**0,8%**	**9.682**	**2,7%**	**360.513**

Fuente: DANE, Censo General. 2005.

El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Bogotá a la fecha no ha publicado sus resultados finales consolidados, pero con la información general por localidad, permite identificar el proceso de crecimiento y transformación desde el año 2005 hasta 2016, se aprecia para Chapinero un crecimiento de 13.685 de hogares y de 4.124 en la población (ver tabla 2).

Tabla 2. Crecimiento de la Localidad de Chapinero en población y hogares 2005 – 2016.

Chapinero

	2005	2016	Diferencia	% 2016 / BOG
Población	122.827	126.951	4.124	1,59%
Hogares	48.734	62.419	13.685	2,45%
Pers / Hog	2,52	2,03	-0,49	

Fuente: POT Bogotá. 2019.

9.5.4 EDIFICACIONES Y SITIOS IMPORTANTES DEL SECTOR

"Del total de bienes de interés cultural de Chapinero, 189 se localizan en la UPZ El Refugio. En la UPZ El Refugio se localiza la Casa Medina que está declarada en la categoría de Conservación Monumental, en la categoría de Conservación Integral se ubican Villa Adelaida, Seminario Menor, Parroquia Santa Clara, Seminario Mayor Arquidiocesano, iglesia Rosales, iglesia Santa María de los Ángeles, el museo Chicó, casa Wilkie, casa Gutt, casa Ungar, casa Mallarino, casa Lanzetta, casa del maestro Enrique Grau, el colegio Colsubsidio, liceo Cervantes y parte antigua del liceo francés" (Secretaría de Planeación, 2009).

9.5.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA

"Esta UPZ se caracteriza por estratificarse en niveles medio alto y alto, con una distribución poblacional de 2193 y 28363 personas respectivamente" (Secretaría de Planeación, 2009). (Ver tabla 3).

Tabla 3. Estratificación socioeconómica UPZ 88.

UPZ	Estratos							
	Sin estrato	Bajo - bajo	Bajo	Medio - bajo	Medio	Medio - alto	Alto	Total
88 El Refugio	207					2.193	28.363	30.763
89 San Isidro Patios	14		16.187					16.201
90 Pardo Rubio	658	7.244	3.927	49	22.731	992	1.590	37.191
97 Chicó Lago	357			309	3.207	7.453	14.965	26.291
99 Chapinero	198	93	116	7.148	12.727			20.282
902 Rural Chapinero		51	46	46	20	10	126	299
Total	**1434**	**7.388**	**20.276**	**7.552**	**38.685**	**10.648**	**45.044**	**131.027**

Fuente: DANE, SDP. 2005.

9.5.6 VÍAS DE ACCESO

"Las principales vías dentro de esta UPZ son la carrera 11, la avenida circunvalar, la carrera 7ª, la calle 100, la calle 94, la calle 92, la calle 85, la calle 80 y la calle 76; todas distribuidas en direcciones norte y sur y oriente y occidente" (Secretaría de Planeación, 2009).

9.5.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA Y SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO

"En cuanto al transporte público, esta UPZ presenta fáciles accesos a Transmilenio por la troncal de la Caracas y cuenta con las estaciones cercanas de la calle 72 y la calle 76, así mismo sobre las carreras 15, 11 y 7 circulan diferentes alternativas de transporte formal, como buses y taxis.

Respecto, a la infraestructura urbanística por definición es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos del Distrito Capital de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, educación, salud, culto, deportivos, recreativos y de bienestar social, para mejorar los índices de seguridad humana.

Este sistema busca organizar los servicios sociales atendidos por entidades públicas, privadas o mixtas. Los equipamientos se clasifican, según la naturaleza de sus funciones, en tres grupos: equipamiento colectivo, equipamiento deportivo y recreativo y servicios urbanos básicos.

En el cuadro siguiente se puede observar la relación que hay entre la población y los equipamientos existentes, así como el tipo de equipamientos con los que cuenta cada UPZ de la localidad de Chapinero. Las UPZ San Isidro y El Refugio presentan la menor cantidad de equipamientos con

respecto a su población, ya que figuran menos de 18 equipamientos por cada 10.000 residentes" (Secretaría de Planeación, 2009). (Ver tabla 4).

Tabla 4. Equipamiento UPZ 88.

UPZ	Bienestar Social	Salud	Educación	Cultura	Culto	Recreación y Deporte	Abastecimiento de Alimentos	Administración	Seguridad, Defensa y Justicia	Cementerios y Servicios Funerarios	Total	Población 2009	Equipamiento por cada 10000 Hab	Cantidad de población por equipamiento
88 El Refugio	25		6	10	6	3	1		2		53	30.763	17	580
89 San Isidro Patios	18		2	2							22	16.201	14	736
90 Pardo Rubio	87	1	29	9	12	3			2		143	37.191	38	260
97 Chicó Lago	45	3	65	35	15		1	7	4	3	178	26.291	68	148
99 Chapinero	54	5	74	18	10	1		12	5	1	180	20.282	89	113
UPR Cerros Orientales	4	1									5	299	N.A	N.A
Total Chapinero	**233**	**10**	**176**	**74**	**43**	**7**	**2**	**19**	**13**	**4**	**581**	**131.027**	**44**	**226**
%	**40,1**	**1,7**	**30,3**	**12,7**	**7,4**	**1,2**	**0,3**	**3,3**	**2,2**	**0,7**	**100**			

Fuente: DANE, 2005.

9.5.8 NORMATIVIDAD UPZ – DECRETO REGLAMENTARIO

Las siguientes son las normas aplicables a la UPZ 88 El Refugio (ver tabla 5):

Tabla 5. Normatividad UPZ 88.

Título	Descripción	Fecha de Expedición
Resolución 0595 de 2012	Por la cual se complementa la Ficha normativa de edificabilidad de las UPZ No. 88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, actualizadas en su reglamentación mediante Decreto Distrital 059 de 2007.	Dom, 05/13/2012
Resolución 2475 de 2009	Por la cual se complementa la Ficha Reglamentaria de edificabilidad en la Plancha No. 4 del Decreto Distrital 059 de 2007, reglamentario de las UPZ No. 88 y 97.	Mar, 12/22/2009
Resolución 1062 de 2007	Por la cual se complementa la ficha reglamentaria del Sector Normativo 4, subsector de usos I, de la UPZ No. 97/88, Chicó Lago-El Refugio, adoptada mediante Decreto Distrital 059 de 2007.	Vie, 12/28/2007
Resolución 1000 de 2007	Por el cual se complementan unas fichas normativas de los Decretos 270 de 2005.	Mar, 12/18/2
Decreto Distrital 334 de 2010	Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "PROSCENIO" ubicado en la localidad de Chapinero, sector normativo No 22 de las Unidades de Planeamiento Zonal 88 y 97, El Refugio y Chico Lago.	Mar, 08/24/2010
Decreto Distrital 059 de 2007	Por el cual se actualiza la normatividad vigente, la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal No.88 y 97 El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante Decreto 075 de 2003.	Mié, 02/14/2007

Fuente: Elaboración propia a partir de información de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Bogotá D. C. 2019.

9.6 MARCO NORMATIVO

A continuación nombramos y definimos el marco jurídico, comenzando con el Acuerdo 6 del 8 de Mayo de 1990 el cual fue derogado por el Decreto Distrital No. 619 de 2000, que a su vez fue compilado por el Decreto No. 190 de 2004, hasta las normas internacionales IVSC, las NTS, NIIF y las referentes a la actividad y reconocimiento del valuador establecidos en el Decreto No. 1.673 de 2013 (ver ilustración 8), así:

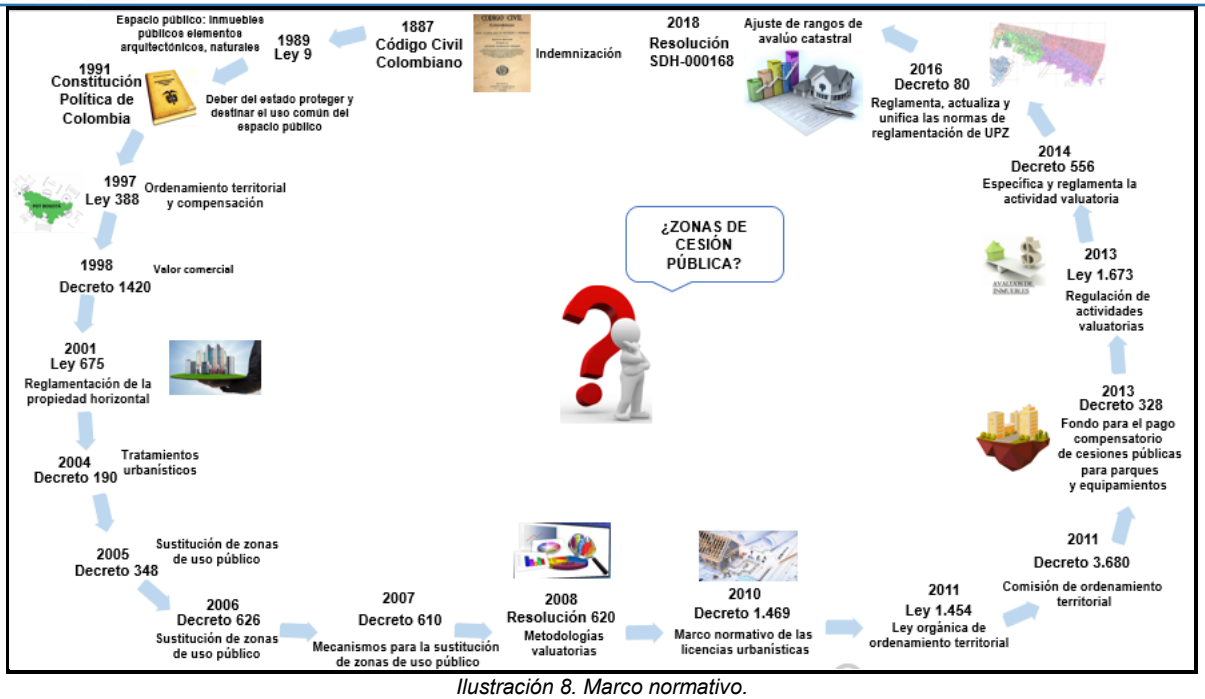


Ilustración 8. Marco normativo.
Fuente: Elaboración propia.

9.6.1 CÓDIGO CIVIL. LIBRO CUARTO. DE LAS OBLIGACIONES Y CONTRATOS. TITULO I. DE LAS OBLIGACIONES DE 1987

El código civil mediante el artículo 1101, manifiesta*" quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas"*[4].

En el artículo 1106, especifica *"la indemnización de daños y perjuicios comprende, no sólo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, salvas las disposiciones contenidas en los artículos siguientes"*[5].

En el artículo 1005 se establece lo siguiente respecto a acciones populares *"la municipalidad y cualquiera persona del pueblo tendrán en favor de los caminos, plazas u otros lugares de uso público, y para la seguridad de los que transitan por ellos, los derechos concedidos a los dueños de heredades o edificios privados y siempre que a consecuencia de una acción popular haya de demolerse o enmendarse una construcción, o de resarcirse un daño sufrido, se recompensará al actor, a costas del querellado, con una suma que no baje de la décima, ni exceda de la tercera parte de lo que cueste la demolición o enmienda, o el resarcimiento*

[4] *COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Código Civil. Por medio del cual se comprende las disposiciones legales sustantivas que determinan especialmente los derechos de los particulares, por razón del estado de las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles. Diario Oficial.*

[5] *COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Código Civil. Por medio del cual se comprende las disposiciones legales sustantivas que determinan especialmente los derechos de los particulares, por razón del estado de las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles. Diario Oficial.*

del daño; sin perjuicio de que si se castiga el delito o negligencia con una pena pecuniaria, se adjudique al actor la mitad"[6].

9.6.2 LEY 9 DE 1989

En la ley 9 se establece en el artículo 5 respecto al espacio público lo siguiente: *"entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que transcienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.*

Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amueblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general , por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo. Adicionado un parágrafo Artículo 17 Ley 388 de 1997 Sobre incorporación de áreas públicas".

Artículo 6 "el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 7 los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores. Ver el Concepto del Consejo de Justicia 220 de 1997.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el

[6] *COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Código Civil. Por medio del cual se comprende las disposiciones legales sustantivas que determinan especialmente los derechos de los particulares, por razón del estado de las personas, de sus bienes, obligaciones, contratos y acciones civiles. Diario Oficial.*

Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 8 Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de "fraude a resolución judicial".

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo 414 del Código de Procedimiento Civil. Ver Decreto Nacional 24 de 1989"[7].

9.6.3 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA DE 1991

La constitución Política de Colombia, establece en el artículo 82 *"es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular"*[8], por tanto el espacio público al ser un derecho que tiene el pueblo colombiano se regula.

9.6.4 LEY 388 DE 1997

La ley 388 de 1997 modifica la Ley 9 de 1989, en la cual tiene el objetivo *"el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes"*[9].

En el artículo 3 establece la función pública del urbanismo, la cual tiene los siguientes fines:

"1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

---

[7] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 388 (18 julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*
[8] *COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Constitución Política de Colombia (20 julio de 1991). Diario Oficial.*
[9] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 388 (18 julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales"[10].

En el artículo 37 define lo siguiente respecto al espacio público en actuaciones urbanísticas *"Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de esta ley.*

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación"[11].

El artículo 38 establece que el ordenamiento del territorio debe tener reparto equitativo de cargas y por tanto hay beneficios para la sociedad por tanto el "*desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito"*[12].

Los fondos de compensación se establecen como un *"mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios"*[13].

9.6.5 DECRETO 1420 DE 1998

El decreto 1420 de 1998 establece lo siguiente: *"Artículo 2. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.*
(…)

Artículo 3. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o

[10] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 388 (18 julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*
[11] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 388 (18 julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*
[12] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 388 (18 julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*
[13] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 388 (18 julio de 1997). Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*

jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración"[14].

9.6.6 LEY 675 DE 2001

El Régimen de Propiedad Horizontal es un procedimiento específico que está regulado por la Ley No. 675 del 3 de Agosto de 2001, en la cual se regula la forma especial de dominio de Propiedad Horizontal (PH), *"la propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno, gozo de bienes comunes y convivencia pacífica dentro de los copropietarios. Dentro de este régimen debe existir el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual regula los derechos y obligaciones de los copropietarios del edificio o conjunto sometido a PH, en el cual se conciben los derechos y deberes de los copropietarios, identificación de bienes privados, comunes, dominio particular o de uso exclusivo, los coeficientes de copropiedad, las expensas comunes (administración), y demás acuerdos a los que lleguen los copropietarios*[15].

También se reglamenta la persona jurídica de PH una vez constituida, la asamblea general a la cual todos los copropietarios tienen derecho a asistir, deliberar y votar de acuerdo a los coeficientes de copropiedad y las funciones que debe cumplir el representante de la persona jurídica, el cual administra el edificio o conjunto designado por la asamblea general.

9.6.7 DECRETO 190 DE 2004

La estructura jurídica del Decreto No. 190 del 22 de Junio de 2004, (compilación POT), al haber sido fruto de la compilación del Decreto No. 619 de 2000 y de su modificación contenida en el Decreto Distrital No. 469 de 2003, presenta falencias respecto a su organización y estructura, pues ésta no se ajusta integralmente a los postulados contenidos en la Ley No. 388 de 1997 y en el Decreto No. 879 de 1998.

También la expedición de normas urbanísticas del orden nacional, supone la realización de un proceso de armonización entre ésta y el Plan de Ordenamiento Territorial. De tal forma que haya coherencia y consistencia entre estos dos órdenes.

Las dificultades del primer POT (Decreto No. 619 de 2000), pasando por la primera revisión (Decreto No. 469 de 2003) y su ejecución en los años subsiguientes, incluida la Reforma Administrativa (Acuerdo No. 257 de 2006), por cuanto las diferentes administraciones no adoptaron mecanismos permanentes de seguimiento para su evaluación. Por otra parte, el POT señala que los diferentes sectores de la Administración no tienen como referente obligado de su actuación las prioridades del Programa de Ejecución, el cual solamente empieza a tomar cuerpo a través de los sucesivos planes de desarrollo.
Es importante señalar que la revisión del POT del año 2003 suprimió los denominados proyectos de mediano y largo plazo previstos por el Decreto No. 619 de 2000, bajo el pretexto de contar con "…proyecciones realistas de los presupuestos distritales".

Las clases de tratamientos urbanísticos del presente decreto son los siguientes: Tratamiento de Desarrollo, Tratamiento de Consolidación, Tratamiento de Renovación Urbana, Tratamiento de Conservación y Tratamiento de Mejoramiento Integral.

---

[14] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto No. 1420 (24 julio de 1998). Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Diario Oficial.*

[15] *COLOMBIA. CONGRESO DE LA REPUBLICA. Ley No. 675 (03 Agosto de 2001). Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Diario oficial.*

9.6.7.1 Desarrollo. Regula el manejo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determina su régimen de usos, estructuras, espacios públicos, volumetría, equipamiento privado, estacionamientos y en general los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento.

Se encuentra reglamentado mediante el Decreto No. 327 del 11 de octubre de 2004 el cual "… tiene por objeto reglamentar las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios que no están sujetos a la formulación y adopción de Planes Parciales y/o Planes de Ordenamiento Zonal, sin perjuicio de las normas establecidas para la aplicación de la participación en plusvalía o de otros instrumentos de financiación. Para efectos del presente decreto, se adoptan y recogen las siguientes definiciones:

a) Tratamiento de desarrollo: El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.

b) Proceso de desarrollo por urbanización: Está constituido por el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio o conjunto de predios sin urbanizar de las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios, las cesiones necesarias para parques, equipamientos y la malla vial, así como a definir el aprovechamiento de las áreas útiles resultantes"[16].

9.6.7.2 Consolidación. *"El tratamiento de consolidación regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado".*

"Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación se presentan en la tabla 6:

Tabla 6. Modalidades tratamiento de consolidación.

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Urbanística	*Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo.*
2. Con densificación moderada	*Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.*
3. Con cambio de patrón	*Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.*
4. De sectores urbanos especiales	*Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.*

[16] *COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto No. 327 (11 Octubre de 2004). Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital. Diario Oficial.*

Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística"[17].

9.6.7.3 Renovación Urbana. *"Es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:*

1. *Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;*
2. *Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan".*

"Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Renovación Urbana (artículo 363 del Decreto 619 de 2000). El tratamiento de renovación urbana tendrá las siguientes modalidades para las diferentes áreas de aplicación se presentan a continuación en la tabla 7:

Tabla 7. Modalidades tratamiento de renovación urbana.

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. De redesarrollo	*Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.*
2. De reactivación	*Sectores donde se requiere la habilitación y mejoramiento parcial del espacio público con sustitución parcial y paulatina del espacio edificado. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad (ocupación y construcción).*

Parágrafo. Todos los proyectos que concluyan un proceso de Renovación Urbana, pasarán al tratamiento de Consolidación Urbanística"[18].

9.6.7.4 Conservación. *"El tratamiento de conservación tiene por objetivo proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes".*

"Modalidades y áreas de aplicación del tratamiento de conservación (artículo 368 del Decreto 619 de 2000). El tratamiento de conservación tendrá las siguientes modalidades (ver tabla 8):

Tabla 8. Modalidades tratamiento de conservación.

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. SECTORES DE INTERÉS CULTURAL	*1.1. Sectores Antiguos: Se aplica al sector oriental Centro Tradicional de la ciudad, que incluye el Centro Histórico declarado Monumento Nacional. También se aplica a los núcleos fundacionales de los municipios anexados: Usaquén, Suba, Engativá, Fontibón, Bosa y Usme.*
	1.2. Sectores con desarrollo individual: Se aplica a barrios formados por la construcción individual de los predios y que conservan una unidad formal valiosa y representativa del desarrollo histórico de la ciudad, con valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales.

[17] *COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto No. 190 (22 Junio de 2004). Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Diario Oficial.*
[18] *Ibíd. p.*

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
	1.3. Sectores con vivienda en serie, agrupaciones o conjuntos: Se aplica a barrios o sectores de casas o edificios singulares de vivienda, construidos por una misma gestión, que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales y son representativos de determinada época del desarrollo de la ciudad.
2. INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL	*2.1. Inmuebles localizados en áreas consolidadas: Se aplica a inmuebles de interés cultural localizados fuera de los sectores con tratamiento de conservación, que por sus valores arquitectónicos, artísticos o históricos merecen ser conservados. Incluye también los Monumentos Nacionales o Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.*
	2.2. Inmuebles localizados en áreas no consolidadas: Se aplica a inmuebles de interés cultural que se encuentran aislados de contextos consolidados, localizados en el territorio del Distrito Capital y que poseen valores arquitectónicos, artísticos y ambientales. Incluye también los Monumentos Nacionales o Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.
3. MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y OBJETOS ARTÍSTICOS	*Se aplica a los monumentos conmemorativos y obras de arte, localizados en el espacio público del Distrito Capital, que por conmemorar hechos de la historia de la ciudad o por sus valores artísticos o históricos, merecen ser conservados. Incluye también los Monumentos Nacionales o Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional.*
4. CAMINOS HISTÓRICOS	*Se aplica a los caminos reales, caminos de herradura y senderos localizados en el Distrito Capital, generalmente en el área rural".*

***9.6.7.5 Mejoramiento integral**. "Es aquel que rige las actuaciones de planeamiento para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, para su conveniente integración a la estructura de la ciudad, de conformidad con las directrices establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial".*

"El tratamiento de mejoramiento integral tiene las siguientes modalidades (ver tabla 4):

Tabla 9. Modalidades mejoramiento integral.

MODALIDADES	APLICACIÓN
De intervención reestructurante	*Sectores que requieren generar condiciones de accesibilidad, dotación de equipamientos e infraestructuras de escala urbana o zonal, mediante proyectos específicos que integren varias intervenciones y acciones sectoriales.*
De intervención complementaria	*Sectores que requieren completar y/o corregir las deficiencias urbanísticas, mediante la continuación de procesos ya iniciados que apuntan a construir y cualificar el espacio público, las dotaciones y las infraestructuras locales.*

Las anteriores modalidades se asignarán en cada sector normativo en las respectivas fichas reglamentarias con fundamento en las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), que los contengan"[19].

La sustitución de zonas de uso público *"existentes a la fecha de entrada en vigencia revisión, de oficio o a solicitud de parte, podrán ser variadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización. La sustitución podrá hacerse mediante su pago compensatorio en los fondos para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos y*

[19] *Ibíd. p*

parqueaderos de que trata el artículo 472 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 619 de 2000, en la forma que lo determine la reglamentación"[20].

9.6.8 DECRETO 348 DE 2005

Reglamenta el Artículo No. 437 del Decreto Distrital No. 190 de 2004, y se establece el procedimiento de sustitución de zonas de uso público. Tiene por objeto establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos para efectuar la sustitución de zonas de uso público incluidas en el espacio público, existentes a la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 469 de 2003, y que, presentan condiciones de ocupación o modificación del uso inicial aprobado.

"…La sustitución de que trata el presente decreto se podrá utilizar para variar las zonas de uso público incluidas en el espacio público, existentes antes del 23 de diciembre de 2003, cuya restitución generaría un mayor impacto urbanístico, físico, espacial, económico o social para la ciudad, siempre y cuando se demuestre técnicamente la viabilidad de acudir a este mecanismo conforme a los criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público a sustituir, y con ello se genere un ostensible beneficio para la ciudad…"[21]

"El avalúo de los inmuebles objeto de la sustitución debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno se encuentre como área bruta al momento del avalúo, de conformidad con lo autorizado en el Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 y lo dispuesto en el Artículo 28 de la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC"[22].

9.6.9 DECRETO 626 DE 2006

El decreto 626 de 2006 establece lo siguiente: *"artículo 1. El procedimiento de sustitución de zonas de uso público en el Distrito Capital se rige por los artículos 6º de la Ley 9ª de 1989, 4º del Decreto Nacional 1504 de 1998, y por el Decreto Distrital 348 del 23 de septiembre de 2005.*

Artículo 2 El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y en el Registro Distrital, y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, el artículo 15 del Decreto 348 de 2005"[23].

9.6.10 DECRETO 610 DE 2007

En el artículo 1 *dice "Adicionar un numeral al Artículo 4º "Mecanismos para la Sustitución de Zonas de Uso Público" del Decreto Distrital 348 de 2005, con el siguiente tenor literal:*

" 3. De forma subsidiaria y cuando se justifique técnicamente su procedencia, mediante el pago compensatorio en el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, adscrito al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte".

ARTÍCULO 2º. Adicionar dos Parágrafos al Artículo 6º "Propuesta de Sustitución" del Decreto Distrital 348 de 2005, así:

---

[20] *COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto No. 190 (22 junio de 2004). Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Diario Oficial.*
[21] *COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto No. 348 (23 Septiembre de 2005). Por el cual se reglamenta el artículo 437 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se establece el procedimiento de sustitución de zonas de uso público. Diario Oficial.*
[22] *COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto No. 348 (23 Septiembre de 2005). Por el cual se reglamenta el artículo 437 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se establece el procedimiento de sustitución de zonas de uso público. Diario Oficial.*
23 COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto No. 626 (29 diciembre de 2006). Por el cual se dictan normas sobre sustitución del espacio público, en el marco de la Ley 9ª de 1989". Diario Oficial.

"PARÁGRAFO 1º. Los avalúos a que hace referencia el literal h) del presente Artículo, deberán cumplir con el siguiente procedimiento:

El avalúo de los inmuebles objeto de la sustitución debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno se encuentre como área bruta al momento del avalúo, de conformidad con lo autorizado en el Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 y lo dispuesto en el Artículo 26 de la Resolución 762 de 1998, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

Además y en concordancia con lo definido en los Artículos 21 y 22 del Decreto 1420 de 1998, el responsable de efectuar el avalúo tendrá en cuenta dicho valor del terreno, las edificaciones existentes y su permanencia.

De manera preferente, el avalúo comercial de los inmuebles objeto de sustitución podrá ser solicitado directamente por el interesado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, según lo previsto en la Resolución 781 de 2004 del entonces Departamento Administrativo de Catastro Distrital (DACD).

De igual forma se podrá solicitar el respectivo avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o a la entidad que haga sus veces o ante las Lonjas o Lonja de propiedad Raíz con domicilio en Bogotá.

La Administración Distrital podrá solicitar en los casos que considere conveniente la revisión de los avalúos de que trata el aparte anterior, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

PARÁGRAFO 2º. Para la sustitución de zonas de uso público con equipamientos dotacionales, la entidad, institución o persona responsable del manejo del equipamiento, elaborarán y presentarán ante la Secretaria Distrital de Planeación, un esquema de localización de la construcción, demarcando la parte que se está utilizando para el uso dotacional. Para tal efecto, se elaborará el levantamiento del área correspondiente al uso dotacional, demarcada, debidamente acotada y referida al plano de la urbanización o desarrollo, contemplando la totalidad del globo de cesión pública en la que se ubica el dotacional"[24].

9.6.11 RESOLUCIÓN 620 DE 2008

La Resolución No. 620 del 23 de septiembre de 2008 establece las metodologías para la realización de los avalúos en Colombia de los diferentes muebles e inmuebles dispuesto al cálculo de dicha tasación, es allí donde los respectivos profesionales en la materia como por ejemplo, los ingenieros catastrales y geodestas, aplican la metodología adecuada para llegar al valor más próximo y real del inmueble objeto de avalúo. Dicho análisis lo realiza este profesional ya que sus aptitudes, no solo de experiencia en el campo inmobiliario, sino que también sus aptitudes científicas generan con junto a la cantidad de lineamientos sociales económicos, jurídicos, locales, sectoriales, normativos una buena estimación del valor del inmueble, tratando de reducir en mayor medida esa subjetividad que siempre estará presente en la elaboración de avalúos de diferente índole.

En el artículo 28 se especifica el avalúo de áreas de cesión en el cual *"cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a.*

[24] *COLOMBIA.CONGRESO DE LA REPUBLICA. Decreto No. 610 (28 diciembre de 2007). Por medio del cual se modifican, adicionan y complementan algunas normas del Decreto Distrital 348 de 2005 (modificado por el Decreto 626 de 2006), sobre el pago compensatorio de cesiones públicas en el proceso de sustitución de zonas de uso público y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial.*

de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto"[25].

9.6.12 DECRETO 1.469 DE 2010

El Marco Normativo de las Licencias Urbanísticas viene reglamentado por el Decreto No. 1.469 del 30 de mayo de 2010, en el cual se reglamentan las disposiciones sobre estas y se dan reconocimiento de edificaciones.

"Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo"[26].

Las licencias urbanísticas son: Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción, Intervención y ocupación del espacio público.

9.6.13 LEY 1.454 de 2011

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial se expide mediante la Ley No. 1.454 del 28 de Junio de 2011, la cual dicta normas orgánicas para el ordenamiento y organización político administrativa del territorio colombiano, establece principios rectores del ordenamiento, define y distribuye competencias y funciones de ordenamiento territorial entre Nación, entidades territoriales y niveles territoriales, estableciendo normas generales para organizar el territorio. Otra finalidad de la presente ley es dar las condiciones para que una región se convierta en entidad territorial, adopta el régimen administrativo y fiscal para las áreas metropolitanas, y cuáles serían los requisitos para que un municipio sea parte de estas áreas.

La estructura de la presente ley viene dada por lo establecido en la Constitución de 1991, en la cual se enmarca a Colombia como un estado social de derecho, organizado en forma de republica unitaria, descentralizada y con autonomía en sus entidades territoriales. Por tal motivo la *"ley orgánica establece competencias, autoridades, funciones y recursos para el tema de descentralización y la garantía de la autonomía se los entes territoriales. Sin embargo se encuentran vacíos en la presente ley, puesto que en su articulado ordena que otras leyes legislen lo que esta debió legislar, constituyéndose como marco normativo general y ordenando que cada departamento, municipio y entidades territoriales modifiquen la organización político administrativa en el territorio"*[27].

9.6.14 DECRETO 3.680 DE 2011

El Decreto No. 3.680 del 04 Octubre de 2011 reglamente la Ley No. 1.454 de 2011, haciendo referencia a la Comisión de Ordenamiento Territorial (COT), la cual se define como *"organismo de*

---

[25] *COLOMBIA.INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. Resolución No. 620 (23 septiembre de 2008). Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Diario Oficial.*

[26] *COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto No. 1.469 (30 abril de 2010). Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones. Diario Oficial.*

[27] *OBSERVATORIO LEGISLATIVO, INSTITUTO DE CIENCIA POLÍTICA. (2011, agosto). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (LOOT), Boletín No. 186.*

carácter técnico asesor, la cual evalúa, revisa y sugiere al Gobierno Nacional y a las Comisiones Especiales de Seguimiento al Proceso de Descentralización y Ordenamiento Territorial del Senado y de la Cámara de Representantes, la adopción de políticas, desarrollos legislativos y criterios para mejorar la organización del territorio"[28]. Adicionalmente se dan funciones, parámetros, conformación y responsabilidades de dicha comisión y de su respectiva secretaria técnica. Se defíneme las Comisiones Regionales y Departamentales de Ordenamiento Territorial con sus respectivas funciones, conformación y responsabilidades, asignando la respectiva secretaria técnica para cada comisión.

9.6.15 DECRETO 328 DE 2013

EL Decreto No. 328 de 2013 modifica parcialmente el Decreto 323 de 2004, por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos, en este se da la fórmula para que las cesiones públicas para parques y equipamientos pueden ser trasladadas o pagadas siempre que el área a ceder sea igual o inferior a 2.000 m2[29].

Ecuación 1

$$\boldsymbol{V = (V1 + VU) * AC}$$

Dónde:

V = Valor a compensar.

V1 = Valor catastral del m2 de suelo.

VU = Valor del urbanismo por metro cuadrado de área útil del proyecto.

AC = Área de cesión pública para parques y equipamientos.

El valor del urbanismo es igual a $102.353 para el año 2013, el cual se actualizará de acuerdo a la variación del IPC.

9.6.16 LEY 1.673 DE 2013

A mediados del 2013 se comenzó a regular las actividades valuatorias, con lo cual empezó a regir el nuevo marco normativo de la Ley del Avaluador, Ley No. 1.673 del 19 de Julio de 2013, con la cual se reglamenta los procedimientos, requisitos, obligaciones, deberes, sanciones y demás, de quienes realizan avalúos, llamados en la presente ley como avaluadores, tasadores, valuadores, entre otros, los cuales son profesionales en el tema, tienen estudios o experiencia debidamente acreditada y deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores "RAA", en el cual se inscribe, conserva y actualiza la información de los avaluadores regulado por el estado y las entidades reconocidas de autorregulación.

Para poder inscribirse en este registro y ejercer la actividad valuatoria debe acreditar la formación académica en programas académicas reconocidas por el Ministerio de Educación que cubran temas como teoría del valor, conocimientos económicos, jurídicos y financieros de los bienes a valuar, metodologías generales de valuación y métodos matemáticos y cualitativos, datos de contacto físico y electrónico. Con este registro el avaluador podrá ejercer esta actividad a nivel nacional.

[28] *COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto No. 3.680 (04 octubre de 2011). Por el cual se reglamenta la Ley 1454 de 2011. Diario Oficial.*
[29] *COLOMBIA. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ. Decreto No. 328 (23 julio de 2013). Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto Distrital 323 de 2004. Por medio del cual se reglamenta el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos, Diario Oficial.*

9.6.17 DECRETO 556 DE 2014

El Decreto No. 556 del 14 de Marzo de 2014 complementa la Ley No. 1673 de 2013, especificando y reglamentando la actividad valuatoria y las actividades adelantadas por aquellas personas que rinden avalúos respecto de activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles, intangibles especiales, entre otros; se dan disposiciones generales y requisitos para la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), las categorías en las que se puede inscribir en el RAA como inmuebles urbanos, rurales, recursos naturales, inmuebles especiales, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, maquinaria y equipos móviles y fijas, semovientes, intangibles, entre otros. Además se describe y reglamenta las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), las cuales serán el máximo órgano de dirección del RAA y de las actividades valuatorias descritas en la Ley No. 1673 de 2013 y el Decreto No. 556 de 2014.

"El Régimen de Transición para la inscripción de los avaluadores en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual tendrá durara 24 meses, mientras se establecen las entidades de Autorregulación del RAA. Durante este plazo, si se requiere demostrar la calidad de avaluador ante alguna entidad o norma, se acreditara con el registro que llevaba la Superintendencia de Industria y Comercio; Si durante este plazo no se inscribieron en esta superintendencia, la demostración de calidad de avaluador se demostrara mediante presentación de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de avaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole"[30].

9.6.18 DECRETO 80 DE 2016

Reglamenta, actualiza y unifica las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal, por medio del cual se establece lo siguiente:

"La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma"[31].

9.6.19 RESOLUCIÓN SDH-000168

La Resolución SDH-000168 del 29 de octubre de 2018, *"ajusta los rangos de avalúo catastral que determina la tarifa de impuesto predial en la ciudad de Bogotá para el año 2019, aplica para predios urbanos. Las tarifas dadas son por cada mil, para predios residenciales y no residenciales"*[32].

---

[30] *COLOMBIA. PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA. Decreto No. 556 (14 marzo de 2014). En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013. Diario Oficial.*

[31] *COLOMBIA. ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Decreto No. 080 (22 febrero de 2016). Por el cual se reglamenta, actualiza y unifica las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y otras disposiciones. Diario Oficial.*

[32] *COLOMBIA. SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Resolución No. SDH-000168 (29 octubre de 2018). Por la cual se ajustan para el año gravable 2019 los rangos del avalúo catastral determinantes de la tarifa del impuesto predial unificado. Registro Distrital.*

9.7 TRABAJO DE OFICINA Y CAMPO

El día 8 de noviembre de 2019, se solicitó al DADEP información respecto a las zonas de cesión para la localidad de Chapinero, por medio de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, facultad de ingeniería, especialización en avalúos (ver ilustración 9), (ver ANEXO 1).



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

20194000259462

Bogotá D.C, 07 de noviembre de 2019

EA-077-2019

Señores
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C
Defensoría del Espacio Publico (DADEP)
Presente

ASUNTO: SOLICITUD INFORMACIÓN ESTUDIANTES ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS.

Respetados Señores,

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas en desarrollo de su proyecto curricular de Especialización en Avalúos que se ofrece en convenio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en su plan de estudios tiene contemplada la asignatura de Proyecto.

Por tal motivo de la manera más atenta, solicito se sirvan considerar brindar su colaboración con los estudiantes relacionados a continuación:

No.	CÓDIGO	APELLIDOS	NOMBRES	CED. CIUDADANÍA
1	20191117005	AVENDAÑO GOMEZ	ANGIE LORENA	1.027.885.785
2	20191117010	BOLIVAR VILLALBA	ROSEMARY	32.783.771
3	20191117021	DUARTE PULIDO	MIGUEL ANGEL	19.492.560
4	20191117031	JAMAICA DELGADO	MAFEDORELLY	1.022.365.187
5	20191117036	MARROQUIN PEÑA	ALICIA	51.630.046
6	20191117043	PRIETO SUAREZ	LAURA ESTHER	51.682.661
7	20191117048	SANCHEZ SALAZAR	EDWIN GUSTAVO	1.023.900.607
8	20191117049	SEQUEDA SAAVEDRA	DIEGO FERNANDO	1.032.419.672
9	20191117060	SOLARTE BRAVO	LEDICER MAYIVER	1.053.806.660

Quienes se encuentran desarrollando su trabajo de grado denominado *"CALCULO Y AVALÚO DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL DEL DISTRITO DE BOGOTA POR ZONAS DE CESIÓN OCUPADAS POR PROPIEDAD PRIVADA PH DE LA LOCALIDAD DE CHAPINERO"* y quienes requieren información sobre las zonas de cesión que han sido entregadas al Distrito de Bogotá en las cinco Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) que conforman toda la Localidad de Chapinero: 88 – El Refugio, 89 San Isidro, 90 – Pardo Rubio, 97 – Chico Lago y 99 – Chapinero, esta información se requiere por medio magnético en archivo Shapefile, que contenga la ubicación grafica de los predios y atributos completos.

En caso de que haya codificación en los atributos de los predios, es necesaria la descripción y/o especificación de dichos atributos.

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. – Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad, Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co

Ilustración 9. Oficio de solicitud de información al DADEP.
Fuente: Este estudio.

El día 3 de diciembre de 2019 DADEP dio respuesta a la solicitud realizada para la elaboración de este proyecto y por tanto dio información respecto a las zonas de cesión pública de la localidad de Chapinero la cual consta de: Nombre de la urbanización, fecha de incorporación, tipo de urbanización, categoría, naturalidad, nomenclatura, código CHIP, ubicación, barrio, UPZ, código localidad, destinación, tipo de predio, uso, área, actas vigentes (ver ilustración 10, 11), (ver ANEXO 2).



Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20192010194501

Bogotá D.C, 19-11-2019

Señor
HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Carrera 7 No 40 B 53 Piso 4
Teléfono 3239300 Ext. 1412
Ciudad

03 DIC 2019

REFERENCIA: Radicado No 20194000259462 del 2019-11-08

ASUNTO : Solicitud Información estudiantes especialización en Avalúos

Respetado Ingeniero:

En atención a la solicitud de información sobre las zonas de cesión que han sido entregadas al Distrito de Bogotá en las cinco (5) unidades de planeamiento que conforman la Localidad de Chapinero: 88-El Refugio, 89-San Isidro, 90-Pardo Rubio, 97-Chico, y 99-Chapinero, se anexa dicho archivo en medio magnético con la información correspondiente.

Para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordial saludo

GUILLERMO AVILA BARRAGAN
Subdirector de Registro Inmobiliario
Se anexa UN (1) CD

Cra.30 N0. 25-90 Piso 15
Bogotá D.C. Código Postal 111311
PBX: 3822510
www.dadep.gov.co
Info: Línea 195

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Ilustración 10. Oficio de respuesta DADEP.
Fuente: Este estudio.

FID	RUPI	ID_TRAMITE	SHAPE_AREA	NOMBRE_URB	FECHA_INCO	TIPO_URBA	CATEGORIA	NATURAL_UR	NOMENCLATU	CODIGO_CHI	UBICACION	CODIGO_ARC
0	2-716	0	504,108329	PREDIOS FISCALES	12/10/1999	FISCALES	PATRIMONIC		KR 4 BIS 58 34	AAA0090KFYX		F/008207/KR4BIS-58-34-SEDE E
1	483-4	0	98,953213	HUNZAHUA AGRUF	27/09/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE			LOTE - TRANSVI	P/H069/LT-TR4A/CESIONADICI
2	3313-5	0	439,709432	ANGEL TAMAYO	18/02/2004	PUBLICOS DE	INVENTARIO	DESARROLLO LE			MANZANA / LO	P/A140/MZ/LT-MZ/VIA PEATO
3	3313-3	0	244,451213	ANGEL TAMAYO	18/02/2004	PUBLICOS DE	INVENTARIO	DESARROLLO LE			CARRERA 6 - CA	P/A140/CR6-CA/CA
4	483-5	0	245,968285	HUNZAHUA AGRUF	27/09/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE			TRANSVERSAL 4	P/H069/TR4A/CA
5	454-2	0	482,375255	CRAMER 45 PARQU	05/09/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE			CARRERA 5 - AV	P/C656/CR5-AVCL45/CA
6	454-5	0	382,465773	CRAMER 45 PARQU	05/09/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE			MZ / MZ - AK 1/	P/C656/MZ/MZ-AK1/LT
7	404-2	0	100,550851	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	DG 73 0 00 ESTE	AAA0154ABHK		P/C462/DG73-0-00E
8	404-3	0	30,402506	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	CL 73 0 00 ESTE	AAA0154ABJZ		P/C462/CL73-0-00E
9	404-4	0	639,170584	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	CL 73 0 01 ESTE	AAA0154ACSK		P/C462/CL73-0-01E
10	404-5	0	726,11421	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	KR 1 ESTE 72A 0	AAA0154ACTO		P/C462/KR1E-72A-00
11	404-6	0	828,374008	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	KR 1 ESTE 72A 9	AAA0154ACUZ		P/C462/KR1E-72A-99
12	404-7	0	459,213651	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	CL 72A 0 61 ESTE	AAA0154ACWF		P/C462/CL72A-0-61E
13	404-12	0	455,232844	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	CL 72A 0 00 ESTE	AAA0154ACXR		P/C462/CL72A-0-00E
14	404-8	0	115,776448	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	DG 72 1 09	AAA0154ADJZ		P/C462/DG72-1-09
15	404-9	0	953,5141	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	DG 72 1 51 ESTE	AAA0154ADKC		P/C462/DG72-1-51E
16	404-10	0	1171,91018	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	KR 1 ESTE 70A 9	AAA0154ADWV		P/C462/KR1E-70A-99
17	404-13	0	62,186784	CERRO URBANIZAC	19/05/2004	PUBLICOS DE	INVENTARIO	URBANISMO LE			DIAGONAL 72 -	P/C462/DG72-CR1E/LT
18	404-11	0	104,94474	CERRO URBANIZAC	30/08/2000	PUBLICOS DE	PATRIMONIC	URBANISMO LE	KR 1 ESTE 72A 9	AAA0154ACYX		P/C462/KR1E-72A-98
19	416-5	0	3187,67413	REFUGIO URBANIZA	14/11/2000	PUBLICOS DE	INVENTARIO	URBANISMO LE			CARRERA 3 - TR	P/R023/CR3-TR3/CR2
20	416-16	0	152,138216	REFUGIO URBANIZA	14/11/2000	PUBLICOS DE	INVENTARIO	URBANISMO LE			CARRERA 3/TR4	P/R023/CR3/TR4

Ilustración 11. Información entregada por DADEP.
Fuente: Elaboración propia.

Después de recibir la información se realizó la clasificación de los predios por UPZ y se realizó el filtro por medio de la herramienta GOOGLE EARTH, con la cual visualizamos cada predio y por ende las zonas de cesión que no tenían cerca se descartaron y las que se tenía duda se visitaron en campo.

El 4 de noviembre de 2019, se realizó la salida de campo a la UPZ 88 El Refugio, de la localidad de Chapinero en la ciudad de Bogotá, con RUPI No. 404-13, llamado Urbanización El Cerro, donde se hizo un recorrido por la zona del caso de estudio, se inspeccionó el predio y se tomó fotografías, estos datos de campo fueron tomados con el aplicativo CarryMap, usado desde un móvil ANDROID, como este aplicativo tiene un componte geográfico nos permitió subir la información del predio y facilitar el trabajo de campo.

El sitio en cuestión se evidenció dentro de un cerramiento elaborado en mampostería y rejas de aluminio, dentro del cerramiento se localiza una zona verde con grama y algunos arboles nativo con plantas ornamentales, flores principalmente.

No se aprecian juegos infantiles lo que induce a pensar que su destinación es ornamental de jardinería.

El aplicativo permite subir las capas, las cuales se observan de una manera sencilla con un mapa base, que tiene un componente cartográfico (norte, coordenadas, escala, medición), también se puede generar rutas para la visita de varios predios (ver ilustración 12, 13, 14).

También se puede visualizar la información alfanumérica por predio (RUPI, categoría, barrio, tipo de predio, uso) es decir las características del predio y editar algún campo en caso que se requiera, por tanto la visita es más eficiente.

Por otra parte se realizó la verificación de la urbanización y que a la fecha se encuentra con cerramiento en la zona de cesión y por tanto se está violando la norma.



Ilustración 12. Aplicativo CarryMap, visualización.
Fuente: Elaboración propia.

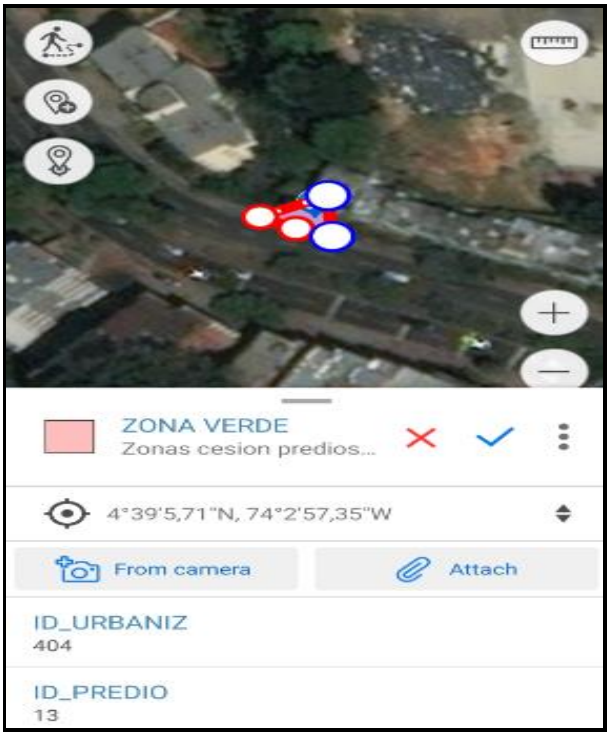


Ilustración 13. Aplicativo CarryMap, identificación del predio.
Fuente: Elaboración propia.

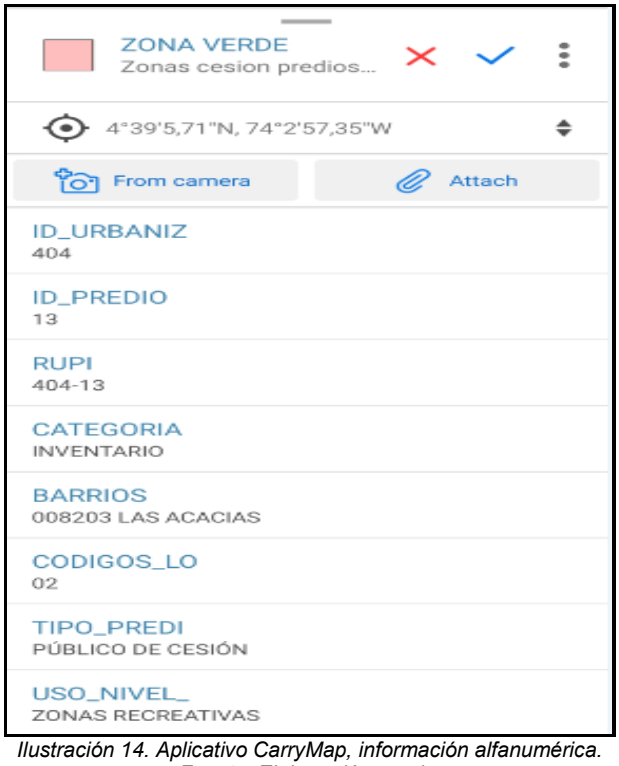


Ilustración 14. Aplicativo CarryMap, información alfanumérica.
Fuente: Elaboración propia.

A continuación se muestra el registro fotográfico del trabajo de campo (ver fotografías 1, 2, 3, 4 y 5):



Fotografía 1. Fachada RUPI 404-13.
Fuente: Elaboración propia.



Fotografía 2. Visita de campo.
Fuente: Elaboración propia.



Fotografía 3. Visita de campo, zona de cesión, RUPI 404-13.
Fuente: Elaboración propia.



Fotografía 4. Visita de campo, zona de cesión, RUPI 404-13.
Fuente: Elaboración propia.



Fotografía 5. Visita de campo.
Fuente: Elaboración propia.

Se procede a realizar la consulta y solicitar los documentos jurídicos del predio y normativos, los primeros corresponden al Certificado de tradición y libertad, certificado catastral, plano de manzana, escrituras de constitución de reglamento de propiedad horizontal o de la respectiva cesión gratuita a distrito, entre otros.

La consulta normativa se realiza por medio del aplicativo SINUPOT, así como los planos, decretos y resoluciones vigentes de la UPZ, de esta forma se idéntica la Urbanización con la llave de plano y resoluciones. Una vez identificada la urbanización, se procedió a solicitar ante la Secretaria de Planeación de Bogotá el respectivo plano y resolución urbanística, para de esta forma ser aplicada al caso de estudio. Después de esto, y saber cuáles fueron los usos y áreas aprobadas para la urbanización, se procedió a realizar el Estudio de Mercado en la Zona, llamando y depurando las ofertas recogidas en campo de Proyectos nuevos de apartamentos, oficinas, locales, apartamentos antiguos y predios NPH (No propiedad horizontal), complementando dicho mercado con ofertas de portales web. (ANEXO 7).

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.

REPORTE DE PLANOS

Fecha: 2020 01 09

Identificación del Plano			
Código Plano	214/4-4		
Llave Plano	020173B001	Nombre Desarrollo	URBANIZACION EL CERRO
Barrio	BELLAVISTA,LAS ACACIAS,EL BAGAZAL	Localidad	CHAPINERO
Area	44313.4373	Tipo	

Modificaciones Cartográficas

Modificaciones

Acto Administrativo	Número Acto	Fecha Acto	Vigencia	Responsable	Descripción
Memorando	92	1963-01-15		NO HAY FIRMAS	ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL
Memorando	92	1963-01-15		NO HAY FIRMAS	ENGLOBE DE LOTES REF. 2948 DE 1968
Memorando	92	1963-01-15		NO HAY FIRMAS	INCORPORACION DE LA PLANCHA
Memorando	92	1963-01-15		NO HAY FIRMAS	MOJONES

Vias

Ilustración 15. Reporte de planos.
Fuente: Elaboración propia.

10. DESCRIPCIÓN CASO DE ESTUDIO

10.1 TERRENO

El caso de estudio es la Urbanización El Cerro con dirección calle 72 A No. 1 -94 Este, ubicado en la localidad de Chapinero en la UPZ El Refugio (ver ilustración 16).

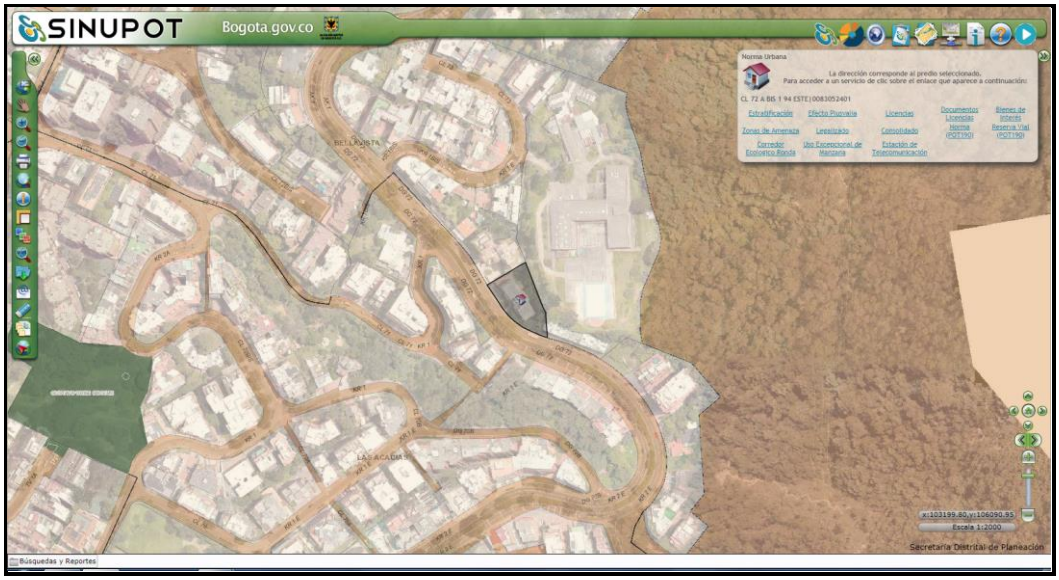


Ilustración 16. Ubicación geográfica caso de estudio, SINUPOT.
Fuente: SINUPOT, http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#

En la ilustración 17 se visualiza la ubicación geográfica del caso de estudio por medio del GEOPORTAL MAPAS BOGOTÁ, el cual contiene información geográfica.



Ilustración 17. Consulta del caso de estudio, mapas Bogotá.
Fuente: Mapas Bogotá, https://mapas.bogota.gov.co/#

10.2. ÁREA DE TERRENO URBANIZACIÓN Y ZONA DE CESIÓN

Al realizar la consulta de la norma urbanística Decreto No. 243 del 28 de marzo de 1.960, en la cual a continuación en la tabla 10 se muestra las áreas (ANEXO 4):

Tabla 10. Tabla Zonas de Cesión públicas del distrito, DADEP.

Descripción	Área (m²)	%
Urbanización El Cerro	44.313,44	100,00
Zona de Cesión (RUPI)	43,75	0,10

Fuente: Norma urbanística, Decreto No. 243 del 28 de marzo de 1.960.

10.3 LINDEROS GENERALES

A continuación se especifica los linderos del caso de estudio:

POR EL NORTE: Calle 72 A BIS No. 1-82 Este

POR EL SUR: Calle 72 A BIS No. 1B-10 Este

POR EL ORIENTE: KR 1 Este No. 72 A-52

POR EL OCCIDENTE: Calle 72 A BIS

10.3.1 Forma Geométrica

La urbanización se levanta sobre un lote de terreno de forma geométrica irregular.

10.3.2 Topografía

El terreno en general cuenta con una topografía inclinada, con pendientes inferiores al 25% aproximadamente.

10.3.3 Tipo de bien

El predio corresponde a un Conjunto residencial y zona de cesión pública. La zona de cesión esta destinada a jardín encerrada en muros de mampostería y rejas en aluminio, dentro se localiza, grama, plantas ornamentales y arboles nativos.

10.4 CONSTRUCCIÓN

La distribución de la Urbanización El Cerro , está constituida por una (1) torre, la cual está estructurada en un (1) semisótano y seis niveles; el semisótano está compuesto por doce (12) garajes y diez (10) garajes, acceso a garajes, circulaciones, escaleras, una (1) subestación, un (1) cuarto de bomba, un (1) hall, un (1) ascensor, un (1) cuarto de basuras, una (1) alcoba de celaduría y un (1) baño.

Los niveles están organizados de la siguiente manera:

- **Nivel 1:** dos (2) apartamentos, hall, un (1) ascensor, una (1) escalera, ductos, un (1) cuarto de basuras, un (1) antejardín, un (1) jardín, claraboyas.

- **Nivel 2:** dos (2) apartamentos, hall, un (1) ascensor, una (1) escalera, ductos, un (1) cuarto de basuras y cubierta sobre entrada.

- **Nivel 3:** dos (2) apartamentos, hall, un (1) ascensor, una (1) escalera, ductos, un (1) cuarto de basuras.

- **Nivel 4:** dos (2) apartamentos, hall, un (1) ascensor, una (1) escalera, ductos, un (1) cuarto de basuras.

- **Nivel 5:** dos (2) apartamentos, hall, un (1) ascensor, una (1) escalera, ductos, un (1) cuarto de basuras.

- **Nivel 6:** Cubierta, ductos, bombas, un (1) tanque de agua, un (1) depósito.

10.4.1 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

En la tabla 11 se describe los elementos constructivos generales ya que no se realizó inspección interna ya que no teníamos permiso para ingresar, sin embargo, sí se realizó visita de campo y por tanto las características constructivas son externas (ver fotografías 6,7):



Fotografía 6. Características constructivas, visita de campo.
Fuente: Elaboración propia.



Fotografía 7. Características constructivas.
Fuente: https://www.google.com/maps/@4.651796,-74.0496637,3a,90y,61.07h,102.26t/data=!3m6!1e1!3m4!1sMGaYdrkrcQ9YS2mGNNeaOw!2e0!7i13312!8i6656

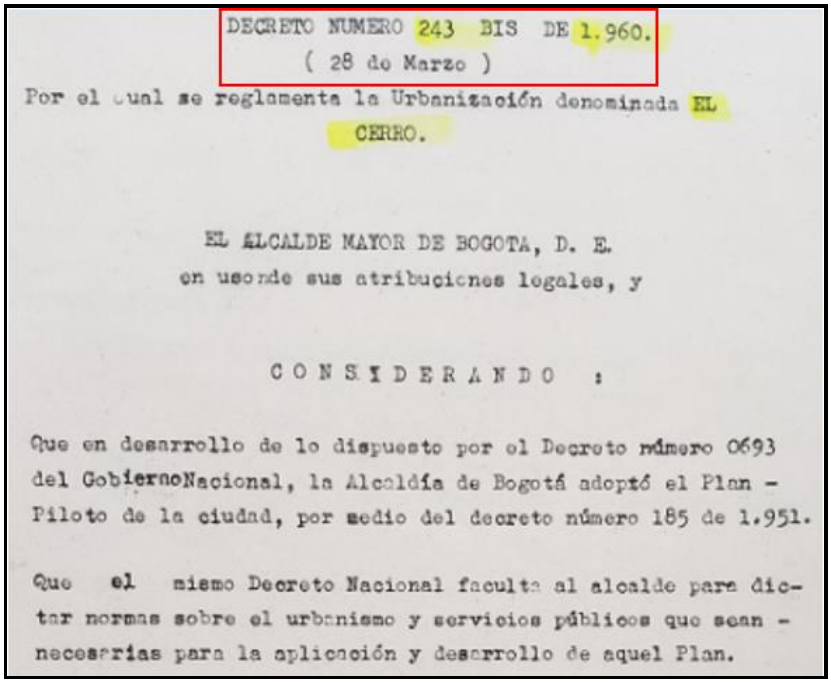
Tabla 11. Elementos constructivos generales de la Urbanización El Cerro.

ELEMENTOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN EL CERRO	
ESTRUCTURA	Columnas y vigas en concreto reforzado.
CIMENTACIÓN	Placa masisa.
FACHADA	Tipo pesada, muros internos, graniplast.
ENTREPISOS	Placa de concreto aligerada.
CUBIERTA	Placa de concreto impermeabilizada.
CARPINTERÍA METÁLICA	Marcos de ventanas, barandas de escaleras de emergencia, puertas internas.
PISOS	Sin información.
MUROS	Pañete liso, estuco y vinilo.
ILUMINACIÓN	Buena luz natural.
CONSERVACIÓN	En general el Edificio presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.
EDAD	Cuarenta y seis (46) años aproximadamente.

Fuente: Elaboración propia.

10.5 NORMATIVIDAD

El caso de estudio está reglamentado por el Decreto No. 243 BIS del 28 de marzo del año 1.960, por la cual se reglamenta la Urbanización denominada El Cerro, en la ilustración 18 (ANEXO 5. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS).



DECRETO NUMERO 243 BIS DE 1.960.
(28 de Marzo)

Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada EL CERRO.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTA, D. E.
en usonde sus atribuciones legales, y

C O N S I D E R A N D O :

Que en desarrollo de lo dispuesto por el Decreto número 0693 del GobiernoNacional, la Alcaldía de Bogotá adoptó el Plan - Piloto de la ciudad, por medio del decreto número 185 de 1.951.

Que el mismo Decreto Nacional faculta al alcalde para dictar normas sobre el urbanismo y servicios públicos que sean - necesarias para la aplicación y desarrollo de aquel Plan.

Ilustración 18. Decreto No. 243 de 1.960.
Fuente: Secretaria de Planeación de la alcaldía de Bogotá D.C.

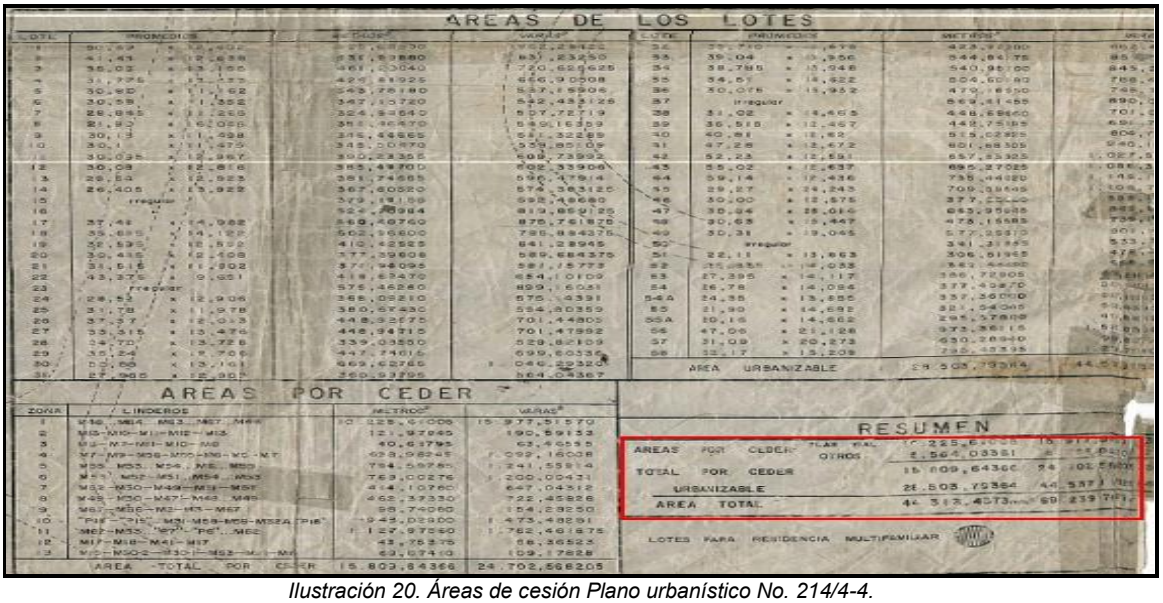
A continuación en la ilustración 19 se muestra el plano urbanístico 214/4-4, del Decreto reglamentario No. 243 de 1.960 (ANEXO 6. PLANOS).



Ilustración 19. Plano urbanístico No. 214/4-4
Fuente: Secretaria de Planeación de la alcaldía de Bogotá D.C.

En la ilustración 20 se muestra el área bruta y el área de cesión, presentes en el plano urbanístico No. 214/4-4 del Decreto reglamentario No. 243 de 1.960.

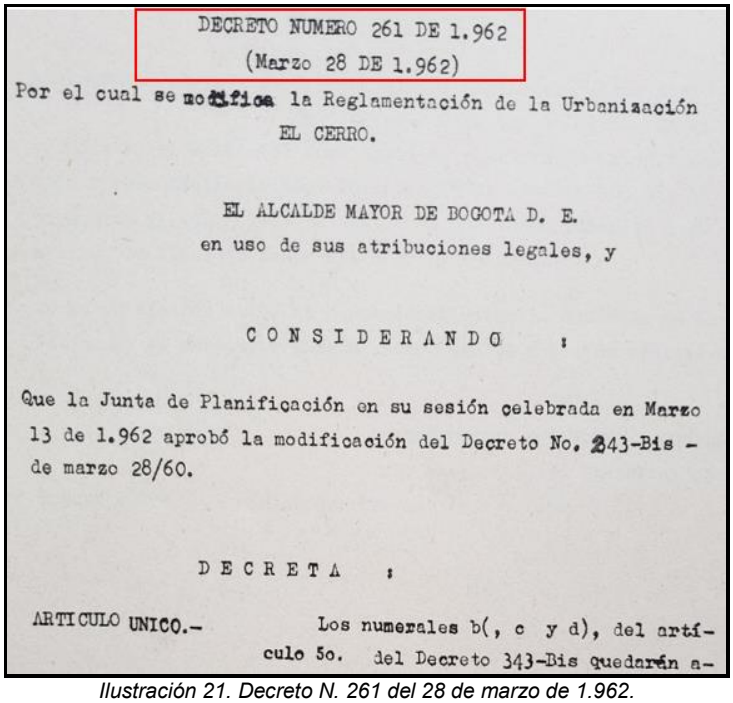
El Decreto reglamentario No. 243 de 1.960 de la Urbanización El Cerro fue modificado mediante el Decreto N. 261 del 28 de marzo de 1.962, en el cual se cambió el índice de ocupación, índice de construcción, aislamiento lateral y aislamiento posterior. (Ver ilustración 21). (ANEXO 5. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS).


AREAS DE LOS LOTES

AREAS POR CEDER

RESUMEN

Ilustración 20. Áreas de cesión Plano urbanístico No. 214/4-4.
Fuente: Secretaria de Planeación de la alcaldía de Bogotá D.C.


DECRETO NUMERO 261 DE 1.962
(Marzo 28 DE 1.962)

Por el cual se modifica la Reglamentación de la Urbanización EL CERRO.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTA D. E.
en uso de sus atribuciones legales, y

C O N S I D E R A N D O :

Que la Junta de Planificación en su sesión celebrada en Marzo 13 de 1.962 aprobó la modificación del Decreto No. 343-Bis - de marzo 28/60.

D E C R E T A :

ARTICULO UNICO.- Los numerales b(, c y d), del artículo 5o. del Decreto 343-Bis quedarán a-

Ilustración 21. Decreto N. 261 del 28 de marzo de 1.962.
Fuente: Secretaria de Planeación de la alcaldía de Bogotá D.C.

10.6 DESCRIPCIÓN ÁREA OBJETO DE ESTUDIO

El predio identificado con RUPI 404-13 es un área destinada a zona verde publica, ubicada en la intersección de la Calle 72 y Carrera 2 Este, vías que rodean al conjunto El Cerro; en la actualidad la zona de cesión esta cerrada con muros en piedra muñeca y rejas en tubería metálica y pintada, mantienen el uso de zona verde

Si bien La Urbanización El Cerro está rodeado de zonas verdes que conforman un gran antejardín y juegan con la topografía, la zona objeto de estudio de 43,75 m2, hace parte de este antejardín que permite un aislamiento ambiental, además enmarca el ingreso a la construcción, como podemos observar en la siguiente imagen

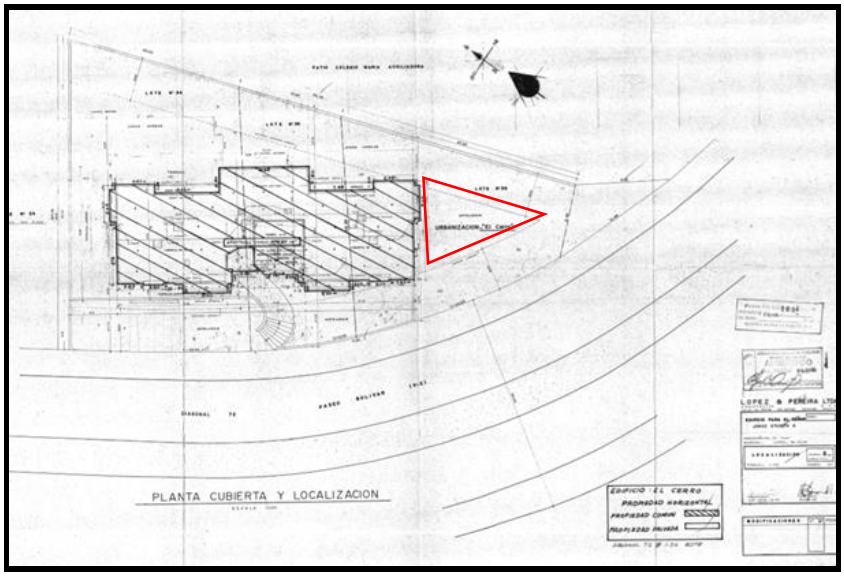


Ilustración 22. Plano de Localización "El Cerro".
Fuente: Secretaria de Planeación de la alcaldía de Bogotá D.C.

11. METODOLOGÍA

Teniendo como objetivo el presente trabajo el cálculo del Detrimento Patrimonial, que se generó a causa del uso y goce de la zona de cesión de la Urbanización El Cerro y el cual se entiende como "*daño patrimonial al Estado la lesión del patrimonio público, representada en el menoscabo, disminución, perjuicio, detrimento, pérdida, uso indebido o deterioro de los bienes o recursos públicos, o a los intereses patrimoniales del Estado, producida por una gestión fiscal antieconómica, ineficaz, ineficiente, inequitativa e inoportuna, que en términos generales, no se aplique al cumplimiento de los cometidos y de los fines esenciales del Estado, particularizados por el objetivo funcional y organizacional, programa o proyecto de los sujetos de vigilancia y control de las contralorías"* (Corte Constitucional República de Colombia, 2007).

El detrimento patrimonial usualmente tiene un carácter reparatorio, es decir, corresponde a la compensación económica que se debe reconocer y pagar al afectado, en este caso el Distrito, puesto que la zona de cesión tiene como objeto ser aprovechada por la comunidad que habita la ciudad de Bogotá, ha sido destinada para el disfrute de particulares (conjuntos o urbanización), así mismo, de querer disfrutar dicha zona legalmente, el urbanizador o constructor debió pagar desde un principio

dichas zonas en dinero (compensación) y de esta manera generaría un impuesto predial por las áreas de cesión pagadas que se convertirían en privadas, por tanto existe un detrimento patrimonial.

Para estimar el detrimento patrimonial se obtiene de la compensación económica de la zona de cesión, los impuestos prediales indexados, los intereses de mora indexados, las rentas dejadas de percibir indexadas, descritos de la siguiente manera:

Ecuación 1:

$$\boldsymbol{DETRIMENTO\ PATRIMONIAL} = (\boldsymbol{COMP.ECONÓMICA\ ZONA\ CESIÓN\ AV\ COMERCIAL} + \boldsymbol{IMPUESTOS\ PREDIALES\ INDEXADOS} + \boldsymbol{INTERESES\ DE\ MORAINDEXADOS}) + \boldsymbol{RENTAS\ DEJADAS\ DE\ PERCIBIR\ INDEXADAS}$$

Se planteó la siguiente metodología (ver ilustración 23):

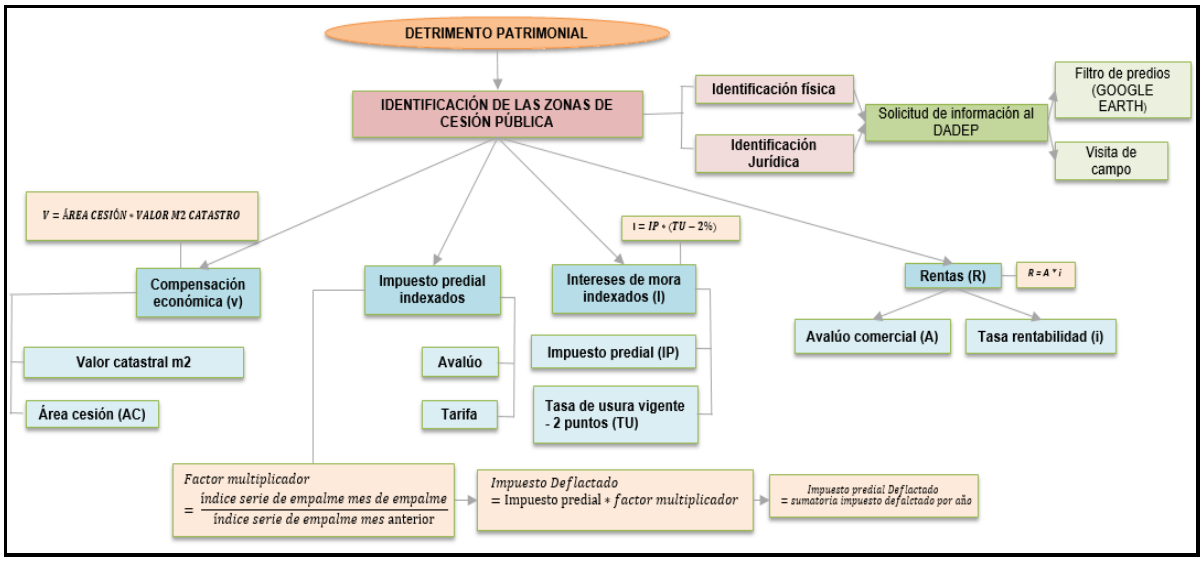


Ilustración 22. Esquema metodológico.
Fuente: Elaboración propia.

11.1 COMPENSACIÓN CESIÓN PÚBLICA

La compensación de la cesión pública corresponde a lo que el constructor debió pagar por el uso de la zona de cesión al momento de construir el proyecto. Su estimación se fundamentó en el Decreto No. 328 de 2013, los cuales fueron adicionados por el artículo 1 del Decreto 610 de 2007, establecido de la siguiente manera:

"Artículo 1. Adicionar un numeral al Artículo 4° "Mecanismos para la Sustitución de Zonas de Uso Público" del Decreto Distrital 348 de 2005, con el siguiente tenor literal:

3. De forma subsidiaria y cuando se justifique técnicamente su procedencia, mediante el pago compensatorio en el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos, adscrito al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte".

Artículo 2. Adicionar dos Parágrafos al Artículo 6° "Propuesta de Sustitución" del Decreto Distrital 348 de 2005, así:

"PARÁGRAFO 1°. Los avalúos a que hace referencia el literal h) del presente Artículo, deberán cumplir con el siguiente procedimiento:

El avalúo de los inmuebles objeto de la sustitución debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno se encuentre como área bruta al momento del avalúo, de conformidad con lo autorizado en el Artículo 7 de la Ley 9 de 1989 y lo dispuesto en el Artículo 26 de la Resolución 762 de 1998, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC."

En este sentido, y recordando que el Decreto 348 de 2005 reglamenta el Articulo 347 del Decreto Distrital 190 de 2004, el cual estable para la sustitución de zonas de uso público que:

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998, las zonas de uso público incluidas en el espacio público existentes a la fecha de entrada en vigencia de la presente revisión, de oficio o a solicitud de parte, podrán ser variadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización.

La sustitución de que trata el inciso anterior, podrá hacerse mediante su pago compensatorio en los fondos para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos y parqueaderos de que trata el artículo 472 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 619 de 2000, en la forma que lo determine la reglamentación(…)".

Lo anterior, indica que para las áreas o zonas de cesión ***existentes*** antes de la entrada de vigencia de la reglamentación del decreto antes mencionado, serán objeto de este cálculo. Por otro lado, las modificaciones realizadas por el Decreto 610, indican como se debe pagar dicha compensación, que corresponde al valor comercial de suelo urbanizado (así no se encuentre al momento del cálculo) por el área a compensar. Dicho procedimiento se debe realizar en armonía con la Resolución 620 del IGAC y el Decreto 1420 de 1998.

De tal manera se desarrolla con la siguiente ecuación:

Ecuación 2:

$$\boldsymbol{VALOR\ COMPENSACIÓN = AREA\ ZONA\ CESIÓN\ M2 * VALOR\ M2\ CATASTRO}$$

11.2 AVALÚO COMERCIAL

Para este caso se calculará el avalúo comercial aplicando la norma original o urbanística del Desarrollo Urbanización El Cerro, que realizó la entrega de la zona de cesión RUPI 454-3 que está siendo usada por dicho conjunto. Como se nombró anteriormente, la norma original del presente desarrollo, con la cual se desarrollará por medio de la Técnica residual según el Tratamiento de Desarrollo reglamentado por el Decreto No. 327 del 11 de octubre de 2004.

Para el ejercicio se utilizarán el Método de Comparación o de Mercado y el Método o Técnica Residual.

11.2.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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

Para tal efecto se ha procedido a la Investigación de transacciones comerciales de oferta de inmuebles un tanto similares (lotes de terreno y casas) ubicadas en el sector de localización y en la zona de influencia inmediata; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación se tienen

en cuenta entre otros factores: ubicación, área, reglamentación urbanística, destinación económica, etc.

Es importante mencionar que para el presente caso el estudio de mercado se tomó para derivar el valor comercial del terreno dado que no se encontraron ofertas en estricto comparables que permitieran derivar el valor comercial del terreno de manera directa.

11.2.2 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL O POTENCIAL DE DESARROLLO

El método de técnica residual potencial de desarrollo en la resolución 620 de 2008, en el artículo 2 lo define de la siguiente manera es la *"técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés*" (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2008).

Método que cual busca establecer el valor comercial del terreno, a partir de analizar los resultados económicos que se pueden obtener del desarrollo de un proyecto de construcción factible de desarrollar en el terreno, acorde con la reglamentación vigente y de conformidad con el mercado del proyecto vendible.

Para esto, se considera la demanda potencial, el nivel socioeconómico de los compradores y la destinación económica del proyecto, obteniéndose así, mediante ejercicios de potencial de desarrollo y estructuras de costos, el posible porcentaje de incidencia que puede tener el terreno en las ventas proyectadas, así como los costos y utilidad esperada del proyecto.

Este método se desarrolla bajo el principio de mayor y mejor uso, que se define como el uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valuado.

Por tanto se consideró la demanda potencial, el nivel socioeconómico de los compradores y la destinación económica del proyecto, en lo cual se obtiene mediante el potencial de desarrollo, estructura de costos, el porcentaje de incidencia del terreno en las ventas, los costos y la utilidad del proyecto, teniendo como base el desarrollo bajo el principio de mayor y mejor uso.

La determinación del valor comercial para el terreno por medio de la técnica residual se tuvo en cuenta el índice de construcción permitido, el cual es el resultante del uso residencial exigido por la norma, con equipamientos como mínimo del 15% en donde el escogido es del 30%, de esta manera se plantea una vivienda de las siguientes características (ver tabla 25), para el desarrollo de potencial se realizó estudio de mercado para determinar el valor de vivienda, en la ilustración 24 se observa la ubicación geográfica de las ofertas, la cual se tuvo como resultado un valor de $8.220.000 (ver tabla 13,14 y 15 ANEXO 8. CALCULOS/MERCADOPH):

Tabla 12. Coordenadas geográficas, Ofertas, mercado, valor de vivienda.

Oferta	Latitud	Longitud
1	4°38'58.81"N	74° 3'12.90"O
2	4°38'59.66"N	74° 3'0.69"O
3	4°38'38.63"N	74° 3'15.26"O
4	4°38'39.74"N	74° 3'15.48"O
5	4°38'39.74"N	74° 3'15.48"O
6	4°38'51.14"N	74° 3'22.70"O

Fuente: Google Earth.



Ilustración 23. Ubicación geográfica, Ofertas, mercado, valor de vivienda.
Fuente: Google Earth.

Tabla 13. Ofertas, mercado, valor de vivienda.

No. Oferta	Área Privada (m2)	Valor Depurado Venta	V/r m2 Integral Venta
1	82	$ 485.000.000,00	$ 5.914.634,15
2	43	$ 242.500.000,00	$ 5.639.534,88
3	57,2	$ 454.226.000,00	$ 7.941.013,99
4	58	$ 506.000.000,00	$ 8.724.137,93
5	96	$ 837.000.000,00	$ 8.718.750,00
6	106,72	$ 800.000.000,00	$ 7.496.251,87

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 14. Mercado, valor de vivienda

OFERTAS	M2 VALOR INTEGRAL
PROMEDIO	$ 8.220.038
DESV.ESTANDAR	$ 606.781
COEF. VARIACION	7,38%
LIMITE SUPERIOR	$ 8.826.820
LIMITE INFERIOR	$ 7.613.257
ADOPTADO	**$ 8.220.000**

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, en la tabla 15 se resume los resultados obtenidos por el método residual.

Tabla 15. Resumen método residual.

ITEM	FACTIBILIDAD
ÁREA DE LOTE (m2)	44.313,44
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m2)	95.445,92
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m2)	71.584,44
ÁREA EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO (m2)	3.812,19
ÁREA DE PARQUEADEROS (m2)	11.175,41
VALOR m2 VENDIBLE APTO	$ 8.220.000
TOTAL, VENTAS	$ 588.424.074.853
TOTAL, COSTOS	$ 322.626.497.669
VALOR TOTAL LOTE	$ 206.955.169.698
VALOR m2 Área Bruta	$ 4.670.000

Fuente: Elaboración propia.

Se define un valor m2 para el terreno integral de *$ 4.670.000.*

Al reemplazar la Ecuación 2 en la ecuación 1 obtenemos:

Ecuación 2:

$$\boldsymbol{VALOR\ COMPENSACIÓN} = 43{,}75\ \mathrm{M2} * \$4.670.00{,}00$$

$$\boldsymbol{VALOR\ COMPENSACIÓN} = \$204.312.500{,}00$$

El valor a compensar de la zona de cesión pública a precios de 2020 es $204.312.500,00 (ver tabla 12).

Tabla 16. Compensación.

ÁREA ZONA DE CESIÓN RUPI 404-13		**43,75**
VALOR M2 CATASTRO	$	4.670.000,00
VALOR COMPENSACIÓN	**$**	**204.312.500,00**

Fuente: Elaboración propia.

11.2 IMPUESTO PREDIAL INDEXADO

Cabe resaltar que la zona de cesión pública no se encuentra desenglobada y por tanto no está incorporada de manera independiente, y por esto se tomó en cuenta el avalúo catastral y la tarifa como variables para definir el impuesto predial. El cálculo del impuesto predial deflactado es el que debió pagar la copropiedad o el constructor desde el mes de enero de 1974, fecha en que se debió hacer la entrega oficial y física de dicha área de cesión, a continuación, se especifica la ecuación:

Ecuación 3:

$$\boldsymbol{IMPUESTO\ PREDIAL} = \boldsymbol{AVALÚO\ CATASTRAL} * \boldsymbol{TARIFA}$$

El avalúo catastral corresponde a la multiplicación del valor de la zona geoeconómica donde se encuentra el área de cesión por los m2 que tiene, para este caso al valor por m2 de terreno, fue hallado a partir de los valores investigados de la zona geoeconómicas donde se encuentra el área de estudio, en apoyo a consulta verbal a funcionarios de la Unidad Administrativa Espacial de Catastro Distrital, funcionarios del IGAC y antecedentes de avalúos realizados. Los valores unitarios y los impuestos prediales se muestran a continuación:

Tabla 17. Avalúo catastral.

AÑO	VALOR M2 CATASTRAL	AVALUO CATASTRAL
1974	$ 1.923,84	$ 84.168,02
1975	$ 2.430,77	$ 106.346,29
1976	$ 2.862,72	$ 125.244,02
1977	$ 3.600,16	$ 157.506,88
1978	$ 4.633,76	$ 202.727,11
1979	$ 5.487,30	$ 240.069,44
1980	$ 7.067,64	$ 309.209,45
1981	$ 8.894,63	$ 389.140,09
1982	$ 11.239,26	$ 491.717,41
1983	$ 13.940,05	$ 609.877,11
1984	$ 16.259,67	$ 711.360,66
1985	$ 19.231,94	$ 841.397,39
1986	$ 23.549,51	$ 1.030.291,10
1987	$ 28.483,13	$ 1.246.137,09
1988	$ 35.324,78	$ 1.545.459,21
1989	$ 45.258,11	$ 1.980.042,34
1990	$ 57.079,53	$ 2.497.229,41
1991	$ 75.550,46	$ 3.305.332,84
1992	$ 95.813,10	$ 4.191.823,11
1993	$ 119.890,93	$ 5.245.228,26
1994	$ 146.987,39	$ 6.430.698,17
1995	$ 180.191,43	$ 7.883.374,90
1996	$ 215.256,31	$ 9.417.463,42
1997	$ 275.418,66	$ 12.049.566,38
1998	$ 319.485,64	$ 13.977.496,75
1999	$ 367.408,48	$ 16.074.121,00
2000	$ 450.000,00	$ 19.687.500,00
2001	$ 476.505,00	$ 20.847.093,75
2002	$ 508.001,98	$ 22.225.086,63
2003	$ 560.000,00	$ 24.500.000,00
2004	$ 606.480,00	$ 26.533.500,00
2005	$ 667.128,00	$ 29.186.850,00

2006	$	710.491,32	$	31.083.995,25
2007	$	788.645,37	$	34.503.234,94
2008	$	839.907,32	$	36.745.945,25
2009	$	1.800.000,00	$	78.750.000,00
2010	$	1.895.400,00	$	82.923.750,00
2011	$	963.050,00	$	42.133.437,50
2012	$	714.000,00	$	31.237.500,00
2013	$	1.020.697,00	$	44.655.493,75
2014	$	1.055.700,00	$	46.186.875,00
2015	$	1.195.100,00	$	52.285.625,00
2016	$	1.439.050,00	$	62.958.437,50
2017	$	1.821.550,00	$	79.692.812,50
2018	$	1.957.550,00	$	85.642.812,50
2019	$	2.187.900,00	$	95.720.625,00

Fuente: Elaboración propia.

Ecuación 4:

$$\boldsymbol{AVALÚO\ CATASTRAL = ÁREA\ ZONA\ DE\ CESIÓN\ m2 * VALOR\ CATASTRAL\ m2}$$

Reemplazamos ecuación 4 y obtenemos:

$$AVALÚO\ CATASTRAL = 43{,}75\ m2 * \$\ 2.187.900{,}00$$

$$AVALÚO\ CATASTRAL = \$\quad 95.720.625{,}00$$

Para la determinación del impuesto predial, aplicación de la tarifa del impuesto predial nos remitimos a las resoluciones para cada año mediante las cuales el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal - CONFIS definió las tarifas y los rangos para el cálculo del impuesto predial.

De acuerdo con la investigación realizada, Las tarifas aplicables para cada año para la determinación del impuesto predial, considerando su uso residencial, en zona estrato 4 y el monto del avalúo catastral, son (ver tabla 18).

Tabla 18. Tarifa impuesto predial.

AÑO	RESOLUCIÓN / ACUERDO / DECRETO	TARIFA (1x1000)
2019	RESOLUCIÓN No. SDH-000168 DE 29/10/2018	5,5
2018	ACUERDO 648 DE 16/09/2016	5,5
2017		5,5
2016		7,0
2015	ACUERDO 105 DE 29/12/2003	7,0
2014		7,0
2013		7,0
2012		7,0
2011		7,0

2010		7,0
2009		7,0
2008		7,0
2007		7,0
2006		7,0
2005		7,0
2004		7,0
2003		7,0
2002	DECRETO 352 DE 15/08/2002	7,0
2001	ACUERDO 400 DE 28/06/1999	7,0
2000		7,0
1999		7,0
1998	ACUERDO 39 DE 09/12/1993	7,0
1997		7,0
1996		7,0
1995		7,0
1994		7,0
1993		7,0
1992	ACUERDO 11 DE 4/11/1988	7,5
1991		7,5
1990		7,5
1989		7,5
1988		5,5
1987	ACUERDO 1 DE 14/01/1981	5,5
1986		5,5
1985		5,0
1984		5,0
1983		5,0
1982		5,0
1981		5,0
1980	ACUERDO 9 DE 10/12/1974	8,4
1979		8,4
1978		8,4
1977		8,4
1976		8,4
1975		8,4
1974		8,4

Fuente: Elaboración propia.

Con lo anterior el valor aproximado de los impuestos prediales para desde el año 1974 corresponden a (ver tabla19):

Ecuación 5:

$$\boldsymbol{IMPUESTO\ PREDIAL = AVALÚO\ CATASTRAL * TARIFA\ IMPUESTO}$$

Reemplazamos ecuación 5 y obtenemos:

$$\boldsymbol{IMPUESTO\ PREDIAL} = \$\ \ 84.168{,}02 * 8{,}4$$

$$\boldsymbol{IMPUESTO\ PREDIAL} = \$\ \ 707{,}01$$

Tabla 19. Impuesto predial.

AÑO	VALOR M2 CATASTRAL	AVALÚO CATASTRAL	TARIFA IMPUESTO (1x1000)	IMPUESTO PREDIAL
1973			8,4	
1974	$ 1.923,84	$ 84.168,02	8,4	$ 707,01
1975	$ 2.430,77	$ 106.346,29	8,4	$ 893,31
1976	$ 2.862,72	$ 125.244,02	8,4	$ 1.052,05
1977	$ 3.600,16	$ 157.506,88	8,4	$ 1.323,06
1978	$ 4.633,76	$ 202.727,11	8,4	$ 1.702,91
1979	$ 5.487,30	$ 240.069,44	8,4	$ 2.016,58
1980	$ 7.067,64	$ 309.209,45	8,4	$ 2.597,36
1981	$ 8.894,63	$ 389.140,09	5	$ 1.945,70
1982	$ 11.239,26	$ 491.717,41	5	$ 2.458,59
1983	$ 13.940,05	$ 609.877,11	5	$ 3.049,39
1984	$ 16.259,67	$ 711.360,66	5	$ 3.556,80
1985	$ 19.231,94	$ 841.397,39	5	$ 4.206,99
1986	$ 23.549,51	$ 1.030.291,10	5,5	$ 5.666,60
1987	$ 28.483,13	$ 1.246.137,09	5,5	$ 6.853,75
1988	$ 35.324,78	$ 1.545.459,21	5,5	$ 8.500,03
1989	$ 45.258,11	$ 1.980.042,34	7,5	$ 14.850,32
1990	$ 57.079,53	$ 2.497.229,41	7,5	$ 18.729,22
1991	$ 75.550,46	$ 3.305.332,84	7,5	$ 24.790,00
1992	$ 95.813,10	$ 4.191.823,11	7,5	$ 31.438,67
1993	$ 119.890,93	$ 5.245.228,26	7	$ 36.716,60
1994	$ 146.987,39	$ 6.430.698,17	7	$ 45.014,89
1995	$ 180.191,43	$ 7.883.374,90	7	$ 55.183,62
1996	$ 215.256,31	$ 9.417.463,42	7	$ 65.922,24
1997	$ 275.418,66	$ 12.049.566,38	7	$ 84.346,96
1998	$ 319.485,64	$ 13.977.496,75	7	$ 97.842,48
1999	$ 367.408,48	$ 16.074.121,00	7	$ 112.518,85
2000	$ 450.000,00	$ 19.687.500,00	7	$ 137.812,50
2001	$ 476.505,00	$ 20.847.093,75	7	$ 145.929,66
2002	$ 508.001,98	$ 22.225.086,63	7	$ 155.575,61
2003	$ 560.000,00	$ 24.500.000,00	7	$ 171.500,00
2004	$ 606.480,00	$ 26.533.500,00	7	$ 185.734,50
2005	$ 667.128,00	$ 29.186.850,00	7	$ 204.307,95
2006	$ 710.491,32	$ 31.083.995,25	7	$ 217.587,97
2007	$ 788.645,37	$ 34.503.234,94	7	$ 241.522,64
2008	$ 839.907,32	$ 36.745.945,25	7	$ 257.221,62
2009	$ 1.800.000,00	$ 78.750.000,00	7	$ 551.250,00
2010	$ 1.895.400,00	$ 82.923.750,00	7	$ 580.466,25
2011	$ 963.050,00	$ 42.133.437,50	7	$ 294.934,06
2012	$ 714.000,00	$ 31.237.500,00	7	$ 218.662,50
2013	$ 1.020.697,00	$ 44.655.493,75	7	$ 312.588,46

2014	$	1.055.700,00	$	46.186.875,00	7	$	323.308,13
2015	$	1.195.100,00	$	52.285.625,00	7	$	365.999,38
2016	$	1.439.050,00	$	62.958.437,50	7	$	440.709,06
2017	$	1.821.550,00	$	79.692.812,50	5,5	$	438.310,47
2018	$	1.957.550,00	$	85.642.812,50	5,5	$	471.035,47
2019	$	2.187.900,00	$	95.720.625,00	5,5	$	526.463,44

Fuente: Elaboración propia.

NOTA: Es importante resaltar que los valores no se encuentra indexados, es decir, corresponden a valores catastrales nominales para su periodo correspondiente.

Aunado a lo anterior, es necesario conocer el valor de los impuestos prediales de los años anteriores que debió pagar el usufructuario al distrito por dicha área de cesión. Por lo tanto, se hace necesario hallar el valor del impuesto predial año a año hasta 1998. Adicionalmente es necesario realizar el procedimiento de traer a valores de hoy por series de empalme para poder cuantificar la deuda total por el no pago de dicho impuesto.

Como los valores de los impuestos prediales calculados pendientes de cancelar al distrito, corresponden a unidades monetarias cuyo poder adquisitivo se ve afectada por el paso del tiempo, es necesario indexar o traer a valor presente los montos de estos impuestos a enero de 2020, con el fin de corregir o ajustar la cantidad del dinero por los efectos de la inflación acumulada por el paso del tiempo y así consolidar el monto total de impuestos prediales pendientes por percibir por el distrito desde la fecha en que se debió entregar el área de cesión publica (agosto de 1998).

El método empelado fue series de empalme. El factor multiplicador se calculó para cada mes, es decir el factor multiplicador del año 2020, se determinó la relación entre el índice de serie de empalme correspondiente al año 2017 y del año anterior, luego se aplicó el factor multiplicador calculado acumulado para cada año y con esto se obtuvo el valor del impuesto predial deflactado a la fecha, a continuación se muestra las ecuaciones 6 Y 7 empleadas (ANEXO 8.CALCULOS/CALCULOS/IMP.PREDIAL DEFLACTADO):

Ecuación 6:

$$\boldsymbol{Factor\ multiplicador} = \frac{\boldsymbol{índice\ serie\ de\ empalme\ año\ empalme}}{\boldsymbol{índice\ serie\ de\ empalme\ año\ anterior}}$$

Reemplazar la ecuación 6, obtenemos:

$$Factor\ multiplicador = \frac{103{,}8}{96{,}92}$$

$$Factor\ multiplicador = 1{,}071$$

Ecuación 7:

$$\boldsymbol{Impuesto\ Deflactado} = \textbf{Impuesto predial} * \boldsymbol{factor\ multiplicador}$$

Reemplazar la ecuación 7, obtenemos:

$$Impuesto\ Deflactado = \$\ 504.472{,}57 * 1{,}071$$

$$Impuesto\ Deflactado = \$\ 362.796{,}74$$

Tabla 20. Impuesto predial deflactado.

AÑO	VALOR M2 CATASTRAL	AVALÚO CATASTRAL	TARIFA IMPUESTO (1x1000)	IMPUESTO PREDIAL	SERIE EMPALME	FACTOR MULTIPLICADOR	IMPUESTO INDEXADO
1973			8,4		0,19		
1974	$ 1.923,84	$ 84.168,02	8,4	$ 707,01	0,25	546,316	$ 386.251,46
1975	$ 2.430,77	$ 106.346,29	8,4	$ 893,31	0,29	415,200	$ 370.901,82
1976	$ 2.862,72	$ 125.244,02	8,4	$ 1.052,05	0,36	357,931	$ 376.561,27
1977	$ 3.600,16	$ 157.506,88	8,4	$ 1.323,06	0,47	288,333	$ 381.481,67
1978	$ 4.633,76	$ 202.727,11	8,4	$ 1.702,91	0,56	220,851	$ 376.088,98
1979	$ 5.487,30	$ 240.069,44	8,4	$ 2.016,58	0,72	185,357	$ 373.788,13
1980	$ 7.067,64	$ 309.209,45	8,4	$ 2.597,36	0,9	144,167	$ 374.452,64
1981	$ 8.894,63	$ 389.140,09	5	$ 1.945,70	1,14	115,333	$ 224.404,12
1982	$ 11.239,26	$ 491.717,41	5	$ 2.458,59	1,41	91,053	$ 223.860,82
1983	$ 13.940,05	$ 609.877,11	5	$ 3.049,39	1,65	73,617	$ 224.486,68
1984	$ 16.259,67	$ 711.360,66	5	$ 3.556,80	1,95	62,909	$ 223.755,26
1985	$ 19.231,94	$ 841.397,39	5	$ 4.206,99	2,38	53,231	$ 223.941,15
1986	$ 23.549,51	$ 1.030.291,10	5,5	$ 5.666,60	2,88	43,613	$ 247.140,00
1987	$ 28.483,13	$ 1.246.137,09	5,5	$ 6.853,75	3,58	36,042	$ 247.020,72
1988	$ 35.324,78	$ 1.545.459,21	5,5	$ 8.500,03	4,58	28,994	$ 246.453,26
1989	$ 45.258,11	$ 1.980.042,34	7,5	$ 14.850,32	5,78	22,664	$ 336.563,97
1990	$ 57.079,53	$ 2.497.229,41	7,5	$ 18.729,22	7,65	17,958	$ 336.348,29
1991	$ 75.550,46	$ 3.305.332,84	7,5	$ 24.790,00	9,7	13,569	$ 336.366,22
1992	$ 95.813,10	$ 4.191.823,11	7,5	$ 31.438,67	12,14	10,701	$ 336.426,22
1993	$ 119.890,93	$ 5.245.228,26	7	$ 36.716,60	14,89	8,550	$ 313.935,98
1994	$ 146.987,39	$ 6.430.698,17	7	$ 45.014,89	18,25	6,971	$ 313.804,25
1995	$ 180.191,43	$ 7.883.374,90	7	$ 55.183,62	21,8	5,688	$ 313.866,31
1996	$ 215.256,31	$ 9.417.463,42	7	$ 65.922,24	26,52	4,761	$ 313.886,65
1997	$ 275.418,66	$ 12.049.566,38	7	$ 84.346,96	31,21	3,914	$ 330.136,31
1998	$ 319.485,64	$ 13.977.496,75	7	$ 97.842,48	36,42	3,326	$ 325.410,10
1999	$ 367.408,48	$ 16.074.121,00	7	$ 112.518,85	39,79	2,850	$ 320.687,98
2000	$ 450.000,00	$ 19.687.500,00	7	$ 137.812,50	43,27	2,609	$ 359.510,87
2001	$ 476.505,00	$ 20.847.093,75	7	$ 145.929,66	46,58	2,399	$ 350.069,29
2002	$ 508.001,98	$ 22.225.086,63	7	$ 155.575,61	49,83	2,228	$ 346.688,45
2003	$ 560.000,00	$ 24.500.000,00	7	$ 171.500,00	53,07	2,083	$ 357.248,65
2004	$ 606.480,00	$ 26.533.500,00	7	$ 185.734,50	55,99	1,956	$ 363.279,46
2005	$	$	7	$ 204.307,95	58,7	1,854	$

	667.128,00	29.186.850,00					378.767,02
2006	$ 710.491,32	$ 31.083.995,25	7	$ 217.587,97	61,33	1,768	$ 384.763,73
2007	$ 788.645,37	$ 34.503.234,94	7	$ 241.522,64	64,82	1,692	$ 408.773,04
2008	$ 839.907,32	$ 36.745.945,25	7	$ 257.221,62	69,8	1,601	$ 411.903,79
2009	$ 1.800.000,00	$ 78.750.000,00	7	$ 551.250,00	71,2	1,487	$ 819.767,19
2010	$ 1.895.400,00	$ 82.923.750,00	7	$ 580.466,25	73,45	1,458	$ 846.241,53
2011	$ 963.050,00	$ 42.133.437,50	7	$ 294.934,06	76,19	1,413	$ 416.802,66
2012	$ 714.000,00	$ 31.237.500,00	7	$ 218.662,50	78,05	1,362	$ 297.902,19
2013	$ 1.020.697,00	$ 44.655.493,75	7	$ 312.588,46	79,56	1,330	$ 415.716,61
2014	$ 1.055.700,00	$ 46.186.875,00	7	$ 323.308,13	82,47	1,305	$ 421.812,26
2015	$ 1.195.100,00	$ 52.285.625,00	7	$ 365.999,38	88,05	1,259	$ 460.661,27
2016	$ 1.439.050,00	$ 62.958.437,50	7	$ 440.709,06	93,11	1,179	$ 519.541,18
2017	$ 1.821.550,00	$ 79.692.812,50	5,5	$ 438.310,47	96,92	1,115	$ 488.633,09
2018	$ 1.957.550,00	$ 85.642.812,50	5,5	$ 471.035,47	100	1,071	$ 504.472,57
2019	$ 2.187.900,00	$ 95.720.625,00	5,5	$ 526.463,44	103,8	1,000	$ 526.463,44
2020	**$ 2.187.900,00**	$ 95.720.625,00					**$ 17.157.038,54**

Fuente: Elaboración propia..

Ecuación 8:

$$Impuesto\ Deflactado = \text{Sumatoria de impuesto total deflactado}$$

La deuda en impuestos prediales a la fecha es de *$17.157.038,54.*

Tabla 21. Deuda impuestos prediales.

DEUDA IMPUESTOS PREDIALES	**$17.157.038,54**

Fuente: Elaboración propia.

11.3 INTERESES DE MORA

En el caso de que se cancelara al distrito los impuestos prediales durante 46 años, también se debe llevar esos valores al día de hoy, lo cual se calculó con lo establecido por la Secretaría de Hacienda Distrital, la cual define que las tasas de interés monetario efectivo anual vigente serán establecidas por la superintendencia financiera.

Esto se complementa con el artículo 279 de la Ley 1819 de 2016 la cual modificó el artículo 635 del Estatuto Tributario Nacional y establece "*efectos de las obligaciones administradas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (vigente también para las obligaciones relacionadas con los impuestos nacionales, departamentales, municipales y distritales), el interés moratorio se liquidará diariamente a la tasa de interés diario que sea equivalente a la tasa de usura vigente determinada por la Superintendencia Financiera de Colombia para las modalidades de crédito de consumo, menos dos (2) puntos"* (Congreso de la República, 2020).

Por consiguiente se consolidaron las tasas de usura para créditos de consumo de los 46 años, que no se pagaron y por tanto esto generó intereses. Para el proyecto se tomó el promedio de las tasas de usura expedidas por cada año para el cálculo de la sumatoria de los interés de mora por cada impuesto predial, sin olvidar que se deben restar dos puntos como lo indicar la Secretaria de Hacienda Distrital (ANEXO 8.CALCULOS/CALCULOS).

Ecuación 9:

$$\boldsymbol{X1 = \text{Impuesto predial deflactado año anterior } 1974 * (Interés\ base\ año\ 1975 - 2\%)}$$

Reemplazamos ecuación 9, obtenemos:

$$X1 = \$386.251{,}46 * (0{,}16 - 2\%)$$

$$\mathrm{X1} = 54.075{,}20$$

Ecuación 10:

$$\boldsymbol{Intereses\ mora\ impuesto = \text{sumatoria de X1} - \text{total deuda impuesto predial}}$$

Reemplazamos ecuación 10, obtenemos:

$$Intereses\ mora\ impuesto = \$\ 93.694{,}231{,}92 - \$\ 17.157.038{,}54$$

$$Intereses\ mora\ impuesto = \$\ 76.537.193{,}38$$

El valor por cancelar de intereses de mora durante 46 años es de $\$\ 76.537.193{,}38$.

Tabla 22. Intereses de mora.

INTERÉS DE MORA IMPUESTOS	**$**	**76.537.193,38**

Fuente: Elaboración propia.

11.4 RENTAS

Para este caso es necesario calcular la renta mensual que pudo obtener la zona de cesión. A continuación se muestra la ecuación 11 de capitalización de renta:

Ecuación 11:

$$\boldsymbol{A = R/i}$$

Donde:

A: Avalúo comercial

R: Ingresos por canon de arrendamiento mensual

I: Tasa de rentabilidad

Para la tasa de rentabilidad, se empleó el estudio de mercado, con zonas cercanas a la ubicación del caso de estudio. (ANEXO 8.CALCULOS/MERCADO i). A continuación en la ilustración 23 se muestra la ubicación geográfica de las ofertas y en la tabla 23 se muestra las coordenadas.

Tabla 23. Coordenadas oferta, mercado tasa de rentabilidad.

OFERTA	LATITUD	LONGITUD
1	4°39'3.15"N	74° 3'20.23"O

OFERTA	LATITUD	LONGITUD
2	4°38'31.83"N	74° 3'35.23"O
3	4°38'45.46"N	74° 3'26.18"O
4	4°38'59.64"N	74° 3'18.99"O
5	4°38'36.22"N	74° 3'51.28"O

Fuente: Elaboración propia.



Ilustración 24. Ubicación geográfica, mercado tasa de rentabilidad.
Fuente: Google Earth.

Para la tasa de rentabilidad se realizó el estudio de mercado en el cual se determinó una tasa de 0,67% (ver tabla 24, 25).

Tabla 24. Mercado tasa de rentabilidad.

No. Oferta	ÁREA PRIVADA M2	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO VENTA	VALOR PEDIDO RENTA	% NEG	VALOR DEPURADO RENTA	TASA I
1	200	$ 1.295.000.000,00	8%	$ 7.760.000	$ 8.000.000,00	0,03	$ 7.760.000,00	0,65%
2	40	$ 250.000.000,00	3%	$ 1.520.000	$ 1.600.000,00	0,05	$ 1.520.000,00	0,63%
3	102	$ 650.000.000,00	6%	$ 3.920.000	$ 4.000.000,00	0,02	$ 3.920.000,00	0,64%
4	100	$ 650.000.000,00	5%	$ 4.000.000	$ 4.000.000,00	0	$ 4.000.000,00	0,65%
5	458	$ 2.690.000.000,00	8%	$ 16.800.000	$ 17.500.000,00	0,04	$ 16.800.000,00	0,68%

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 25. Valor adoptado tasa de rentabilidad mercado.

OFERTAS	Tasa i

PROMEDIO	**0,65%**
DESV.ESTANDAR	0,02%
COEF. VARIACION	2,93%
LIMITE SUPERIOR	0,67%
LIMITE INFERIOR	0,63%
ADOPTADO	**0,67%**

Fuente: Elaboración propia.

También cabe resaltar que por la particularidad del inmueble, se hace necesario recurrir a diversos escenarios, con la aplicación de la norma urbanística aplicable al predio para la determinación del valor por medio de técnicas y procedimientos valuatorias, de tal manera poder concluir con la obtención del valor comercial de la Urbanización El Cerro.

Para el valor de terreno se empleó el método residual, ya que simula el proyecto urbanístico a partir de la aplicación de la norma vigente al predio objeto de valoración, y complementándose con el método de comparación de mercado para las ventas del producto inmobiliario simulado, por medio de la investigación de inmuebles con características similares, teniendo en cuenta el Decreto reglamentario No. 243 de 1.960 y por medio de la técnica residual según el Tratamiento de desarrollo reglamentado por el Decreto No. 327 del 11 de octubre de 2004.

El método de comparación o de mercado en la resolución 620 de 2008, en el artículo 1 lo define así *"es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"* (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2008).

Por consiguiente se realizó la investigación de transacciones comerciales de oferta de inmuebles similares, mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor con características similares, en el análisis y comparación se tuvieron en cuenta los factores de ubicación, reglamentación, área, entre otros.

Ecuación 12:

$$\boldsymbol{RENTA\ MES\ ENERO\ 2020} = \boldsymbol{AVALÚO\ COMERCIAL\ AÑO\ 2020} * \boldsymbol{TASA\ DE\ RENTABILIDAD\ VIVIENDA}$$

Reemplazamos la ecuación 13 y obtenemos:

$$RENTA\ MES\ ENERO\ 2020 = \$204.312.500{,}00 * 0{,}67\%$$

$$RENTA\ MES\ ENERO\ 2020 = \$1.368.893{,}75$$

La renta correspondiente al mes de enero es de *$1.314.079,38.*

Para la indexación y consolidación de los impuestos prediales a enero de 2020, se realizó el mismo procedimiento que la indexación de canones de arrendamiento dejados de percibir desde 1974 y por tanto se trajo a valor presente, (ANEXO 8.CALCULOS/CALCULOS/RENTA DEFLACTADO).

Ecuación 13:

$$\boldsymbol{CANON\ DEFLACTADO} = \boldsymbol{CANON\ MES\ DE\ ENERO\ AÑO\ 1975} * \boldsymbol{FACTOR\ MULTIPLICADOR\ AÑO\ 1975}$$

Reemplazar en la ecuación 13, obtenemos:

$$CANON\ DEFLACTADO = 2{,}071 * 546{,}316$$

$$CANON\ DEFLACTADO = \$1.404.039$$

Se da como resultado un total de renta de $1.404.039 (ver tabla 26).

Tabla 26. Total renta frutos.

TASA RENTABILIDAD VIV	0,67%	
RENTA MES ENER 2020	$	1.368.893,75
TOTAL RENTA (FRUTOS)	**$**	**702.912.743,33**

Fuente: Elaboración propia.

12. RESULTADOS

Con la metodología descrita anteriormente se obtuvo los siguientes resultados (ver tabla 27):

Tabla 27. Resultados obtenidos.

CALCULO DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL DE LA ZONA DE CESIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EL CERRO		
ÁREA ZONA DE CESIÓN RUPI 404-13 (m2)		43,75
VALOR M2 CATASTRO	$	4.670.000,00
VALOR COMPENSACIÓN	$	204.312.500,00
ÁREA ZONA DE CESIÓN RUPI 404-13 (m2)		43,75
VALOR M2 TERRENO	$	4.670.000,00
AVALÚO COMERCIAL AÑO 2020	$	204.312.500,00
TASA (1X1000)		5,5
VALOR CATASTRAL M2	$	2.187.900,00
AVALUO	$	95.720.625,00
IMPUESTO AÑO 2019	$	526.463,44
DEUDA IMPUESTOS PREDIALES	$	17.157.038,54
INTERÉS DE MORA IMPUESTOS	$	76.537.193,38
TASA RENTABILIDAD VIV		0,67%
RENTA MES ENERO 2020	$	1.368.893,75
TOTAL RENTA (FRUTOS)	$	702.912.743,33

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 28. Detrimento patrimonial sin compensación.

ENTREGA VOLUNTARIA DE ZONA DE CESIÓN POR PARTE DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL CERRO		
ÁREA ZONA DE CESIÓN RUPI 404-13 (m2)		43,75
VALOR M2 CATASTRO	$	4.670.000,00
VALOR COMPENSACIÓN	$	204.312.500,00

ÁREA ZONA DE CESIÓN RUPI 404-13 (m2)		43,75
VALOR M2 TERRENO	$	4.670.000,00
AVALÚO COMERCIAL AÑO 2020	$	204.312.500,00
TASA (1X1000)		5,5
VALOR CATASTRAL M2	$	2.187.900,00
AVALÚO	$	95.720.625,00
IMPUESTO AÑO 2019	$	526.463,44
DEUDA IMPUESTOS PREDIALES	$	17.157.038,54
INTERÉS DE MORA IMPUESTOS	$	76.537.193,38
TASA RENTABILIDAD VIV		0,67%
RENTA MES ENERO 2020	$	1.368.893,75
TOTAL RENTA (FRUTOS)	$	702.912.743,33
VALOR A PAGAR POR LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN TOTAL POR ENTREGA VOLUNTARIA DE LA ZONA DE CESIÓN (IMPUESTO AÑO 2019 + DEUDA IMPUESTO PREDIAL + INTERÉS DE MORA IMPUESTOS + FRUTOS)		**$797.133.438,69**

Como resultado final obtenemos el detrimento patrimonial de la zona de cesión pública de la urbanización El Cerro en la UPZ El Refugio, en la localidad de Chapinero, el cual es de *$ 1.130.155.484,74. (Ver tabla 28).*

Tabla 29. Detrimento patrimonial con compensación.

TOTAL DETRIMENTO PATRIMONIAL	**$ 1.000.919.475,25**
Son: Mil millones novecientos diez y nueve mil cuatrocientos setenta y cinco pesos colombianos moneda corriente	

Fuente: Elaboración propia.

13. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Podemos concluir que se identificó que en la localidad de Chapinero, Unidad de Planeamiento Zonal El Refugio, hay una zona de cesión pública, específicamente la Urbanización El Cerro, que no fue entregada y se verificó que en la actualidad no tiene escritura y por tanto tampoco folio de matrícula inmobiliaria.

Es indispensable que los entes de control identifiquen, protejan y recuperen las zonas de cesión pública que están siendo usadas y gozadas de manera inadecuada por privados, violando un derecho constitucional que como ciudadanos poseemos.

El Distrito tiene la facultad de instaurar una demanda administrativa de responsabilidad Civil Extracontractual contra la razón social en este caso Propiedad Horizontal el Cerro, debido al incumplimiento y violación de la Constitución Política de Colombia artículo 82 en la cual se establece que prevalece el interés general sobre el interés particular y por tanto se recomienda al distrito realizar el respectivo proceso para recuperar esta zona que es para beneficiar a la comunidad.

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas como ente del distrito, contribuyó por medio de la academia, la investigación y la elaboración de proyectos de grados, para buscar soluciones a las problemáticas que se están presentando en la ciudad, en este caso con el proyecto de grado de estimación del detrimento patrimonial y el cual fue determinado.

Además de la aplicación estas normas, como aplicación para aéreas de cesión que debieron ser aplicadas y acatadas, para estimar el detrimento patrimonial al Distrito, el cual nos da como resultado el valor compensación es de $204.312.500,00, el total de la deuda de impuesto predial de $ 526.463,44, los interés de mora a enero de 2020 es de $76.537.193,38, la renta es de $ 1.368.893,75, teniendo como resultado un total de detrimento patrimonial de $ 1.000.919.475,25.

Como se observa en la Tabla 28 ” Detrimento patrimonial sin compensación” este es el valor total a pagar por parte de la propiedad horizontal al Distrito en el evento que haga una entrega voluntaria de la zona de cesión ocupada ilegalmente, que en términos económicos es de $797.133.438,69, que podrían ser divididos en porcentajes iguales para cada propietario de la propiedad horizontal.

14. BIBLIOGRAFÍA

Alcadía de Bogotá. (2019). *Alcaldía de Bogotá*. Obtenido de https://bogota.gov.co/mi-ciudad/turismo/informacion-de-bogota-en-2019

Alcaldía de Bogotá. (24 de Octubre de 2018). *Secretaría Distrital de Planeación*. Obtenido de http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/repositorio-estadistico/monografia-localidad-de-chapinero-2017%5D

Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. (2016). *Alcaldía Mayor de Bogotá D.C*. Obtenido de http://www.chapinero.gov.co/mi-localidad/conociendo-mi-localidad/historia

Angel Leiva, Leidy Escamilla, Lidis Bohorques. (2019). *Las implicaciones económicas derivadas del aprovechamiento de bienes destinados al uso y disfrute público por parte de particulares estudio de casos UPZ 14 Usaquén-localidad Usaquén Bogotá D.C.* Bogotá D.C.: Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Congreso de Colombia. (20 de julio de 1991). *Secretaría del Senado*. Obtenido de www.secretariasenado.gov.co

Congreso de Colombia. (18 de julio de 1997). *Secretaría del Senado*. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

Congreso de la República. (23 de enero de 2020). *Secretaría Distrital de Hacienda*. Obtenido de http://www.shd.gov.co/shd/node/16698

Corte Constitucional República de Colombia. (9 de mayo de 2007). Obtenido de https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2007/C-340-07.htm

Corte Suprema de Justicia. (1887). *Secretaría Senado*. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr001.html

Departamento Nacional de Estadística. (22 de enero de 2020). *DANE, Información para todos*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion

SANCHEZ SALAZAR, Edwin G. JAMAICA DELGADO, Marisodelly. Apoyo técnico en la elaboración de avalúos comerciales y alimentación de la base de datos en línea del sistema de avalúos TASAR – "SAT", MONOGRAFÍA PASANTÍA. Universidad Francisco José de Caldas, Ingeniería Catastral y Geodesta. Bogotá, 2015

Ingrid Buitrago, Brayan Segura. (2019). *Identificación de los predios cedidos al distrito que actualmente su uso y beneficio son para la propiedad horizontal y cálculo de su impuesto predial, estudio de caso UPZ San José de Bavaria y Britalia localidad de Suba.* Bogotá D.C.: Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (23 de septiembre de 2008). *Catastro latino*. Obtenido de http://www.catastrolatino.org/documentos/foros_tematicos_IGAC/foro%20I/legislacion/adjuntos%20colombia/res620.pdf

Naciones Unidas. (2015). *Naciones Unidas, Forjando nuestro futuro juntos*. Obtenido de https://www.un.org/es/sections/issues-depth/population/index.html

Secretaría de Planeación. (2009).

Universidad Distrital Francisco José de Caldas. (15 de enero de 2015). *Especialización en Avalúos*. Obtenido de https://ingenieria.udistrital.edu.co/mod/page/view.php?id=252

Universidad Distrital Francisco José de Caldas. (2017). *Características de Bogotá D.C.* Obtenido de https://www1.udistrital.edu.co/universidad/colombia/bogota/caracteristicas/

15. ANEXOS

ANEXO 1. Solicitud y respuesta DADEP

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

20194000259462

Bogotá D.C, 07 de noviembre de 2019

EA-077-2019

Señores
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C
Defensoría del Espacio Publico (DADEP)
Presente

ASUNTO: SOLICITUD INFORMACIÓN ESTUDIANTES ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS.

Respetados Señores,

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas en desarrollo de su proyecto curricular de Especialización en Avalúos que se ofrece en convenio con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en su plan de estudios tiene contemplada la asignatura de Proyecto.

Por tal motivo de la manera más atenta, solicito se sirvan considerar brindar su colaboración con los estudiantes relacionados a continuación:

No.	CÓDIGO	APELLIDOS	NOMBRES	CED. CIUDADANÍA
1	20191117005	AVENDAÑO GOMEZ	ANGIE LORENA	1.027.885.785
2	20191117010	BOLIVAR VILLALBA	ROSEMARY	32.783.771
3	20191117021	DUARTE PULIDO	MIGUEL ANGEL	19.492.560
4	20191117031	JAMAICA DELGADO	MARISORELLY	1.022.365.187
5	20191117036	MARROQUIN PEÑA	ALICIA	51.630.046
6	20191117043	PRIETO SUAREZ	LAURA ESTHER	51.682.661
7	20191117048	SANCHEZ SALAZAR	EDWIN GUSTAVO	1.023.900.607
8	20191117049	SEQUEDA SAAVEDRA	DIEGO FERNANDO	1.032.419.672
9	20191117060	SOLARTE BRAVO	LEDICER MAYIVER	1.053.806.660

Quienes se encuentran desarrollando su trabajo de grado denominado *"CALCULO Y AVALÚO DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL DEL DISTRITO DE BOGOTA POR ZONAS DE CESIÓN OCUPADAS POR PROPIEDAD PRIVADA PH DE LA LOCALIDAD DE CHAPINERO"* y quienes requieren información sobre las zonas de cesión que han sido entregadas al Distrito de Bogotá en las cinco Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) que conforman toda la Localidad de Chapinero: 88 – El Refugio, 89 San Isidro, 90 – Pardo Rubio, 97 – Chico Lago y 99 – Chapinero, esta información se requiere por medio magnético en archivo Shapefile, que contenga la ubicación grafica de los predios y atributos completos.

En caso de que haya codificación en los atributos de los predios, es necesaria la descripción y/o especificación de dichos atributos.

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. – Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co

Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20192010194501

Bogotá D.C, 19-11-2019

Señor
HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos
Universidad Distrital Francisco José de Caldas
Carrera 7 No 40 B 53 Piso 4
Teléfono 3239300 Ext. 1412
Ciudad

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
03 DIC 2019

REFERENCIA: Radicado No 20194000259462 del 2019-11-08

ASUNTO : Solicitud Información estudiantes especialización en Avalúos

Respetado Ingeniero:

En atención a la solicitud de información sobre las zonas de cesión que han sido entregadas al Distrito de Bogotá en las cinco (5) unidades de planeamiento que conforman la Localidad de Chapinero: 88-El Refugio, 89-San Isidro, 90-Pardo Rubio, 97-Chico, y 99-Chapinero, se anexa dicho archivo en medio magnético con la información correspondiente.

Para su conocimiento y fines pertinentes.

Cordial saludo

GUILLERMO AVILA BARRAGAN
Subdirector de Registro Inmobiliario
Se anexa UN (1) CD

Proyectó: Arq. Adriana Pulido Tovar
Revisó: Mauricio Murillo
Fecha: Noviembre de 2019
Código de Archivo: 1001-400

Cra.30 N0. 25-90 Piso 15
Bogota D.C. Código Postal 111311
PBX: 3822510
www.dadep.gov.co
Info: Linea 195

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

ANEXO 2. DADEP- Información suministrada por DADEP

ANEXO 3. Registro fotográfico

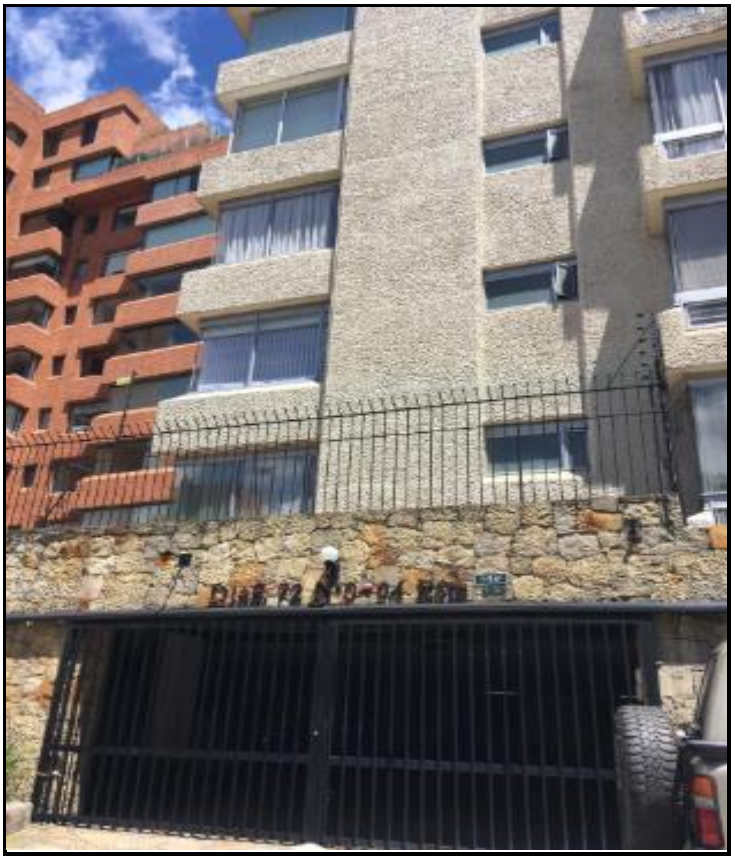




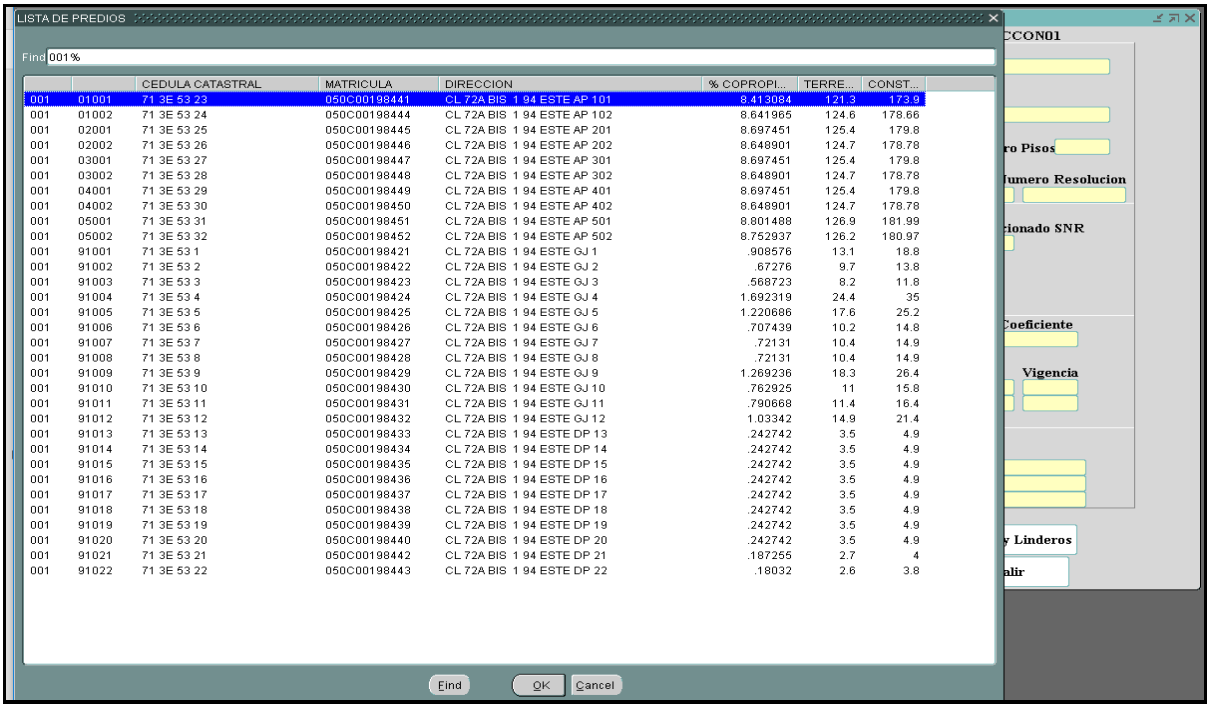


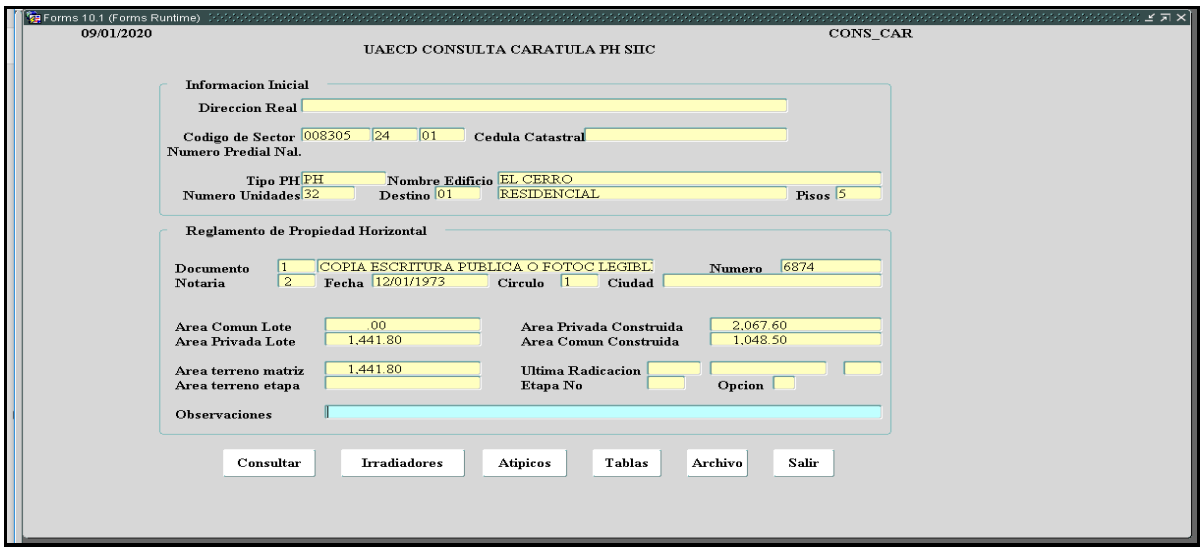






ANEXO 4. Consulta general de RUPI 404-13 UAECD-S.I.I.C.





TRAMITES - INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

09/01/2020 UAECD- CONSULTA GENERAL DE PREDIOS - S.I.I.C. CCON01

Direccion Actual	CL 72A BIS 1 94 ESTE AP 101	Anterior	DG 72 0 94 ESTE AP 101
Cedula Catastral	71 3E 53 23	CHIP	AAA0094CTDM
Codigo Sector	008305 24 01 001 01001	Codigo Direccion	230720000100560101
Localidad	2 CHAPINERO	Barrio	BELLAVISTA
Parte Cuenta	0	D S/I	
Vigencia Formacion	1.993	Vigencias Actualizacion	2000 2011
Fecha Inscripcion	31/10/1994	Fecha Actualizacion	31/12/2019
Zona Postal	110221	Max. Numero Pisos	6
Marca Formacion	A		
Ano/Numero Radicacion		Ano/Numero Resolucion	
Certifica Cabida L		Tipologia	

Identificacion	Propietario	#Propie.	%Coprop.	Poseedor	Interrelacionado SNR
C 52118255	MONICA LILIANA SEPULVEDA CORTES	1	100.00000	N	SI

Documento	Fecha	Nota/Juzg	Ciudad	Zona	Matricula Inmo
COPIA ESCRITURA 178	29/01/2004	26 1	SANTA FE DE BOGOTA	C	050C00198441

Tipo Propiedad 6 PARTICULAR — Conservacion Historica N — Numero Mejoras 0

Destino Catastral	Estrato	Marca PH	Clase Predio	Coeficiente
01 RESIDENCIAL	6	1 Irr/dor	PH	8.41308

	Area (m2)	Valor (m2)	Valor Parcial	Valor Avaluo	Vigencia
Terreno	121.30	2,187,900.00	265,392,270.00	870,677,000	2020
Construccion	173.90	3,480,648.38	605,284,753.28	793,665,000	2019

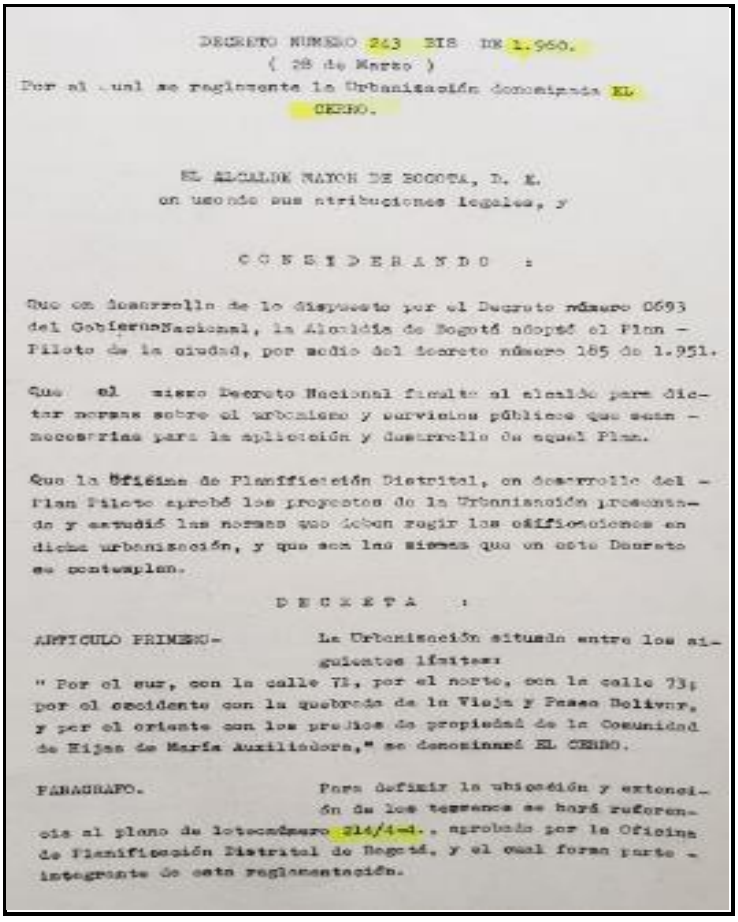
Avaluo Especial	SI	Rev.Instancia		Marca autoavaluo	N	Radicacion	
Mutacion	99	FORMACION - ACTUALIZACION		Fecha	31/12/2019	2019	1347202
Rad Pendientes	de 10 11	RECTIFICACION INFORN	2009	362862	04/05/2009	RECLAMADA	
Restricciones	#0						

Propietarios | P. Cuenta | Avaluos | Hist.Mut. | Restric | Caratula_PH | Boletin | Inf.Documental | Log Cabida y Linderos

Consultar | Dir S/I | Calificacion | Borres | Marcas Avaluos | Notariado | Pagos | WebSiic | Salir

ANEXO 5. DOCUMENTOS URBANÍSTICOS

DECRETO No. 243 BIS 1.960



DECRETO NUMERO 243 BIS DE 1.960.

(28 de Marzo)

Por el cual se reglamenta la Urbanización denominada EL CERRO.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTA, D. E.
en uso de sus atribuciones legales, y

C O N S I D E R A N D O :

Que en desarrollo de lo dispuesto por el Decreto número 0693 del GobiernoNacional, la Alcaldía de Bogotá adoptó el Plan - Piloto de la ciudad, por medio del Decreto número 185 de 1.951.

Que el mismo Decreto Nacional faculta al alcalde para dictar normas sobre el urbanismo y servicios públicos que sean necesarios para la aplicación y desarrollo de aquel Plan.

Que la Oficina de Planificación Distrital, en desarrollo del Plan Piloto aprobó los proyectos de la Urbanización presentada y estudió las normas que deben regir las edificaciones en dicha urbanización, y que son las mismas que en este Decreto se contemplan.

D E C R E T A :

ARTICULO PRIMERO- La Urbanización situada entre los siguientes límites:

" Por el sur, con la calle 72, por el norte, con la calle 73; por el occidente con la quebrada de la Vieja y Paseo Bolívar, y por el oriente con los predios de propiedad de la Comunidad de Hijas de María Auxiliadora," se denominará EL CERRO.

PARAGRAFO. Para definir la ubicación y extensión de los terrenos se hará referencia al plano de loteo número 214/4-4., aprobado por la Oficina de Planificación Distrital de Bogotá, y el cual forma parte integrante de esta reglamentación.

ARTICULO SEGUNDO- Para efectos del presente Decreto se tendrá en cuenta las definiciones usadas por la Oficina de Planificación Distrital de Bogotá.

ARTICULO TERCERO- En la Urbanización EL CERRO no se proyectará, construirá, ni reparará ningún edificio que no sea destinado a uno o a varios de los usos que a continuación se expresan:

1) Usos principales:

a) Vivienda unifamiliar en edificación continua.
b) Viviendas gemelas para una familia por lote.
c) En los lotes números 50, 51, 52, 53, 54, y 55, vivienda - multifamiliar en edificación continua.
d) En los lotes números 56 y 57 vivienda multifamiliar aislada.

2) Anexos permitidos:

a) Oficina o estudio de residente, sin emplear más de un ayudante no residente.
b) Huertos, invernaderos, y dependencias agrícolas similares, siempre que el uso de fertilizantes no ofrezca peligro para los vecinos.

3) Usos especiales con licencia:

a) Establecimientos de educación en general.
b) Clubes deportivos y sus anexos.
c) Bibliotecas y centros cívico-culturales sin fines comerciales.
d) Edificios religiosos.
e) Parques, con las construcciones que les son propias.
f) Sub-estaciones de servicios públicos.

PARAGRAFO. Para estos usos la Oficina de Planificación Distrital fijará las normas y zonas para estacionamiento de acuerdo con la destinación y tamaño de las edificaciones.

ARTICULO CUARTO- El área de los lotes será, como mínimo de 360 M2.

URBANIZACION EL CERRO Pag.3

El ancho de los lotes será de 12 mts, mínimo.
Sin embargo, los lotes que aparecen en el plano de lotes con áreas y frentes inferiores, quedan incluídos en la presente Reglamentación.

PARAGRAFO: No se permiten subdivisiones al lotes aprobado.

ARTICULO QUINTO: 1) Alturas: Las edificaciones serán de dos pisos con la altura máxima de 6,25 mts.
En los lotes para vivienda multifamiliares las edificaciones serán de 4 pisos con la altura máxima de 12 mts.
Cuando la topografía del terreno lo haga necesario la Oficina de Planificación podrá permitir semisótanos.

b) Indice de ocupación: El índice de ocupación será de 0.50. En los lotes dedicados a vivienda multifamiliar será de 0.40. En los lotes con dos frentes se aumentará en 0.05. Sin embargo, en los lotes números 50, 51, 52, 53, 54, y 55, las edificaciones tendrán una profundidad de 10 mts. contados perpendicularmente desde la línea delantejardín.

c) Indice de construcción: El índice de construcción será de 1.00 mts.
En los lotes con dos frentes será de 1.05.
En los lotes dedicados a la vivienda multifamiliar será de 1.60.
En los lotes con dos frentes para vivienda multifamiliar será de 1.70.

d) Aislamientos:

1) Antejardines: Serán de 5,00 mts. sobre el Paseo Bolivar, y de 3,50 mts. sobre los demás vías.

2) Aislamiento lateral: En caso de viviendas gemelas será de 3,50 mts.

Para los edificios de vivienda multifamiliar en los lotes números 57 y 56 será de 3,50 mts. sobre el callejón, y de 5,00 mts. sobre los otros costados. El lote número 55 tendrá un aislamiento lateral mínimo de 5,00 mts. sobre el lindero con el lotenúmero 56.

3) Aislamiento posterior: El aislamiento posterior de 6 mts. En caso de viviendas gemelas será de 5 metros. Para los edificios de vivienda multifamiliares será igual a la altura de la edificación y como mínimo de 8,00 mts.

Para los lotes números 50, 51, 52, 53, 54, y 55 será a partir de una línea paralela a 15 mts. de la línea de demarcación del Paseo Bolivar.

No se permitirá ningún anexo en las zonas de aislamiento.

4) Patios: Para edificaciones de dos pisos tendrán área mínima de veinte metros cuadrados (20 M2.) y serán de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) de ancho . Para edificaciones de vivienda multifamiliar tendrán área mínima de cuarenta y cinco metros cuadrados (45 M2.) y serán de seis metros (6,00 m.) de ancho.

ARTICULO SEXTO- 1) fachadas: Podrán tratarse con materiales naturales (ladrillo prensado a la vista, piedra , etc.) . El enlucimiento y la pintura deberán hacerse empleando tonos armoniosos y claros, quedando prohibido el uso de colores oscuros(Decreto #407 de 1.958).El colorido de las ventanas, puertas, rejas,canales., etc. estará demacuerdo con el tono de la fachada y será también de colores claros, salvo en los casos en que un efecto arquitectónico exija el uso de colores oscuros.

2) Avisos: Serán permitidos los siguientes avisos (sin centelleo intermitentey sin iluminación):

a) Avisos profesionales con área no mayor de 1.200 centímetros cuadrados.

b) Una placa que anuncie la venta de un lote donde se halle situado, que no exceda de un metro cuadrado (M2.) de superficie y éste retirado como mínimo.

-del paramento oficial, unos 5 metros (5 mts.)
No se aceptarán avisos comerciales en los lotes libres.

c) En el lote para comercio se permitirán avisos comerciales que cumplan los siguientes requisitos:

1) Dimensiones: La suma de las áreas de los anuncios no será mayor de 15% del área de la fachada del local, ni de 3 M2 Negiro la medida menor.

2) Características: Los anuncios no podrán ser móviles ni de iluminación intermitente.

3) Localización: Los anuncios deberán ser adosados a la fachada. En ningún caso se aceptarán en voladizo.
Unicamente se permitirá la colocación de anuncios en edificios o en partes de edificios destinados a venta de mercancías o a esparcimiento.

3) Estacionamiento de Vehículos: En cada lote se requerirá, como mínimo, dos garajes cubiertos, comprendidos dentro del área máxima de ubicación.

d) Cerramientos: Los muros o paredes que sirven de división a los lotes, o para formar patios tendrán una altura máxima de dos (2) metros La delimitación del antejardín con la vía pública o con los predios vecinos se podrá hacer mediante un cerramiento formado por un zócalo con altura máxima de 0,60 mts.

5) Voladizos: Sobre el antejardín no se permitirán voladizos.

ARTICULO SEPTIMO- En todo documento privado o escritura pública deberá mencionarse, además de los servicios públicos mínimos exigidos a los Urbanizadores por medio del Decreto # 185 de 1.951, art.26, la presente Reglamentación.

ARTICULO OCTAVO- La presente Reglamentación solo podrá ser modificada total o parcialmente a juicio de la Junta de Planificación, y por medio de un Decreto del Alcalde Mayor de Bogotá, D. E.

URBANIZACION EL CERRO Pag.6

ARTICULO NOVENO- Este Decreto rige a partir dela fecha de su expedición.

Dado en el Palacio Distrital de Bogotá , D.

(fdo) JUAN PABLO LLIVAS
ALCALDE MAYOR DE BOGOTA D. E.

(fdo) PEDRO CASAS MORALES
SECRETARIO DE GOBIERNO.

(fdo) JULIO ORTEGA SANCHEZ
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS.

(fdo) CARLOS MARTINEZ
DIRECTOR GENERAL DEL DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO DE PLANIFICACION.

ES FIEL COPIA SACADA DEL ORIGINAL DEL ARCHIVO.

DECRETO No. 261 de 1.962

DECRETO NUMERO 261 DE 1.962

(Marzo 28 DE 1.962)

Por el cual se modifica la Reglamentación de la Urbanización EL CERRO.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTA D. E.
en uso de sus atribuciones legales, y

C O N S I D E R A N D O :

Que la Junta de Planificación en su sesión celebrada en Marzo 13 de 1.962 aprobó la modificación del Decreto No. 343-Bis - de marzo 28/60.

D E C R E T A :

ARTICULO UNICO.- Los numerales b(, c y d), del artículo 5o. del Decreto 343-Bis quedarán así:

Indice de ocupación: El índice será de 0.55 para todos los lotes. Sin embargo, en los lotes números 50, 51, 52, 53, 54-A, 55 y 55-A las edificaciones tendrán una profundidad de 15 mts. contados perpendicularmente desde la línea del antejardín.

Indice de construcción: El índice de construcción será de 1.10. En los lotes con dos frentes será de 1.39. En los lotes dedicados a la vivienda multifamiliar será de 2.00.
En los lotes con dos frentes para vivienda multifamiliar será - de 2.00.

Aislamiento lateral: Para edificios de vivienda multifamiliar - en los lotes números 57 y 56 será de 3.50 mts. sobre el callejón, de 3.50 mts. sobre los otros contados. El lote número 55 - tendrá aislamiento lateral con el lote número 56, de 3.00 mts., a partir del segundo piso.

URBANIZACION EL CERRO Pag.2

Aislamiento posterior: El aislamiento posterior mínimo será de 7.80 mts. Para los edificios de viviendas multifamiliares será igual a la altura de la edificación y como mínimo 10 mts. Para los lotes números 50, 51, 52, 53,54,54-A,55,55-A será a partir de una línea paralela a 20 mts. de la línea de demarcación del Paseo Bolivar.

No se permitirán muros de cerramiento sobre la Quebrada de la Vieja. No se permitirá ningún anexo en las zonas de aislamiento.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE. CUMPLASE.
Dado en el Palacio Distrital de -
Bogotá a los días del mes de el año

(fdo) GERMAN HUERTA ESCOBAR
SECRETARIO DE GOBIERNO.

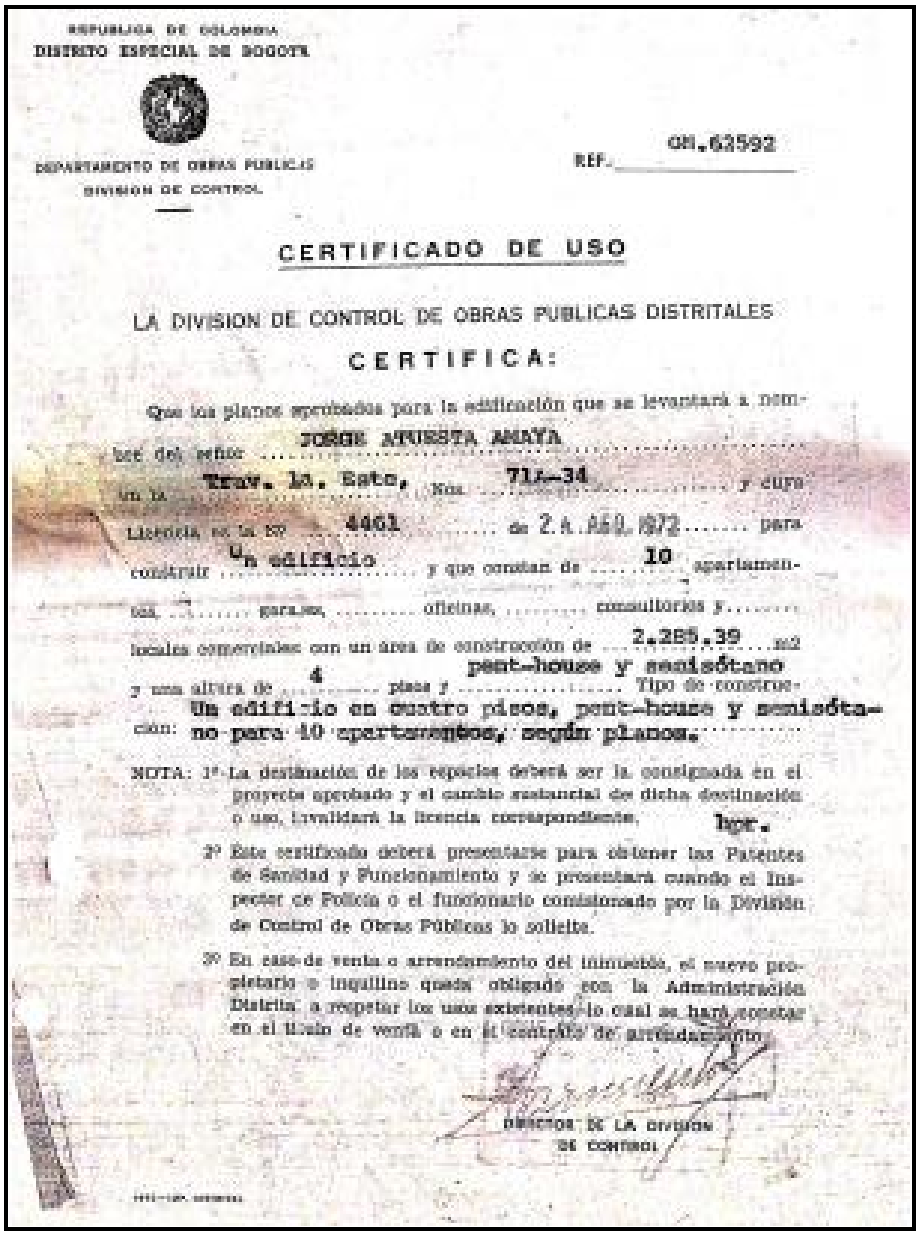
(fdo) JORGE GAITAN CORTES
ALCALDE MAYOR.

(fdo) JORGE RIVERA PARRA
DIRECTOR DEPTO. ADM. DE PLANIFICACION.

(fdo) IGNACIO ALVAREZ AGUILAR.
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS.

ES FIEL COPIA SACADA DEL ORIGINAL DEL ARCHIVO.

CERTIFICADO DE USO



REPUBLICA DE COLOMBIA
DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA

DEPARTAMENTO DE OBRAS PUBLICAS
DIVISION DE CONTROL

REF. GH.63592

CERTIFICADO DE USO

LA DIVISION DE CONTROL DE OBRAS PUBLICAS DISTRITALES

CERTIFICA:

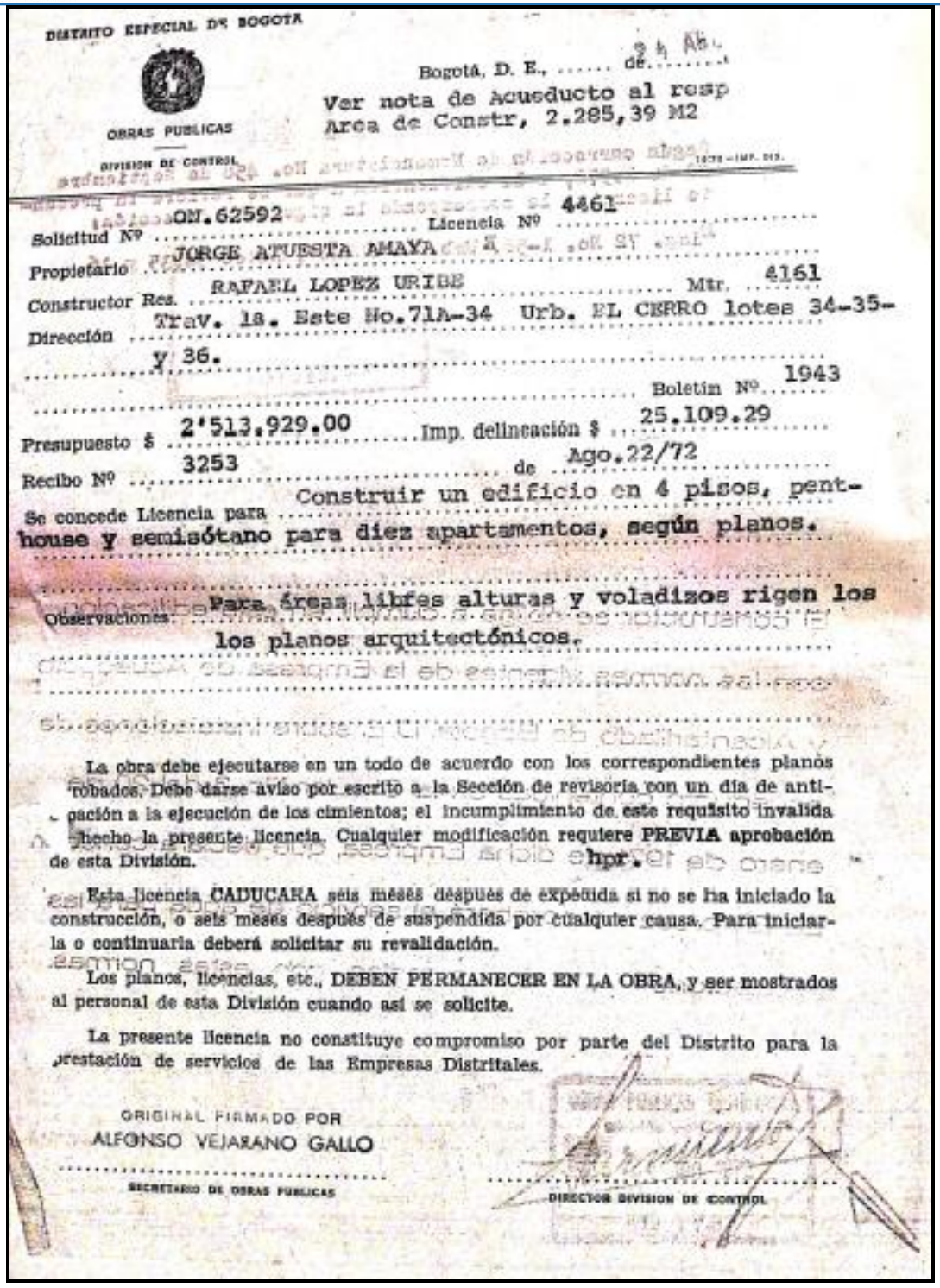
Que los planos aprobados para la edificación que se levantará a nombre del señor JORGE ARUBSTA AMAYA en la Trav. 1A. Este, Nos. 71A-34 y cuya Licencia es la Nº 4461 de 2 A. AGO. 1972 para construir Un edificio y que constan de 10 apartamentos, ... garajes, ... oficinas, ... consultorios y ... locales comerciales con un área de construcción de 2.285.39 m2 y una altura de 4 pisos y pent-house y semisótano Tipo de construcción: Un edificio en cuatro pisos, pent-house y semisótano para 10 apartamentos, según planos.

NOTA: 1º-La destinación de los espacios deberá ser la consignada en el proyecto aprobado y el cambio sustancial de dicha destinación o uso, invalidará la licencia correspondiente. hpr.

2º Este certificado deberá presentarse para obtener las Patentes de Sanidad y Funcionamiento y se presentará cuando el Inspector de Policía o el funcionario comisionado por la División de Control de Obras Públicas lo solicite.

3º En caso de venta o arrendamiento del inmueble, el nuevo propietario o inquilino queda obligado con la Administración Distrital a respetar los usos existentes, lo cual se hará constar en el título de venta o en el contrato de arrendamiento.

DIRECTOR DE LA DIVISION DE CONTROL



DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA

OBRAS PUBLICAS

DIVISION DE CONTROL

Bogotá, D. E., ... de.....

Ver nota de Acueducto al resp
Area de Constr, 2.285,39 M2

Solicitud Nº OM.62592 Licencia Nº 4461

Propietario JORGE ATUESTA AMAYA

Constructor Res. RAFAEL LOPEZ URIBE Mtr. 4161

Dirección Trav. 1a. Este No.71A-34 Urb. EL CERRO lotes 34-35-y 36.

Boletín Nº 1943

Presupuesto $ 2'513.929.00 Imp. delineación $ 25.109.29

Recibo Nº 3253 de Ago.22/72

Se concede Licencia para Construir un edificio en 4 pisos, penthouse y semisótano para diez apartamentos, según planos.

Observaciones: Para áreas libres alturas y voladizos rigen los los planos arquitectónicos.

La obra debe ejecutarse en un todo de acuerdo con los correspondientes planos robados. Debe darse aviso por escrito a la Sección de revisoría con un día de anticipación a la ejecución de los cimientos; el incumplimiento de este requisito invalida hecho la presente licencia. Cualquier modificación requiere **PREVIA** aprobación de esta División. hpr.

Esta licencia **CADUCARA** seis meses después de expedida si no se ha iniciado la construcción, o seis meses después de suspendida por cualquier causa. Para iniciarla o continuarla deberá solicitar su revalidación.

Los planos, licencias, etc., **DEBEN PERMANECER EN LA OBRA**, y ser mostrados al personal de esta División cuando así se solicite.

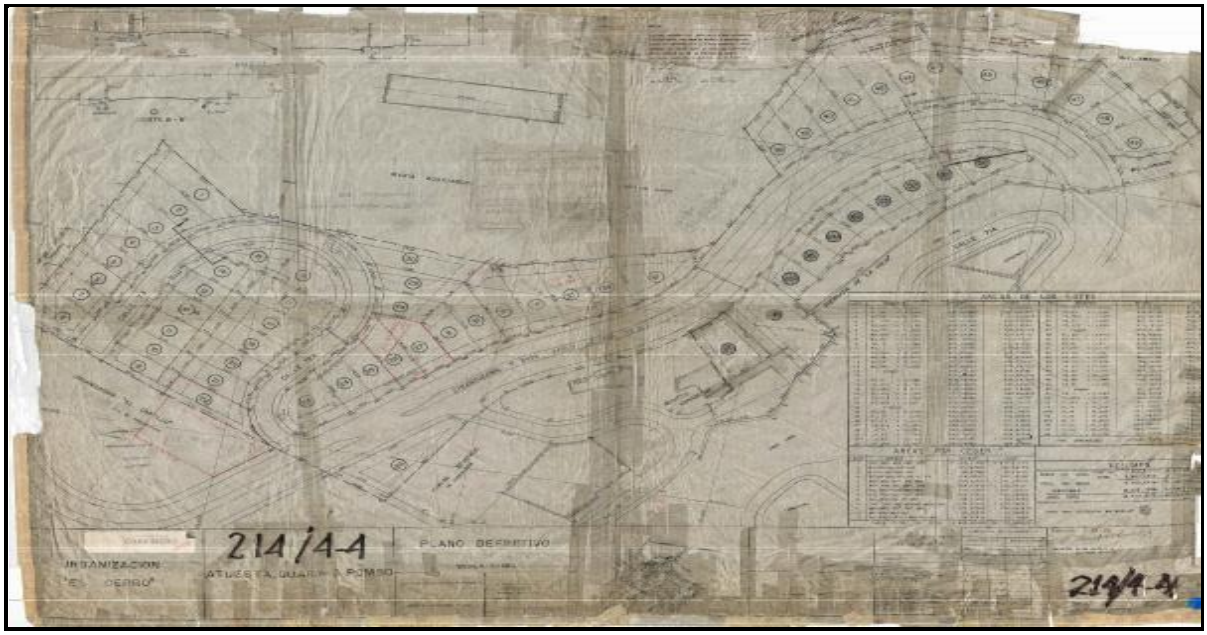
La presente licencia no constituye compromiso por parte del Distrito para la prestación de servicios de las Empresas Distritales.

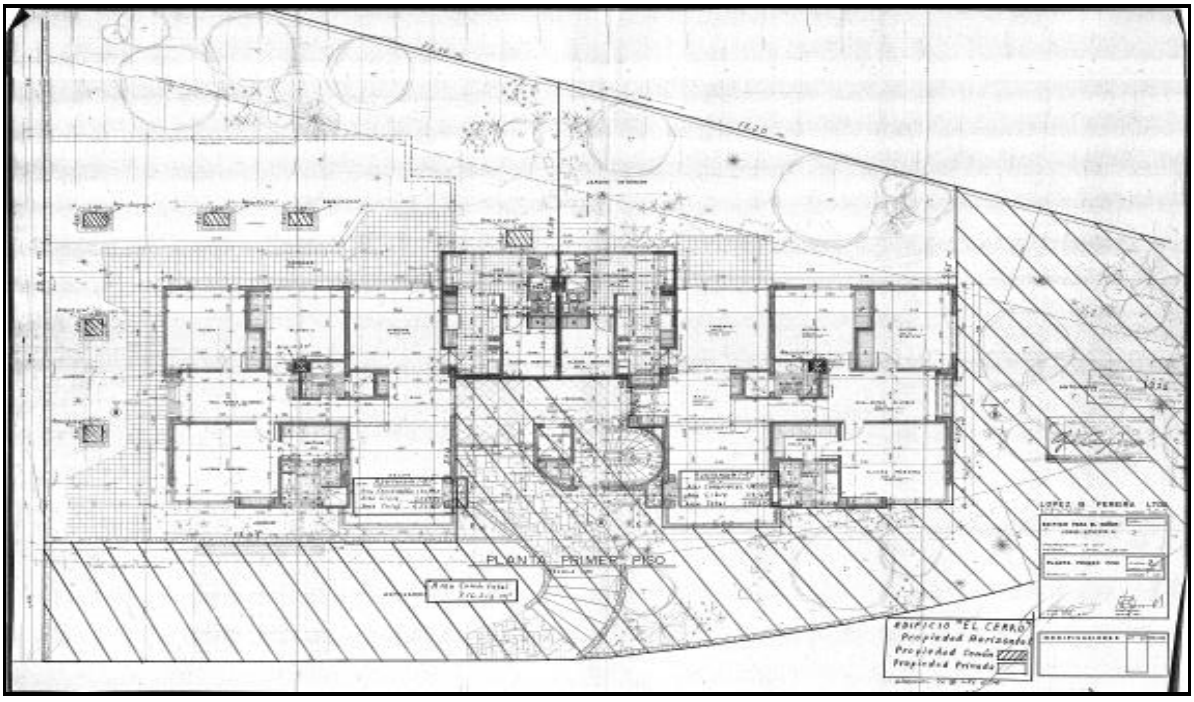
ORIGINAL FIRMADO POR
ALFONSO VEJARANO GALLO

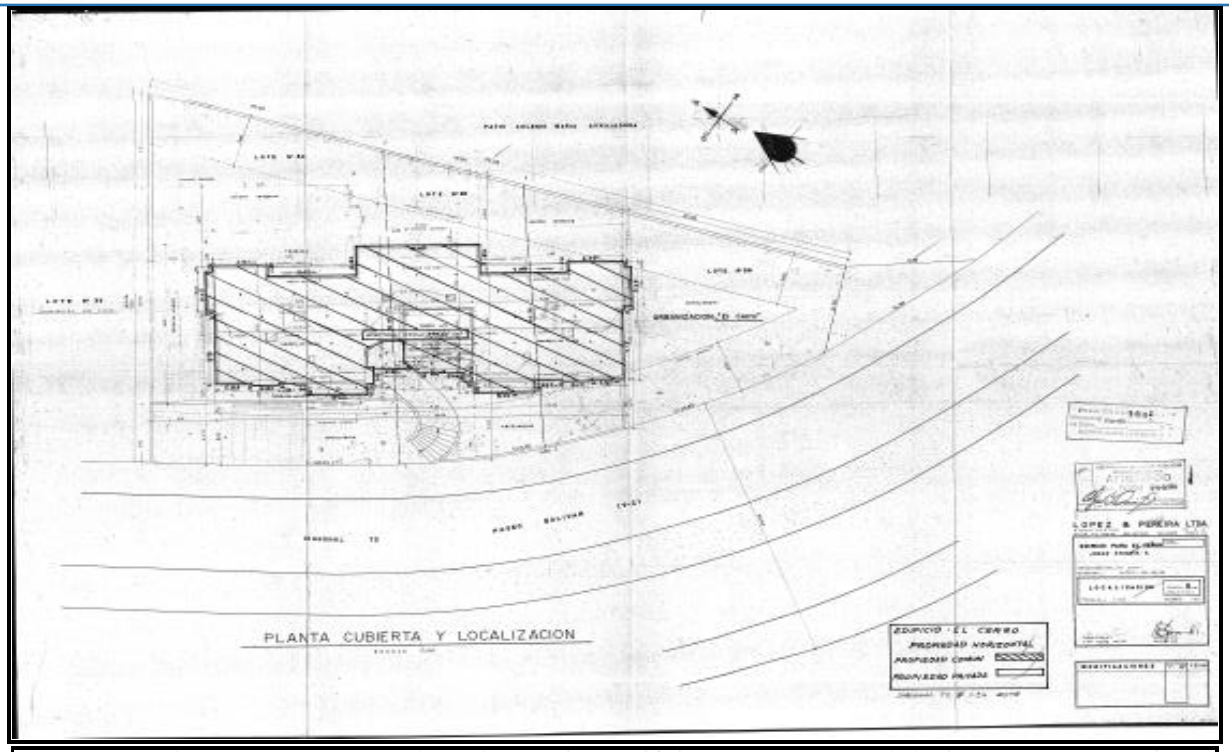
SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

DIRECTOR DIVISION DE CONTROL

ANEXO 6. PLANOS







CUADRO DE AREAS

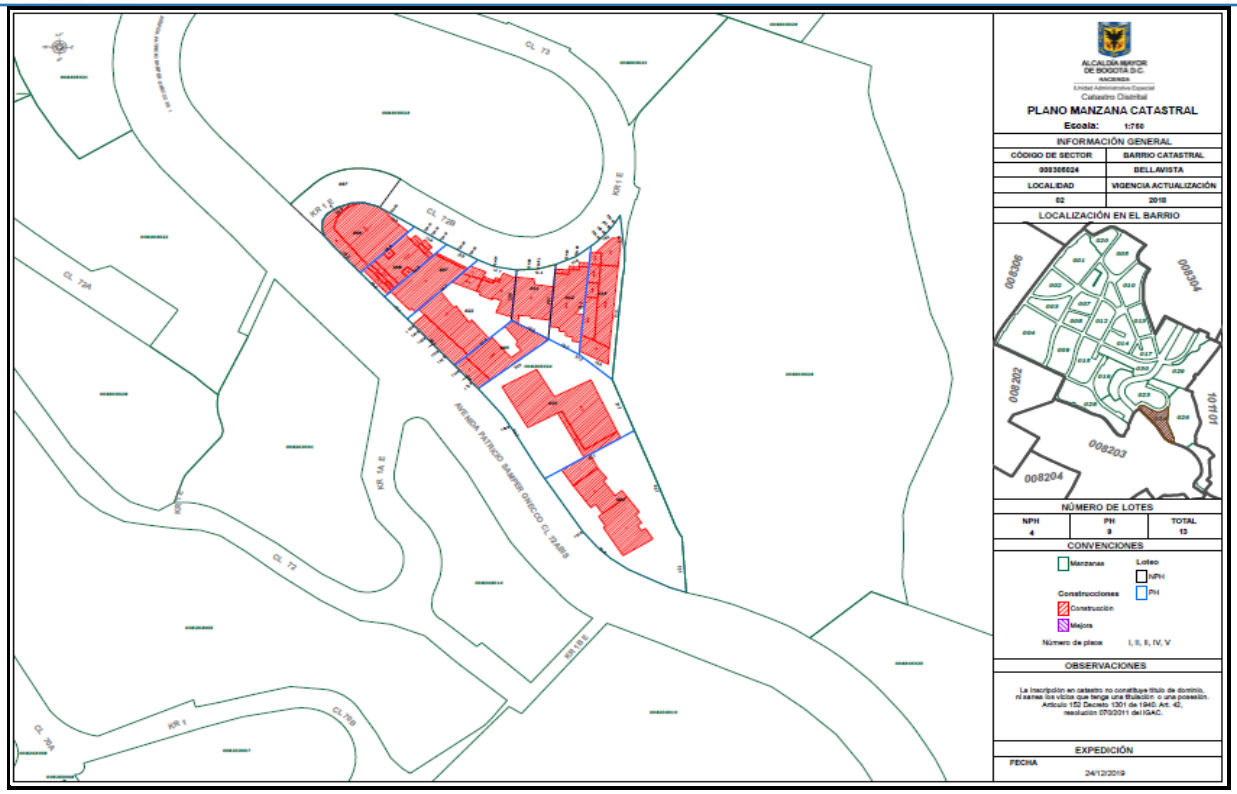
EDIFICIO "EL CERRO"

DIAGONAL 72 No. 1-56 ESTE

NIVELES	BIENES PRIVATIVOS	BIENES COMUNES
Semisótano		
Garage S1-01	18.81 M2.	
Garage S1-02	13.84 M2.	
Garage S1-03	11.79 M2.	
Garage S1-04	35.00 M2.	
Garage S1-05	25.16 M2.	
Garage S1-06	14.84 M2.	
Garage S1-07	14.88 M2.	
Garage S1-08	14.88 M2.	
Garage S1-09	26.35 M2.	
Garage S1-10	15.61 M2.	
Garage S1-11	16.43 M2.	
Garage S1-12	21.39 M2.	
Depósito S1-13	4.92 M2.	
Depósito S1-14	4.92 M2.	
Depósito S1-15	4.92 M2.	
Depósito S1-16	4.92 M2.	
Depósito S1-17	4.92 M2.	
Depósito S1-18	4.92 M2.	
Depósito S1-19	4.92 M2.	
Depósito S1-20	4.92 M2.	
Depósito S1-21	4.00 M2.	
Depósito S1-22	3.75 M2.	
Acceso a garages, circulaciones, subestación, control de electricidad, cuarto de bomba, hall, escalera, ascensor, cuarto de basuras, alcoba de celador y baño.		198.81 M2.
NIVEL 1		
Apartamento 1-01 Construída	173.905 M2.	
Libre	253.454 M2.	
Apartamento 1-02 Construída	178.655 M2.	
Libre	119.56 M2.	
Hall, ascensor, escalera, ductos, cuarto de basuras, antejardín, jardín, claraboyas		716.216 M2.

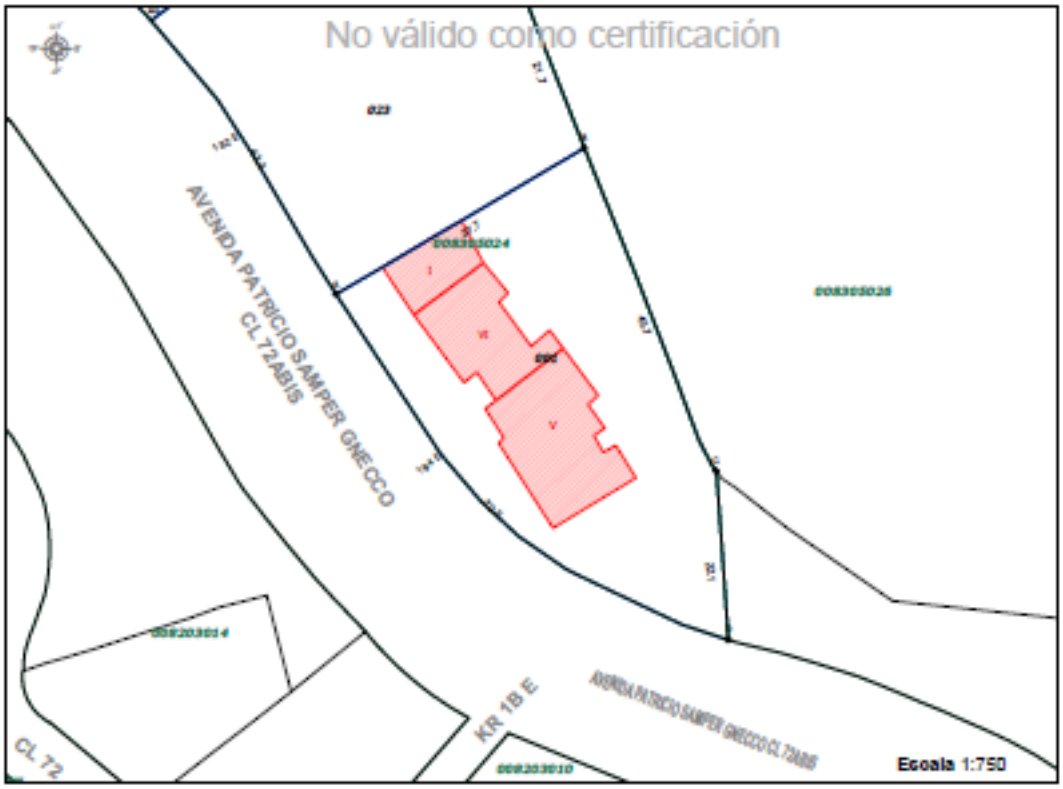
NIVELES	BIENES PRIVATIVOS	BIENES COMUNES
NIVEL 2		
Apartamento 2-01	179.80 M2.	
Apartamento 2-02	178.78 M2.	
Hall, ascensor, escalera, ductos, cuarto de basuras y cubierta sobre entrada		38.39 M2.
NIVEL 3		
Apartamento 3-01	179.80 M2.	
Apartamento 3-02	178.78 M2.	
Hall, ascensor, escalera, ductos, cuarto de basuras		31.65 M2.
NIVEL 4		
Apartamento 4-01	[illegible] M2.	
Apartamento 4-02	178.78 M2.	
Hall, ascensor, escalera, ductos, cuarto de basuras		31.65 M2.
NIVEL 5		
Apartamento 5-01	181.99 M2.	
Apartamento 5-02	180.97 M2.	
Hall, ascensor, escalera, ductos, cuarto de basuras		31.76 M2.
NIVEL 6		
Cubierta general, ductos, tanque de agua, depósito, bombas		394.81 M2.
AREA DEL LOTE DE TERRENO :		1.441.79 M2.

ANEXO 7. DOCUMENTOS JURÍDICOS


ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Catastro Distrital
PLANO MANZANA CATASTRAL
Escala: 1:750
INFORMACIÓN GENERAL
CÓDIGO DE SECTOR
008306024
BARRIO CATASTRAL
BELLAVISTA
LOCALIDAD
02
VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
2018
LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO
008306
008304
008202
008203
008204
10110101
NÚMERO DE LOTES
NPH
4
PH
9
TOTAL
13
CONVENCIONES
Manzanas
Lotes
NPH
PH
Construcciones
Construcción
Mejora
Número de piso
I, II, II, IV, V
OBSERVACIONES
La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 152 Decreto 1301 de 1940, Art. 42, resolución 070/2011 del IGAC.
EXPEDICIÓN
FECHA
24/12/2019
CL 73
KR 1 E
CL 72B
CL 72A
KR 1A E
AVENIDA PATRICIO SAMPER ORTEGO CL 72A BIS
CL 72
KR 1
CL 70A

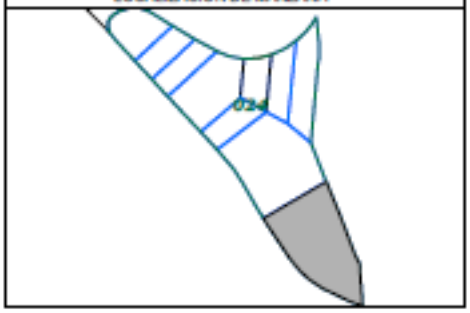
PLANO DE LOTE

	Fecha	24/12/2019	Vereda/Manzana	008305024
	Localidad	02		
	Barrio	BELLAVISTA		



DATOS DE LOTE	
Código de sector	008305024001
Área de Terreno	1702,9
Área construida	2224,3

LOCALIZACIÓN DE MANZANA



LINDEROS DE TERRENO			
De	A	Dist. m.	Lindero (Placa Domiciliaria)
A	B	37,7	CL 72ABIS 1 82 E
B	C	45,7	KR 1 E 72A 52
C	D	22,1	CL 72ABIS 1R 10 E
D	A	70,5	CL 72ABIS
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-

CONVENCIONES

Manzanas	Construcciones
Manzanas	Construcción
Loteo	Mejora
NPH	Cabida y Linderos
PH	

Sistema de Coordenadas: MAGNA Ciudad Bogotá
Proyección: Transverse Mercator
Datum: MAGNA
Falso este: 92.554,8750 Falso norte: 109.320,9850
Longitud: -74,1485 Latitud: 4,6825

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni acerca los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 183 Decreto 1301 de 1940. Art. 42, resolución 070/2011 del IGAC.
Si la información cartográfica se diferencia de la jurídica, el usuario debe aportar las pruebas respectivas. La información sobre construcciones no sujeta los permisos urbanísticos regulados por ley.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 72 A BIS 1 94 ESTE

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

LOCALIZACION DEL PREDIO SELECCIONADO:



DOCUMENTO INFORMATIVO GRATUITO

Localización

Localidad	2-CHAPINERO
Barrio Catastral	008305-BELLAVISTA

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2020 01 16

Página 1 de 3

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 72 A BIS 1 94 ESTE

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO GRATUITO
CL 72 A BIS 1 94 EST

Manzana Catastral	00830524
Lote Catastral	0083052401
UPZ	88-EL REFUGIO

Las consultas por dirección, manzana, CHIP y selección espacial del predio corresponden a la información del mapa predial catastral de Bogotá, que suministra la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD a través de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital ¿ IDECA trimestralmente para el Mapa de Referencia.

Norma Urbana

Sector Normativo	Código Sector: 13 Sector Demanda: A Decreto: Dec 059 de 2007 Mod=Res 1000 de 2007. 2475 de 2009. Dec 334 de 2010. Res 595 de 2012; Sent2019-02032
Acuerdo 6 de 1990	Actividad6: RE Tratamiento6: C Decretos: Tipología:
Subsector Uso	I
Excepciones de Norma	0083052401
Subsector Edificabilidad	A

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Norma Urbana, Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Inmuebles de Interés Cultural

Inmueble de Interés	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

Plan Parcial

Plan Parcial	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Planes Parciales.

Legalización

Legalización	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios.

Urbanismo

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de PLANEACIÓN

INFORME CONSOLIDADO DE LA LOCALIZACIÓN DEL PREDIO CL 72 A BIS 1 94 ESTE

Urbanístico	Código: 020173B001 Tipo plano: 7
Topográfico	Código: 020332A001

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Zonas Antiguas y Consolidadas

Sector Consolidado	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Información, Cartografía y Estadística.

Amenazas

Amenaza Remoción masa	Nivel Amenaza: media
Amenaza Inundación	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER.

Sistema de Áreas Protegidas

Reserva Forestal Nacional	El predio no se encuentra en esta zona.
Área Forestal Distrital	El predio no se encuentra en esta zona.

Fuente: Ministerio de Ambiente, Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

Reserva Vial

Reserva Vial	Nombre: Avenida de Los Cerros Tipo Vía: V-3E Acto Administrativo: DEC

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Estratificación

Atípicos	El predio no se encuentra en esta zona.
Estrato	6 Acto Administrativo: DEC551 de 12-SEP-19

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación - Dirección de Estratificación.

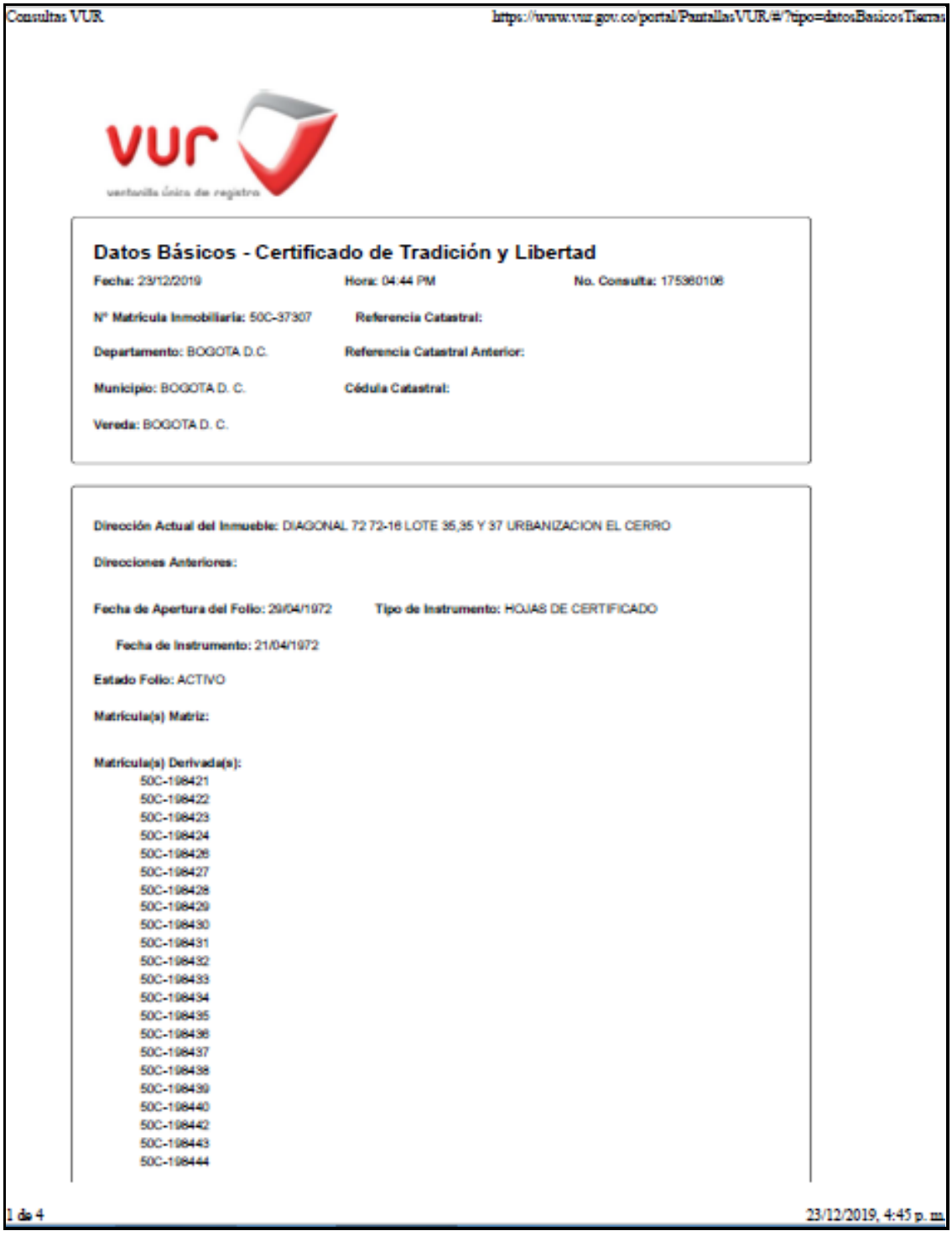
NOTA GENERAL: Cualquier observación con respecto a la información remitirse a la fuente de la misma, según la temática.

Secretaría Distrital de Planeación
DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO
CL 72 A BIS 1 A ESTE

Para desarrollar usos dotacionales permitidos, se deberá consultar el respectivo Plan Maestro. Actualmente la Secretaría Distrital de Planeación está realizando el proceso de revisión, validación y ajuste de la información de norma urbana; en consecuencia los datos contenidos en este reporte son netamente informativos y su aplicación debe ser corroborada con los Decretos Reglamentarios de los diferentes sectores normativos de la ciudad.

Fecha 2020 01 16

CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD



Consultas VUR https://www.vur.gov.co/portal/PantallasVUR/#/?tipo=datosBasicosTierras

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 23/12/2019 **Hora:** 04:44 PM **No. Consulta:** 175360106

N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-37307 **Referencia Catastral:**

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

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

Vereda: BOGOTA D. C.

Dirección Actual del Inmueble: DIAGONAL 72 72-16 LOTE 36,35 Y 37 URBANIZACION EL CERRO

Direcciones Anteriores:

Fecha de Apertura del Folio: 29/04/1972 **Tipo de Instrumento:** HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 21/04/1972

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

50C-108421
50C-108422
50C-108423
50C-108424
50C-108426
50C-108427
50C-108428
50C-108429
50C-108430
50C-108431
50C-108432
50C-108433
50C-108434
50C-108435
50C-108436
50C-108437
50C-108438
50C-108439
50C-108440
50C-108442
50C-108443
50C-108444

1 de 4 23/12/2019, 4:45 p. m.

50C-108445
50C-108446
50C-108447
50C-108448
50C-108449
50C-108451
50C-108452

Tipo de Predio: URBANO

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		ANGELICA SANTAMARIA DE JARAMILLO	

Complementaciones

DE LA MATRICULA #050-052765 EDIFICIO EL CERRO (DIAGONAL 72 NO.1-56 ESTE) QUE LA SOCIEDAD COMPAÑIA INVERSIONISTA S.A. "CINSA S.A." ADQUIRIO POR COMPRA A JORGE ATUESTA AMAYA POR ESCRITURA #2517 DEL 5 DE MAYO DE 1972 NOTARIA 4A.BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES EL CERRO LTDA POR ESCRITURA 691 DEL 16 DE FEBRERO DE 1965 NOTARIA 5A.BOGOTA.ESTE ADQUIRIO DE ATUESTA GUARIN Y POMBO LTDA, POR LA 5202 DEL 3 DE DICIEMBRE DE 1962 NOTARIA 2A.BOGOTA.ESTA ADQUIRIO DE BLANCA WILLIAMSON DE SUAREZ,JULIO WILLIAMSON Y OTROS POR ESCRITURA 4867 DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 1956 NOTARIA 5A.BOGOTA.QUIENES ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE LUIS E.WILLIAMSON Y BLANCA PEREZ DE WILLIAMSON REGISTRADA EN MARZO DE 1948 BAJO EL # 4610/20.ESTOS ADQUIRIERON DE JOSE DOMINGO GOMEZ POR LA 1011 DEL 14 DE MAYO DE 1914 NOTARIA 2A.BOGOTA. Y EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR ESCRITURA #4294 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1945 NOTARIA 1A.BOGOTA.- - UNA TRADICION.- LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO.- POR EL NORTE PARTIENDO DEL PUNTO #1 EN EL PLANO QUE SE PROCOLIZO POR ESCRITURA 691 DEL 16 DE FEBRERO DE 1965 NOTARIA 5A.DE BOGOTA,-EN DIRECCION S.E.CON PROPIEDAD DEL COLEGIO HIJAS DE MARIA AUXILIADORA ,EN UNA EXTENSION DE 10.11 METROS HASTAENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL PUNTO #2,DE ESTE PUNTO SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION S.E. CON PROPIEDAD DEL COLEGIO DE HIJAS DE MARIA AUXILIADORA EN UNA LONGITUD DE 17 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #3.DE ESTE PUNTO SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION S.E.CON PROPIEDAD DEL COLEGIO DE HIJAS DE MARIA AUXILIADORA EN UNA LONGITUD DE 31 METROS 85 CENTIMETROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #4 .-DE ESTE PUNTO EN DIRECCION N.E. CON TERRENOS DE PROPIEDAD DEL COLEGIO DE HIJAS DE MARIA AUXILIADORA EN UNA LONGITUD DE 10.76 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #5.POR EL ORIENTE

,PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO CON EL #5 EN DIRECCION S.A. CON EL PASEO BOLIVAR EN UNA EXTENSION DE 14.98 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #6. POR EL SUR PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO CON EL #6 EN DIRECCION S.W.CON EL PASEO BOLIVAR EN UNA EXTENSION DE 22.32 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON CON EL #7 DE ESTE PUNTO SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION S.W. CON EL PASEO BOLIVAR,EN UNA EXTENSION DE 9.82 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 8 DE ESTE PUNTO EN LA MIS DIRECCION S.E.CON EL PASEO BOLIVAR EN UNA EXTENSION DE 15.50 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #9 DE ESTE PUNTO EN LA MISMA DIRECCION S.E.CON EL PASEO BOLIVAR EN UNA EXTENSION DE 9.38 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #10.POR EL ORIENTE,PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO DO CON EL #34 DE LA MISMA URBANIZACION EN LONGITUD DE 36.25 METROS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL #1 PUNTO DE PARTIDA.

Cabidad y Linderos

LOTE # 35, 36 Y 37 CON 2.207.70 V2 DE LA URBANIZACION EL CERRO Y LINDA: NORTE PARTIENDO DEL PUNTO 1 EN DIRECCION S.E. CON PROPIEDAD DEL COLEGIO DE LAS HIJAS DE MARIZ AUXILIADORA EN 10.11 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 2 DE ESTE PUNTO SIGUIENDO EN LA MISMA DIRECCION S.E. EN PROPIEDAD DE LAS HIJAS DE MARIA AUXILIADORA EN 17 MTS HASTA ENCONTRAR E MOJON 3 . DE ESTE PUNTO SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION S.E. CON PROPIEDAD DE LAS HIJAS DE MARIA AUXILIADORA EN 31.85 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 4. DE ESTE PUNTO EN DIRECCION N.E. CON TERRENOS DE PROPIEDAD DEL COLEGIO DE HIJAS DE MARIA AUXILIADORA EN 10.78 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL MOJON MARCADO CON EL # 5. POR EL ORIENTE PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO CON EL # 5 EN DIRECCION S.E. CON EL PASEO BOLIVAR EN 14.98 MTS HASTA ENCONTRAR UN MOJON MARCADO CON EL # 6. POR EL SUR PARTIENDO DEL PUNTO MARCADO CON EL # 6 EN DIRECCION S.W CON PASEO BOLIVAR EN 22.32 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 7. DE ESTE PUNTO SIGUIENDO LA MISMA DIRECCION SW. CON EL PASEO BOLIVAR EN 9.82 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 8 . DE ESTE PUNTO EN LA MISMA DIRECCION S.E. CON EL PASEO BOLIVAR EN 15.50 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 9. DE ESTE PUNTO EN LA MISMA DIRECCION S.E. CON EL PASEO BOLIVAR EN 9.38 MTS HASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 10. POR EL OCCIDENTE PARTOENDO DEL PUNTO MARCADO CON EL # 10 EN DIRECION NORTE CON EL LOTE # 34 DE LA MISMA URBANIZACION EN 36.25 MTS JASTA ENCONTRAR EL MOJON MARCADO CON EL # 1 PUNTO DE PARTIDA.—— ANOTACION NO. 009. SE ACLARA QUE LA CABIDA DEL INMUEBLE ES DE 2.252.80 VARAS CUADRADAS O SEAN 1.441.75 METROS CUADRADOS.EN ESTE LOTE SE CONSTRUYO UN EDIFICIO QUE CONSTA DE 10 APARTAMENTOS, 10 DEPOSITOS Y 12 GARAJES".———

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

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

VUR
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 23/12/2019
Hora: 04:46 PM
No. Consulta: 175980342
No. Matrícula Inmobiliaria: 50C-37307
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 05-05-1965 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 691 del 1965-02-18 00:00:00 NOTARIA 5A. de BOGOTA VALOR ACTO: $73.597
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INVERSIONES EL CERRO LTDA.
A: ATUESTA AMAYA JORGE RICARDO X 53766

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 29-07-1972 Radicación: 72045685
Doc: ESCRITURA 2517 del 1972-05-05 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA VALOR ACTO: $875.839
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ATUESTA AMAYA JORGE RICARDO 53766
A: COMPAIA INVERSIONISTA S.A.X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 29-07-1972 Radicación: 72045685
Doc: ESCRITURA 2517 del 1972-05-05 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: 999 ACLARACION CABIDA ESC.#691
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ATUESTA AMAYA JORGE RICARDO 53766
A: COMPAÑIA INVERSIONISTA S.A. X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-01-1974 Radicación: 74003862
Doc: ESCRITURA 6874 del 1973-12-04 00:00:00 NOTARIA 2A. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 360 PROTOCOLIZACION REGLAMENTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SOCIEDAD COMPAÑIA INVERSIONISTAS S.A. "CINSA S.A." X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 01-04-1974 Radicación: 74020750
Doc: ESCRITURA 7536 del 1973-12-26 00:00:00 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL APTO 3-02 DEPOSITO S1-19,GARAJE SI.05.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CIA INVERSIONISTA S.A.CINSA S.A.
A: LLERAS CAMARGO ALBERTO CC 2850070
A: PUGA DE LLERAS BERTHA

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 17-04-1974 Radicación: 74021988
Doc: ESCRITURA 717 del 1974-02-26 00:00:00 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: $800.000
ESPECIFICACION: 101 VENTA PARCIAL APTO 401,GARAJE S1-02, SI-12Y DEPOSITO S1-21
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: COMPAÑIA INVERSIONISTA S.A. CINSA S.A.
A: LEVY WOLFGANG

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 03-05-1974 Radicación: 74030596
Doc: ESCRITURA 1414 del 1974-04-01 00:00:00 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: $700.000
ESPECIFICACION: 101 VENTA PARCIAL GARAJE S1-03 DEPOSITO S1-20 Y APTO.102
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CIA INVERSIONISTA S.A. CINSA S.A.
A: HANABEREGH HARRY

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 14-05-1974 Radicación: 74027084
Doc: ESCRITURA 1267 del 1974-03-26 00:00:00 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: $700.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA PARCIAL APTO.#101.GARAJE # S 1-08 Y DEPOSITO # S 1-16--
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: COMPAÑIA DE INVERSIONISTAS S.A. CINSA S.A.
A: GARBIRAS FERNANDEZ CONSUELO CC 20067711

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 20-05-1974 Radicación: 74018220
Doc: ESCRITURA 618 del 1974-02-20 00:00:00 NOTARIA 2A. de BOGOTA VALOR ACTO: $510.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA PARCIAL APTO.201 ,GARAJE S1-06DEPOSITO S1-18.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CIA INVERSIONISTAS S.A.CINSA S.A.
A: ARCHILA DE VALENZUELA GLADYS CC 20141644

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 14-06-1974 Radicación: 74031983
Doc: ESCRITURA 1492 del 1974-04-04 00:00:00 NOTARIA 2A. de BOGOTA VALOR ACTO: $550.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA PARCIAL APTO.502.GARAJE S1-07.DEPOSITO S1-15.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CA.INVERSIONISTAS S.A. CINSA S.A.
A: ESCOBAR GARCIA GRACIELA CC 20183564

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 13-08-1974 Radicación: 74058095
Doc: ESCRITURA 3458 del 1974-08-28 00:00:00 NOTARIA 2A de BOGOTA VALOR ACTO: $700.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRA VENTA PARCIAL APTO. 3-01 GARAJE S 1-09 DEPOSITO S 1 -14
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONPAIA INVERSIONISTA S.A.CINSA S.A.
A: SANTAMARIA DE JARAMILLO ANGELICA

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 10-10-2002 Radicación: 2002-84535
Doc: ESCRITURA 1400 del 2002-10-01 00:00:00 NOTARIA 16 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ADECUANDOLO Y ACOGIENDOSE A LA LEY 675 DE 03-08-2001. (REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: EDIFICIO EL CERRO - PROPIEDAD HORIZONTAL -.

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 21-12-2010 Radicación: 2010-126875
Doc: ESCRITURA 4106 del 2010-10-29 00:00:00 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0339 SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA (SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: EDIFICIO EL CERRO - PROPIEDAD HORIZONTZAL
A: CODENSA S.A. E.S.P. NIT. 8300372480

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 13-09-2012 Radicación: 2012-85908
Doc: OFICIO 33931 del 2012-09-06 00:00:00 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RESOLUCION 679 DE 30-05-12 ART 6: PARA FINES DE PUBLICIDAD, EN FIRME LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA SE ORDENARA SU INSCRIPCION EN EL FOLIO, EN EL RESULTANTE DEL ENGLOBE O EN LOS SEGREGADOS DEL MISMO. (LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION-ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

Fecha 2020 01 15

Informe de Predios en Zonas de Amenaza



Corredor Ecológico Ronda
ZMPA
Amenaza por Remocion en Masa
Amenaza Alta
Amenaza Media
Amenaza Baja
Amenaza por Inundacion
Amenaza Alta
Amenaza Media
Amenaza Baja
Malla Vial
Vias Principales
Cuerpos de Agua
Parques Zonales
Parques Metropolitanos
Lotes
Manzanas
Barrios

Dirección: CL 72 A BIS 1 94 ESTE

El predio correspondiente al lote de código 0083052401 NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa, categoria media.

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

Página 1 de 1

DOCUMENTO INFORMATIVO Y GRATUITO

ANEXO 8. CÁLCULOS

IMPUESTO PREDIAL DEFLACTADO

AÑO	VALOR M2 CATASTRAL	AVALUO CATASTRAL	TARIFA IMPUESTO (1x1000)	IMPUESTO PREDIAL	SERIE EMPALME	FACTOR MULTIPLICADOR	IMPUESTO INDEXADO
1973			8,4		0,19		
1974	$ 1.923,84	$ 84.168,02	8,4	$ 707,01	0,25	546,316	$ 386.251,46
1975	$ 2.430,77	$ 106.346,29	8,4	$ 893,31	0,29	415,200	$ 370.901,82
1976	$ 2.862,72	$ 125.244,02	8,4	$ 1.052,05	0,36	357,931	$ 376.561,27
1977	$ 3.600,16	$ 157.506,88	8,4	$ 1.323,06	0,47	288,333	$ 381.481,67
1978	$ 4.633,76	$ 202.727,11	8,4	$ 1.702,91	0,56	220,851	$ 376.088,98
1979	$ 5.487,30	$ 240.069,44	8,4	$ 2.016,58	0,72	185,357	$ 373.788,13
1980	$ 7.067,64	$ 309.209,45	8,4	$ 2.597,36	0,9	144,167	$ 374.452,64
1981	$ 8.894,63	$ 389.140,09	5	$ 1.945,70	1,14	115,333	$ 224.404,12
1982	$ 11.239,26	$ 491.717,41	5	$ 2.458,59	1,41	91,053	$ 223.860,82
1983	$ 13.940,05	$ 609.877,11	5	$ 3.049,39	1,65	73,617	$ 224.486,68
1984	$ 16.259,67	$ 711.360,66	5	$ 3.556,80	1,95	62,909	$ 223.755,26
1985	$ 19.231,94	$ 841.397,39	5	$ 4.206,99	2,38	53,231	$ 223.941,15
1986	$ 23.549,51	$ 1.030.291,10	5,5	$ 5.666,60	2,88	43,613	$ 247.140,00
1987	$ 28.483,13	$ 1.246.137,09	5,5	$ 6.853,75	3,58	36,042	$ 247.020,72
1988	$ 35.324,78	$ 1.545.459,21	5,5	$ 8.500,03	4,58	28,994	$ 246.453,26
1989	$ 45.258,11	$ 1.980.042,34	7,5	$ 14.850,32	5,78	22,664	$ 336.563,97
1990	$ 57.079,53	$ 2.497.229,41	7,5	$ 18.729,22	7,65	17,958	$ 336.348,29
1991	$ 75.550,46	$ 3.305.332,84	7,5	$ 24.790,00	9,7	13,569	$ 336.366,22
1992	$ 95.813,10	$ 4.191.823,11	7,5	$ 31.438,67	12,14	10,701	$ 336.426,22

1993	$ 119.890,93	$	5.245.228,26	7	$	36.716,60	14,89	8,550	$ 313.935,98
1994	$ 146.987,39	$	6.430.698,17	7	$	45.014,89	18,25	6,971	$ 313.804,25
1995	$ 180.191,43	$	7.883.374,90	7	$	55.183,62	21,8	5,688	$ 313.866,31
1996	$ 215.256,31	$	9.417.463,42	7	$	65.922,24	26,52	4,761	$ 313.886,65
1997	$ 275.418,66	$	12.049.566,38	7	$	84.346,96	31,21	3,914	$ 330.136,31
1998	$ 319.485,64	$	13.977.496,75	7	$	97.842,48	36,42	3,326	$ 325.410,10
1999	$ 367.408,48	$	16.074.121,00	7	$	112.518,85	39,79	2,850	$ 320.687,98
2000	$ 450.000,00	$	19.687.500,00	7	$	137.812,50	43,27	2,609	$ 359.510,87
2001	$ 476.505,00	$	20.847.093,75	7	$	145.929,66	46,58	2,399	$ 350.069,29
2002	$ 508.001,98	$	22.225.086,63	7	$	155.575,61	49,83	2,228	$ 346.688,45
2003	$ 560.000,00	$	24.500.000,00	7	$	171.500,00	53,07	2,083	$ 357.248,65
2004	$ 606.480,00	$	26.533.500,00	7	$	185.734,50	55,99	1,956	$ 363.279,46
2005	$ 667.128,00	$	29.186.850,00	7	$	204.307,95	58,7	1,854	$ 378.767,02
2006	$ 710.491,32	$	31.083.995,25	7	$	217.587,97	61,33	1,768	$ 384.763,73
2007	$ 788.645,37	$	34.503.234,94	7	$	241.522,64	64,82	1,692	$ 408.773,04
2008	$ 839.907,32	$	36.745.945,25	7	$	257.221,62	69,8	1,601	$ 411.903,79
2009	$ 1.800.000,00	$	78.750.000,00	7	$	551.250,00	71,2	1,487	$ 819.767,19
2010	$ 1.895.400,00	$	82.923.750,00	7	$	580.466,25	73,45	1,458	$ 846.241,53
2011	$ 963.050,00	$	42.133.437,50	7	$	294.934,06	76,19	1,413	$ 416.802,66
2012	$ 714.000,00	$	31.237.500,00	7	$	218.662,50	78,05	1,362	$ 297.902,19
2013	$ 1.020.697,00	$	44.655.493,75	7	$	312.588,46	79,56	1,330	$ 415.716,61
2014	$ 1.055.700,00	$	46.186.875,00	7	$	323.308,13	82,47	1,305	$ 421.812,26
2015	$ 1.195.100,00	$	52.285.625,00	7	$	365.999,38	88,05	1,259	$ 460.661,27

2016	$ 1.439.050,00	$	62.958.437,50	7	$	440.709,06	93,11	1,179	$ 519.541,18
2017	$ 1.821.550,00	$	79.692.812,50	5,5	$	438.310,47	96,92	1,115	$ 488.633,09
2018	$ 1.957.550,00	$	85.642.812,50	5,5	$	471.035,47	100	1,071	$ 504.472,57
2019	$ 2.187.900,00	$	95.720.625,00	5,5	$	526.463,44	103,8	1,000	$ 526.463,44
2020	**$ 2.187.900,00**	$	95.720.625,00						**$ 17.157.038,54**

POTENCIAL

Mercado para el potencial

No. Oferta	Tipo de Inmueble	Direccion	No. Pisos	Ascensor (Si/No)	Piso	Edad Edificio	Area Privada (m2)	Terraza/Patio/balcon (m2)	Valor Pedido Venta	% Neg	Valor Depurado Venta	No. Garajes	No. Dep.	V/r m2 Integral Venta	Descripción y observaciones	Nombre y Telefono Fuente	Fotos (Fachada, letrero de venta, interior si la hay)	Latitud	Longitud	Link (oferta internet) o Campo (oferta campo)
1	Apartamento	Transv. 1A N°69-10	12	SI	2	2	82,00	0,0	$ 500.000.000	3%	$ 485.000.000	1,0	0,0	$ 5.914.634	ESTRATO 4 SLACOMEDOR, 2 HABITACIONES, HABITACION CON BAÑO, UN BAÑO SOCIAL, COCINA ZONA DE LAVADO	3102626766		4°38'58.81"N	74° 3'12.90"O	CAMPO
2	Apartaestudio	Carrera 2 Este N°70A-21	7	SI	2	2	43,00	0,0	$ 250.000.000	3%	$ 242.500.000	1,0		$ 5.639.535	ESTRATO 4, SALACOMEDOR, COCINA ZONA DE LAVADO, 1 HABITACION, 2 BAÑOS	3126441241-3167581404		4°38'59.66"N	74° 3'0.69"O	CAMPO
3	APARTAMENTO	calle 63 # 1-05	10	si	6	0	57,20	0,0	$ 454.226.000	0%	$ 454.226.000	2,0	1,0	$ 7.941.014	Proyecto Nuevo de Apartamentos - Apartaestudios Lavanderia compartida, sala de reuniones, terraza, sala de proyección audiovisual, zona de juegos, sala de billar, jacuzzi, turco, sauna, enfermeria.	6516066 3204882805		4°38'38.63"N	74° 3'15.26"O	https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=4315999
4	APARTAMENTO	calle 63 # 1-06	18	si	12	0	58,00	0,0	$ 506.000.000	0%	$ 506.000.000	2,0	1,0	$ 8.724.138	Proyecto con excelente ubicación, cerca de los cerros orientales. Los apartamentos tendrán vista hacia la ciudad y/o hacia los cerros. Además, cuentan con iluminación y ventilación en todos sus espacios. Es un conjunto cerrado, conformado por 117 apartamentos, en una torre de 17 pisos con 2 ascensores y un acceso vehicular independiente del peatonal. Sus zonas comunes se localizan en el primer nivel de la torre, y son terrazas para disfrutar de su excelente vista.	3204882805		4°38'39.74"N	74° 3'15.48"O	https://www.metrocuadrado.com/proyecto/segal/1631-C00008-03
5	APARTAMENTO	calle 63 # 1-06	18	si	15	0	96,00	0,0	$ 837.000.000	0%	$ 837.000.000	2,0	1,0	$ 8.718.750	Proyecto con excelente ubicación, cerca de los cerros orientales. Los apartamentos tendrán vista hacia la ciudad y/o hacia los cerros. Además, cuentan con iluminación y ventilación en todos sus espacios. Es un conjunto cerrado, conformado por 117 apartamentos, en una torre de 17 pisos con 2 ascensores y un acceso vehicular independiente del peatonal. Sus zonas comunes se localizan en el primer nivel de la torre, y son terrazas para disfrutar de su excelente vista.	3204882805		4°38'39.74"N	74° 3'15.48"O	https://www.metrocuadrado.com/proyecto/segal/1631-C00008-03
6	APARTAMENTO	KR 4 # 65	7	SI	6	0 A 5	106,72	33,0	$ 800.000.000	0%	$ 800.000.000	2,0	1,0	$ 7.496.252	Apartamento duplex, 116 mts mas 31 mts de terraza, dos alcobas cada una con baño, la principal con balcon, terraza en la zona social, exclusiva zona de facil acceso y comercio. 2 garajes. Iluminacion natural en todo el apartamento.	6112523		4°38'51.14"N	74° 3'22.70"O	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-nueva-granada-2-habitaciones-3-banos-2-garajes/171-M2574259

Urbanización El Cerro calle 72 A No. 1-94 Este

METODO RESIDUAL (Resol. 620 de 2008 - IGAC)

DECRETO 190 DE 2004 - DECRETO 327 DE 2004

AREAS DE URBANISMO			
1. AREA BRUTA DE LOTE			**44.313,44**
2. RESERVAS PARA SISTEMAS GENERALES-AFECTACIONES			**10.225,61**
a. RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			10.225,61
b. ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL			-
c. OTRAS			-
3. AREA NETA URBANIZABLE m²			**34.087,83**
4. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES			**34.087,83**
5. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			**34.087,83**
6. TOTAL CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS y ADICIONALES	38,13%		**12.996,36**
a.CESION PUBLICA PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (16,3813109907419%)	A Compensar < 2000 m^2	NO	**5.584,03**
TOTAL CESION PARA PARQUES PÚBLICOS OBLIGATORIOS	17,00%		5.584,03
Globos de parques			5.584,03
ZMPA válida como parque (max. 30% de cesión para parques)			0,00
CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS OBLIGATORIOS	8,00%		0,00
b. Cesion Adicional Parques y Equipamiento Para Acceder a Mayor Edificabilidad Art 44 Dec 327/2004	0,00%		0,00
c. Total Cesiones Adicional Vias y ZMPA Para Acceder a Mayor Edificabilidad Art 44 Dec 327/2004	21,74%		7.412,33
d. VIAS LOCALES	0,00%		0,00
e. CONTROL AMBIENTAL	0,00%		0,00
7. ÁREA ÚTIL			**21.091,47**
5 % del área útil disponible para localizar equipamiento comunal privado (este ECP no se contabiliza dentro del I.O)			1.054,57

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
		VIP	**NO VIP**
PORCENTAJE DE ÁREA ÚTIL	100%	0%	100%
AREA ÚTIL	21.091,47	0,00	21.091,47
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO - AREA OCUPADA	**0,28**		**9.544,59**
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO TOTAL - POR PRODUCTO INMOBILIARIO	0,280	0,00	0,28
AREA OCUPADA m2	9.544,59	0,00	9.544,59
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE - PROPUESTO POR PRODUCTO INMOBILIARIO	**0,280**		**9.544,59**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO - EDIFICABILIDAD BÁSICA TOTAL	**1,000**		**34.087,83**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO RESULTANTE - EDIFICABILIDAD BÁSICA POR PRODUCTO INMOBILIARIO	1,00	0,00	34.087,83
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO - EDIFICABILIDAD MÁXIMA	**2,750**		**93.741,53**
INDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO - EDIFICABILIDAD MAXIMA PROPUESTA VIP	**0,00**	**0,00**	
INDICE DE CONSTRUCCION PROPUESTO - EDIFICABILIDAD MAXIMA PROPUESTA NO VIP	**2,100**		**71.584,44**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADIOCIONAL PROPUESTO - EDIFICABILIDAD ADICIONAL	**1,10**	**0,00**	**37.496,61**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PROPUESTO TOTAL - EDIFICABILIDAD TOTAL PROPUESTA	**2,100**		**71.584,44**

CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL			
***Aplica paragafo 1 del articulo 44 del decreto 327 de 2004**	**m2 de constr adicional por 1m2 de cesión**	**SUELO A CEDER**	**EDIFICABILIDAD ADICIONAL**
CESIÓN DE SUELO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS	0,25	-	0,00
CESIÓN DE SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	4,80	7.412,33	37.496,61
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 1-2-3 *	20,00	-	0,00
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 4 *	16,00	-	0,00
CESION ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 5-6 *	14,00	-	0,00
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		**7.412,33**	**37.496,61**

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m² (sin puntos fijos del 10% y circulaciones 5%):			**71.584,44**
PUNTOS FIJOS (10%)	15%		14.316,89
CIRCULACIONES ADICIONALES (5%)	10%		9.544,59
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA m² (incl P.fijos y Circ. Adic.)			95.445,92
No. DE PISOS RESULTANTE			**7,00**
AREA VENDIBLE VIVIENDA			71.584,44
ÁREA VENDIBLE OTROS USOS (Comercio) - (% Ptos fijos y Circulaciones - Area m2)	0%		0,00
CANTIDAD DE UNIDADES (Vivienda)			715,00
AREA POR UNIDAD (APTO)			100,00
AREA AJUSTADA PROMEDIO POR UNIDAD			100,12
DENSIDAD DE VIVIENDAS POR ha /A.N.U	20		

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			
TOTAL PLANTEADO	100%	**0,00**	**9544,59**
EXIGENCIA TOTAL :	100%	**0,00**	**12707,30**
EXIGENCIA EN USO DE VIVIENDA		**0,00**	**12707,30**
EXIGENCIA EN OTROS USOS (Comercio)		**0,00**	**0,00**
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS SERVICIOS COMUNALES minimo 15%	30%	**0,00**	**3.812,19**
5 % del área útil disponible para localizar ECP	100%		**1.054,57**
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS localizado en el 5% del área útil disponible para ECP (No pisos)	361%		3.812,19
EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS a descontar del área vendible (sobrante del área ocupada por el ECP en el 5% del área útil)			-
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS minimo 40%	25%	**0,00**	**3.176,82**
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS en 1er piso 50% ZV	100%	0,00	3.176,82
EQUIPAMIENTO ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	45%	0,00	5.718,28

ESTACIONAMIENTOS DEMANDA			
ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS	1 x cada		
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS NO VIP	**1,0**	0	715
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES NO VIP	**5**	0	143
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS OTROS USOS (Comercio)	**250**		0
ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES OTROS USOS (Comercio)	**60**		0
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES (Visitantes ECP)		-	326,00
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES VENDIBLES			
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS		**-**	**1.184,00**
AREA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDA		-	20.720,0
AREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDA			**20.720,00**
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	**0,00**		**-**
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	**17,50**	0,00	11.175,41
AREA DISPONIBLE EN PRIMER PISO			16.860,07
CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS EN SOTANOS	**1.184,00**	**0,00**	**1.184,00**
ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO	**17,50**	-	20.720,00
ÁREA TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS EN SÓTANO			**20.720,00**
NUERO DE SOTANOS			0,98
			-

ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² VIVIENDA			**$ 8.220.000,00**
VALOR POR UNIDAD DE VIVIENDA		$ 0,00	$ 822.970.734,06
TOTAL VENTAS RESIDENCIAL		$ 0,00	**$ 588.424.074.852,60**
VALOR M² OTROS USOS (Comercio)		**$ 0,00**	**$ 0,00**
TOTAL VENTAS OTROS USOS (Comercio)		**$ 0,00**	**$ 0,00**
VALOR GLOBAL ESTACIONAMIENTO ADICIONAL PRIVADO		**$ 0,00**	**$ 0,00**
TOTAL VENTAS ESTACIONAMIENTOS		$ 0,00	**$ 0,00**
SUBTOTAL VENTAS		$ 0,00	$ 588.424.074.852,60
TOTAL VENTAS			**$ 588.424.074.852,60**

ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO m² : (incluye hasta 2 sotanos y area en otros usos)			**$ 2.060.800,00**
SUBTOTAL COSTOS CONSTRUCCION			**$ 208.508.280.029,64**
COSTO PLACA DE ESTACIONAMIENTOS EN PRIMER PISO	**$ 266.000**		$ 2.972.658.622,70
COSTO M2 DE SÓTANO ADICIONAL	**$ 831.250**		$ 0,00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 1-3	**$ 752.900**		$ 0,00
COSTO EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO Est. 4-6	**$ 1.020.000**		$ 3.888.432.749,64
COSTO DEMOLICION PROMEDIO AREA TOTAL CONSTRUIDA (vlr m2 - Area m2)	**$ 45.300**	0,00	$ 0,00
COSTO DE URBANISMO SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE			
1. CESION PARA PARQUES PÚBLICOS EXIGIDOS (Area m^2 - Vlr m^2)	5.584,03	$ 95.500,00	$ 533.275.151,50
2. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COMUNALES PUBLICOS EXIGIDOS	0,00	$ 43.067,56	$ 0,00
3. CESION PARA SISTEMA VIAL INTERMEDIO O LOCAL EXIGIDO	0,00	$ 423.358,18	$ 0,00
4. ZMPA - CONTROL AMBIENTAL	0,00	$ 43.067,56	$ 0,00
5. EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES RECREATIVAS E.C.PRIVADO	3.176,82	$ 43.067,56	$ 136.818.071,82
6. ESTRUCTURA DE SERVICIOS (URBANISMO) SOBRE AREA UTIL	21.091,47	$ 71.880,47	$ 1.516.064.532,60
7. AREA DE MITIGACION REMOSION EN MASA	0,00	$ 122.543,57	$ 0,00
TOTAL COSTOS DE URBANISMO SOBRE A.N.U (Vlr m^2 - Total)	**64.133,09**		**$ 2.186.157.755,92**
COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD) Acuerdo 352 de 2008	3,0%	-	$ 6.255.248.400,89
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			$ 979.821,26
LICENCIA - CURADURIA		$ -	$ 280.044.202,52
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ -	$ 5.884.240.748,53
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,0%	$ -	$ 20.850.828.002,96
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,79%	$ -	**$ 5.815.078.796,02**
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ -	$ 14.710.601.871,32
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	$ -	$ 10.425.414.001,48
COSTOS FINANCIEROS	**2,37%**		$ 13.966.606.172,75
COSTOS DE VENTAS	**3,00%**		$ 17.652.722.245,58
VALOR CARGA VIP A TRASLADAR (Area m2 * Vlr de ref.)	**4.218,29**		$ 9.229.204.247,97
VALOR CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS A TRASLADAR (Area m2 * Vlr de ref.+Urb)	**0,00**		$ 0,00
TOTAL COSTOS	**54,83%**	3.072.911,10	**$ 322.626.497.669,19**
UTILIDAD RESIDENCIAL	**10,00%**		$ 58.842.407.485,26
UTILIDAD COMERCIO	**0,00%**		$ 0,00
VALOR DEL LOTE	**35,17%**		**$ 206.955.169.698,15**

VALOR M² DE TERRENO SOBRE ÁREA BRUTA	100,00%		$ 4.670.000,00
VALOR M² DE TERRENO SOBRE ÁREA NETA	100,00%		$ 6.071.000,00
VALOR M² DE TERRENO SOBRE ÁREA UTIL	100,00%		$ 9.812.000,00
VALOR COMERCIAL CONSTRUCCIONES		$	-
VALOR COMERCIAL AREA DE TERRENO OBJETO DE AVALUO	(m2 - Vlr Total)	44.313,44 $	206.943.752.191,00
VALOR TOTAL LOTE SIN CONSTRUCCIONES		$	206.943.752.191,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		$	4.670.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO (ADOPTADO)		$	4.670.000,00

MARCADO PARA TASA DE RENTABILIDAD/RENTA

No. Oferta	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	PISO	EDAD (Años)	AREA PRIVADA M2	PARQUEADERO	DEPÓSITO	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	VALOR PEDIDO RENTA	% NEG	VALOR DEPURADO RENTA	TASA I	OBSERVACIONES	NOMBRE Y TELÉFONO FUENTE	FOTO OFERTA	OFERTA DE CAMPO O LINK DE INTERNET	LATITUD	LONGITUD
1	APARTAMENTO	CLL 69 # 5-12	2	35	200,00	2,00	1,00	$ 1.295.000.000	8%	$ 1.191.400.000	$ 8.000.000	3%	$ 7.760.000	**0,65%**	Ubicado en la zona G a pocos metros de restaurantes y supermercados muy lindo y completamente remodelado Penthouse Muy iluminado te how altos en zona social balcón de 10 m2 y terraza de 40m2 aprox 3 alcobas cada una con baño y la principal con vestier Pisos en madera maciza piso baños en teka Cocina abierta moderno Baño social 2 parqueaderos	3175625916		https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5038575	4°39'3.15"N	74° 3'20.23"O
2	APARTAMENTO	CLL58 # 3-10	1	20	40,00	0,00	1,00	$ 250.000.000	3%	$ 242.500.000	$ 1.600.000	5%	$ 1.520.000	**0,63%**	Apartamento de 40 mts, 1 habitación grande, estudio, baño, sala, comedor, cocina, 4 closets. Entra luz por todo el apartamento, 1er Piso , calentador y estufa a Gas, Excelente ubicación, valor administración 78.000, alquiler parqueadero cubierto 88.0000, sistema de vigilancia por cámaras. PARA MAYOR INFORMACION COMUNICARSE A LOS TELEFONOS DE CONTACTO 3008653577 o 3173644929	3008653577 - 3173644929		https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5054751	4°38'31.83"N	74° 3'35.23"O
3	APARTAMENTO	CRA 3B # 63-40	4	5	102,00	0,00	1,00	$ 650.000.000	6%	$ 611.000.000	$ 4.000.000	2%	$ 3.920.000	**0,64%**	Excelente apartamento en Chapinero Alto para la venta de 101.9 m2 en cuarto piso, con vista interior muy iluminado. Tres alcobas, principal con balcón, baño y vestier, sala comedor, cocina abierta y zona de lavandería con ventilación natural. Estar de alcobas y baño para las otras alcobas. Edificio con terraza comunal con bbq, salón comunal, gimnasio, cinco parqueaderos de visitantes, terraza comunal interna..	3186423232		https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5076112	4°38'45.46"N	74° 3'26.18"O
4	APARTAMENTO	CRA 3B # 68-8	2	25	100,00	0,00	1,00	$ 650.000.000	5%	$ 617.500.000	$ 4.000.000	0%	$ 4.000.000	**0,65%**	Apartamento dúplex con una excelente vista en una zona muy tranquila de la ciudad rodeado de zonas verdes. el apartamento en el segundo nivel consta de 3 habitaciones con closet 2 baños por nivel, en el primer nivel consta de 1 cuarto con su baño de servicio, cocina integral, sala comedor, 2 baños y zona de lavado. conjunto tienen Gimnasio, Salón social, Parque infantil.	3175100195 - 3173757670 - 0315455503		https://www.fincaraiz.com.co/detail.aspx?a=5198037	4°38'59.64"N	74° 3'18.99"O
5	APARTAMENTO	KR 13 # 72	9	23	458,00	3,00	1,00	$ 2.690.000.000	8%	$ 2.474.800.000	$ 17.500.000	4%	$ 16.800.000	**0,68%**	Ph duplex remodelado, cuenta con 458 metros, 3 terazas, 5 habitaciones, dos salas, un estudio, comedor, cocina 6 baños, piso 9, con excelente vista , tres parqueaderos independientes	3112024172		https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-apartamento-bogota-quinta-camacho-5-habitaciones-5-banos-3-garajes/990-M2089565	4°38'36.22"N	74° 3'51.28"O

CANON DEFLACTADO

TABLA DE CÁLCULOS. RENTAS DEFLACTADAS						
AÑO	**MES**	**CANON MENSUAL**	**ÍNDICE SERIE DE EMPALME**	**IPC**	**FACTOR MULTIPLICADOR**	**CANON DEFLACTADO**
1973	12	$ 2.071	0,19	24,08%		
1974	1	$ 2.570	0,20		546,316	$ 1.404.039
	2	$ 2.570	0,21		519,000	$ 1.333.837
	3	$ 2.570	0,21		494,286	$ 1.270.321
	4	$ 2.570	0,22		494,286	$ 1.270.321
	5	$ 2.570	0,22		471,818	$ 1.212.579
	6	$ 2.570	0,22		471,818	$ 1.212.579
	7	$ 2.570	0,22		471,818	$ 1.212.579
	8	$ 2.570	0,23		471,818	$ 1.212.579
	9	$ 2.570	0,23		451,304	$ 1.159.858
	10	$ 2.570	0,24		451,304	$ 1.159.858
	11	$ 2.570	0,24		432,500	$ 1.111.531
1974	12	$ 2.570	0,25	26,35%	432,500	$ 1.111.531
1975	1	$ 3.247	0,25		415,200	$ 1.348.242
	2	$ 3.247	0,26		415,200	$ 1.348.242
	3	$ 3.247	0,26		399,231	$ 1.296.387
	4	$ 3.247	0,27		399,231	$ 1.296.387
	5	$ 3.247	0,28		384,444	$ 1.248.373
	6	$ 3.247	0,28		370,714	$ 1.203.788
	7	$ 3.247	0,28		370,714	$ 1.203.788
	8	$ 3.247	0,28		370,714	$ 1.203.788
	9	$ 3.247	0,28		370,714	$ 1.203.788
	10	$ 3.247	0,29		370,714	$ 1.203.788

	11	$	3.247	0,29		357,931	$	1.162.278
1975	12	$	3.247	0,29	17,77%	357,931	$	1.162.278
1976	1	$	3.824	0,30		357,931	$	1.368.815
	2	$	3.824	0,30		346,000	$	1.323.188
	3	$	3.824	0,31		346,000	$	1.323.188
	4	$	3.824	0,32		334,839	$	1.280.504
	5	$	3.824	0,32		324,375	$	1.240.488
	6	$	3.824	0,33		324,375	$	1.240.488
	7	$	3.824	0,34		314,545	$	1.202.898
	8	$	3.824	0,34		305,294	$	1.167.518
	9	$	3.824	0,35		305,294	$	1.167.518
	10	$	3.824	0,35		296,571	$	1.134.161
	11	$	3.824	0,36		296,571	$	1.134.161
1976	12	$	3.824	0,36	25,76%	288,333	$	1.102.656
1977	1	$	4.809	0,37		288,333	$	1.386.701
	2	$	4.809	0,39		280,541	$	1.349.222
	3	$	4.809	0,40		266,154	$	1.280.031
	4	$	4.809	0,43		259,500	$	1.248.030
	5	$	4.809	0,45		241,395	$	1.160.959
	6	$	4.809	0,46		230,667	$	1.109.360
	7	$	4.809	0,47		225,652	$	1.085.244
	8	$	4.809	0,47		220,851	$	1.062.154
	9	$	4.809	0,47		220,851	$	1.062.154
	10	$	4.809	0,47		220,851	$	1.062.154
	11	$	4.809	0,47		220,851	$	1.062.154
1977	12	$	4.809	0,47	28,71%	220,851	$	1.062.154
1978	1	$	6.190	0,47		220,851	$	1.367.098

	2	$	6.190	0,48		220,851	$	1.367.098
	3	$	6.190	0,50		216,250	$	1.338.617
	4	$	6.190	0,50		207,600	$	1.285.072
	5	$	6.190	0,52		207,600	$	1.285.072
	6	$	6.190	0,53		199,615	$	1.235.646
	7	$	6.190	0,53		195,849	$	1.212.332
	8	$	6.190	0,53		195,849	$	1.212.332
	9	$	6.190	0,53		195,849	$	1.212.332
	10	$	6.190	0,54		195,849	$	1.212.332
	11	$	6.190	0,55		192,222	$	1.189.882
1978	12	$	6.190	0,56	18,42%	188,727	$	1.168.247
1979	1	$	7.330	0,57		185,357	$	1.358.734
	2	$	7.330	0,58		182,105	$	1.334.897
	3	$	7.330	0,61		178,966	$	1.311.881
	4	$	7.330	0,62		170,164	$	1.247.363
	5	$	7.330	0,63		167,419	$	1.227.244
	6	$	7.330	0,64		164,762	$	1.207.764
	7	$	7.330	0,65		162,188	$	1.188.892
	8	$	7.330	0,66		159,692	$	1.170.602
	9	$	7.330	0,68		157,273	$	1.152.865
	10	$	7.330	0,69		152,647	$	1.118.958
	11	$	7.330	0,70		150,435	$	1.102.741
1979	12	$	7.330	0,72	28,80%	148,286	$	1.086.987
1980	1	$	9.442	0,73		144,167	$	1.361.150
	2	$	9.442	0,74		142,192	$	1.342.504
	3	$	9.442	0,76		140,270	$	1.324.362
	4	$	9.442	0,78		136,579	$	1.289.510

	5	$	9.442	0,81		133,077	$	1.256.446
	6	$	9.442	0,82		128,148	$	1.209.911
	7	$	9.442	0,83		126,585	$	1.195.156
	8	$	9.442	0,84		125,060	$	1.180.756
	9	$	9.442	0,85		123,571	$	1.166.700
	10	$	9.442	0,87		122,118	$	1.152.974
	11	$	9.442	0,89		119,310	$	1.126.469
1980	12	$	9.442	0,90	25,85%	116,629	$	1.101.155
1981	1	$	11.882	0,92		115,333	$	1.370.406
	2	$	11.882	0,95		112,826	$	1.340.614
	3	$	11.882	0,97		109,263	$	1.298.279
	4	$	11.882	1,00		107,010	$	1.271.510
	5	$	11.882	1,02		103,800	$	1.233.365
	6	$	11.882	1,05		101,765	$	1.209.181
	7	$	11.882	1,07		98,857	$	1.174.633
	8	$	11.882	1,08		97,009	$	1.152.678
	9	$	11.882	1,09		96,111	$	1.142.005
	10	$	11.882	1,10		95,229	$	1.131.528
	11	$	11.882	1,12		94,364	$	1.121.241
1981	12	$	11.882	1,14	26,36%	92,679	$	1.101.219
1982	1	$	15.014	1,16		91,053	$	1.367.088
	2	$	15.014	1,18		89,483	$	1.343.517
	3	$	15.014	1,21		87,966	$	1.320.746
	4	$	15.014	1,24		85,785	$	1.288.000
	5	$	15.014	1,28		83,710	$	1.256.839
	6	$	15.014	1,30		81,094	$	1.217.563
	7	$	15.014	1,32		79,846	$	1.198.831

	8	$	15.014	1,34		78,636	$	1.180.667
	9	$	15.014	1,36		77,463	$	1.163.045
	10	$	15.014	1,38		76,324	$	1.145.941
	11	$	15.014	1,40		75,217	$	1.129.333
1982	12	$	15.014	1,41	24,03%	74,143	$	1.113.200
1983	1	$	18.622	1,43		73,617	$	1.370.910
	2	$	18.622	1,44		72,587	$	1.351.736
	3	$	18.622	1,48		72,083	$	1.342.349
	4	$	18.622	1,52		70,135	$	1.306.069
	5	$	18.622	1,56		68,289	$	1.271.699
	6	$	18.622	1,57		66,538	$	1.239.092
	7	$	18.622	1,58		66,115	$	1.231.199
	8	$	18.622	1,58		65,696	$	1.223.407
	9	$	18.622	1,59		65,696	$	1.223.407
	10	$	18.622	1,62		65,283	$	1.215.712
	11	$	18.622	1,64		64,074	$	1.193.199
1983	12	$	18.622	1,65	16,64%	63,293	$	1.178.648
1984	1	$	21.721	1,67		62,909	$	1.366.443
	2	$	21.721	1,69		62,156	$	1.350.078
	3	$	21.721	1,72		61,420	$	1.334.101
	4	$	21.721	1,76		60,349	$	1.310.832
	5	$	21.721	1,78		58,977	$	1.281.040
	6	$	21.721	1,81		58,315	$	1.266.647
	7	$	21.721	1,83		57,348	$	1.245.653
	8	$	21.721	1,84		56,721	$	1.232.039
	9	$	21.721	1,86		56,413	$	1.225.343
	10	$	21.721	1,87		55,806	$	1.212.167

	11	$	21.721	1,91		55,508	$	1.205.685
1984	12	$	21.721	1,95	18,28%	54,346	$	1.180.435
1985	1	$	25.691	1,99		53,231	$	1.367.578
	2	$	25.691	2,05		52,161	$	1.340.089
	3	$	25.691	2,11		50,634	$	1.300.867
	4	$	25.691	2,17		49,194	$	1.263.876
	5	$	25.691	2,27		47,834	$	1.228.930
	6	$	25.691	2,31		45,727	$	1.174.792
	7	$	25.691	2,30		44,935	$	1.154.449
	8	$	25.691	2,29		45,130	$	1.159.469
	9	$	25.691	2,31		45,328	$	1.164.532
	10	$	25.691	2,33		44,935	$	1.154.449
	11	$	25.691	2,35		44,549	$	1.144.540
1985	12	$	25.691	2,38	22,45%	44,170	$	1.134.799
1986	1	$	31.459	2,46		43,613	$	1.372.046
	2	$	31.459	2,54		42,195	$	1.327.427
	3	$	31.459	2,59		40,866	$	1.285.618
	4	$	31.459	2,66		40,077	$	1.260.799
	5	$	31.459	2,64		39,023	$	1.227.620
	6	$	31.459	2,63		39,318	$	1.236.920
	7	$	31.459	2,62		39,468	$	1.241.623
	8	$	31.459	2,66		39,618	$	1.246.362
	9	$	31.459	2,70		39,023	$	1.227.620
	10	$	31.459	2,76		38,444	$	1.209.433
	11	$	31.459	2,81		37,609	$	1.183.141
1986	12	$	31.459	2,88	20,95%	36,940	$	1.162.089
1987	1	$	38.050	2,98		36,042	$	1.371.384

	2	$	38.050	3,04		34,832	$	1.325.364
	3	$	38.050	3,12		34,145	$	1.299.206
	4	$	38.050	3,19		33,269	$	1.265.893
	5	$	38.050	3,25		32,539	$	1.238.114
	6	$	38.050	3,28		31,938	$	1.215.257
	7	$	38.050	3,32		31,646	$	1.204.142
	8	$	38.050	3,33		31,265	$	1.189.634
	9	$	38.050	3,37		31,171	$	1.186.062
	10	$	38.050	3,44		30,801	$	1.171.984
	11	$	38.050	3,51		30,174	$	1.148.135
1987	12	$	38.050	3,58	24,02%	29,573	$	1.125.238
1988	1	$	47.190	3,68		28,994	$	1.368.233
	2	$	47.190	3,83		28,207	$	1.331.053
	3	$	47.190	3,94		27,102	$	1.278.923
	4	$	47.190	4,10		26,345	$	1.243.217
	5	$	47.190	4,17		25,317	$	1.194.701
	6	$	47.190	4,27		24,892	$	1.174.646
	7	$	47.190	4,33		24,309	$	1.147.137
	8	$	47.190	4,32		23,972	$	1.131.241
	9	$	47.190	4,35		24,028	$	1.133.860
	10	$	47.190	4,42		23,862	$	1.126.040
	11	$	47.190	4,48		23,484	$	1.108.207
1988	12	$	47.190	4,58	28,12%	23,170	$	1.093.365
1989	1	$	60.459	4,71		22,664	$	1.370.234
	2	$	60.459	4,87		22,038	$	1.332.414
	3	$	60.459	4,99		21,314	$	1.288.639
	4	$	60.459	5,12		20,802	$	1.257.649

	5	$	60.459	5,21		20,273	$	1.225.717
	6	$	60.459	5,28		19,923	$	1.204.543
	7	$	60.459	5,36		19,659	$	1.188.574
	8	$	60.459	5,43		19,366	$	1.170.834
	9	$	60.459	5,51		19,116	$	1.155.740
	10	$	60.459	5,60		18,838	$	1.138.960
	11	$	60.459	5,70		18,536	$	1.120.655
1989	12	$	60.459	5,78	26,12%	18,211	$	1.100.995
1990	1	$	76.251	5,97		17,958	$	1.369.356
	2	$	76.251	6,19		17,387	$	1.325.775
	3	$	76.251	6,37		16,769	$	1.278.655
	4	$	76.251	6,55		16,295	$	1.242.524
	5	$	76.251	6,68		15,847	$	1.208.378
	6	$	76.251	6,81		15,539	$	1.184.862
	7	$	76.251	6,90		15,242	$	1.162.243
	8	$	76.251	7,01		15,043	$	1.147.083
	9	$	76.251	7,18		14,807	$	1.129.084
	10	$	76.251	7,31		14,457	$	1.102.350
	11	$	76.251	7,46		14,200	$	1.082.746
1990	12	$	76.251	7,65	32,36%	13,914	$	1.060.975
1991	1	$	100.926	7,88		13,569	$	1.369.429
	2	$	100.926	8,15		13,173	$	1.329.458
	3	$	100.926	8,36		12,736	$	1.285.415
	4	$	100.926	8,59		12,416	$	1.253.126
	5	$	100.926	8,78		12,084	$	1.219.573
	6	$	100.926	8,92		11,822	$	1.193.181
	7	$	100.926	9,08		11,637	$	1.174.454

	8	$	100.926	9,20		11,432	$	1.153.759
	9	$	100.926	9,33		11,283	$	1.138.710
	10	$	100.926	9,45		11,125	$	1.122.843
	11	$	100.926	9,57		10,984	$	1.108.585
1991	12	$	100.926	9,70	26,82%	10,846	$	1.094.684
1992	1	$	127.994	10,04		10,701	$	1.369.673
	2	$	127.994	10,38		10,339	$	1.323.290
	3	$	127.994	10,62		10,000	$	1.279.945
	4	$	127.994	10,92		9,774	$	1.251.020
	5	$	127.994	11,18		9,505	$	1.216.651
	6	$	127.994	11,43		9,284	$	1.188.357
	7	$	127.994	11,66		9,081	$	1.162.365
	8	$	127.994	11,74		8,902	$	1.139.436
	9	$	127.994	11,84		8,842	$	1.131.672
	10	$	127.994	11,94		8,767	$	1.122.114
	11	$	127.994	12,03		8,693	$	1.112.716
1992	12	$	127.994	12,14	25,13%	8,628	$	1.104.391
1993	1	$	160.159	12,54		8,550	$	1.369.403
	2	$	160.159	12,94		8,278	$	1.325.722
	3	$	160.159	13,19		8,022	$	1.284.742
	4	$	160.159	13,44		7,870	$	1.260.391
	5	$	160.159	13,66		7,723	$	1.236.946
	6	$	160.159	13,87		7,599	$	1.217.025
	7	$	160.159	14,04		7,484	$	1.198.598
	8	$	160.159	14,22		7,393	$	1.184.085
	9	$	160.159	14,38		7,300	$	1.169.097
	10	$	160.159	14,53		7,218	$	1.156.089

	11	$	160.159	14,72		7,144	$	1.144.154
1993	12	$	160.159	14,89	22,60%	7,052	$	1.129.386
1994	1	$	196.356	15,36		6,971	$	1.368.818
	2	$	196.356	15,92		6,758	$	1.326.934
	3	$	196.356	16,27		6,520	$	1.280.258
	4	$	196.356	16,66		6,380	$	1.252.717
	5	$	196.356	16,92		6,230	$	1.223.392
	6	$	196.356	17,07		6,135	$	1.204.592
	7	$	196.356	17,23		6,081	$	1.194.007
	8	$	196.356	17,40		6,024	$	1.182.920
	9	$	196.356	17,59		5,966	$	1.171.362
	10	$	196.356	17,78		5,901	$	1.158.710
	11	$	196.356	17,98		5,838	$	1.146.328
1994	12	$	196.356	18,25	22,59%	5,773	$	1.133.576
1995	1	$	240.712	18,59		5,688	$	1.369.092
	2	$	240.712	19,24		5,584	$	1.344.052
	3	$	240.712	19,75		5,395	$	1.298.645
	4	$	240.712	20,19		5,256	$	1.265.110
	5	$	240.712	20,52		5,141	$	1.237.540
	6	$	240.712	20,77		5,058	$	1.217.638
	7	$	240.712	20,93		4,998	$	1.202.982
	8	$	240.712	21,07		4,959	$	1.193.786
	9	$	240.712	21,24		4,926	$	1.185.853
	10	$	240.712	21,43		4,887	$	1.176.362
	11	$	240.712	21,60		4,844	$	1.165.932
1995	12	$	240.712	21,80	19,46%	4,806	$	1.156.756
1996	1	$	287.555	22,35		4,761	$	1.369.183

	2	$	287.555	23,25		4,644	$	1.335.490
	3	$	287.555	23,74		4,465	$	1.283.793
	4	$	287.555	24,21		4,372	$	1.257.295
	5	$	287.555	24,58		4,287	$	1.232.887
	6	$	287.555	24,87		4,223	$	1.214.328
	7	$	287.555	25,24		4,174	$	1.200.169
	8	$	287.555	25,52		4,113	$	1.182.575
	9	$	287.555	25,82		4,067	$	1.169.600
	10	$	287.555	26,12		4,020	$	1.156.011
	11	$	287.555	26,33		3,974	$	1.142.733
1996	12	$	287.555	26,52	21,63%	3,942	$	1.133.619
1997	1	$	349.753	26,96		3,914	$	1.368.943
	2	$	349.753	27,80		3,850	$	1.346.601
	3	$	349.753	28,23		3,734	$	1.305.912
	4	$	349.753	28,69		3,677	$	1.286.021
	5	$	349.753	29,16		3,618	$	1.265.401
	6	$	349.753	29,51		3,560	$	1.245.005
	7	$	349.753	29,76		3,517	$	1.230.239
	8	$	349.753	30,10		3,488	$	1.219.905
	9	$	349.753	30,48		3,449	$	1.206.125
	10	$	349.753	30,77		3,406	$	1.191.088
	11	$	349.753	31,02		3,373	$	1.179.862
1997	12	$	349.753	31,21	17,68%	3,346	$	1.170.353
1998	1	$	411.589	31,77		3,326	$	1.368.887
	2	$	411.589	32,81		3,267	$	1.344.758
	3	$	411.589	33,67		3,164	$	1.302.133
	4	$	411.589	34,65		3,083	$	1.268.873

	5	$	411.589	35,19		2,996	$	1.232.986
	6	$	411.589	35,62		2,950	$	1.214.066
	7	$	411.589	35,79		2,914	$	1.199.410
	8	$	411.589	35,80		2,900	$	1.193.712
	9	$	411.589	35,90		2,899	$	1.193.379
	10	$	411.589	36,03		2,891	$	1.190.055
	11	$	411.589	36,10		2,881	$	1.185.761
1998	12	$	411.589	36,42	16,70%	2,875	$	1.183.462
1999	1	$	480.325	37,23		2,850	$	1.368.965
	2	$	480.325	37,86		2,788	$	1.339.181
	3	$	480.325	38,22		2,742	$	1.316.897
	4	$	480.325	38,52		2,716	$	1.304.493
	5	$	480.325	38,70		2,695	$	1.294.333
	6	$	480.325	38,81		2,682	$	1.288.313
	7	$	480.325	38,93		2,675	$	1.284.661
	8	$	480.325	39,12		2,666	$	1.280.701
	9	$	480.325	39,25		2,653	$	1.274.481
	10	$	480.325	39,39		2,645	$	1.270.260
	11	$	480.325	39,58		2,635	$	1.265.745
1999	12	$	480.325	39,79	9,23%	2,623	$	1.259.669
2000	1	$	524.659	40,30		2,609	$	1.368.675
	2	$	524.659	41,23		2,576	$	1.351.354
	3	$	524.659	41,93		2,518	$	1.320.872
	4	$	524.659	42,35		2,476	$	1.298.821
	5	$	524.659	42,57		2,451	$	1.285.940
	6	$	524.659	42,56		2,438	$	1.279.295
	7	$	524.659	42,55		2,439	$	1.279.595

	8	$	524.659	42,68		2,439	$	1.279.896
	9	$	524.659	42,86		2,432	$	1.275.997
	10	$	524.659	42,93		2,422	$	1.270.639
	11	$	524.659	43,07		2,418	$	1.268.567
2000	12	$	524.659	43,27	8,75%	2,410	$	1.264.443
2001	1	$	570.566	43,72		2,399	$	1.368.726
	2	$	570.566	44,55		2,374	$	1.354.638
	3	$	570.566	45,21		2,330	$	1.329.400
	4	$	570.566	45,73		2,296	$	1.309.993
	5	$	570.566	45,92		2,270	$	1.295.097
	6	$	570.566	45,94		2,260	$	1.289.738
	7	$	570.566	45,99		2,259	$	1.289.177
	8	$	570.566	46,11		2,257	$	1.287.775
	9	$	570.566	46,28		2,251	$	1.284.424
	10	$	570.566	46,37		2,243	$	1.279.706
	11	$	570.566	46,42		2,239	$	1.277.222
2001	12	$	570.566	46,58	7,65%	2,236	$	1.275.846
2002	1	$	614.215	46,95		2,228	$	1.368.731
	2	$	614.215	47,54		2,211	$	1.357.944
	3	$	614.215	47,87		2,183	$	1.341.091
	4	$	614.215	48,31		2,168	$	1.331.846
	5	$	614.215	48,60		2,149	$	1.319.716
	6	$	614.215	48,81		2,136	$	1.311.841
	7	$	614.215	48,82		2,127	$	1.306.197
	8	$	614.215	48,87		2,126	$	1.305.930
	9	$	614.215	49,04		2,124	$	1.304.593
	10	$	614.215	49,32		2,117	$	1.300.071

	11	$	614.215	49,70		2,105	$	1.292.690
2002	12	$	614.215	49,83	6,99%	2,089	$	1.282.806
2003	1	$	657.148	50,42		2,083	$	1.368.894
	2	$	657.148	50,98		2,059	$	1.352.876
	3	$	657.148	51,51		2,036	$	1.338.015
	4	$	657.148	52,10		2,015	$	1.324.247
	5	$	657.148	52,36		1,992	$	1.309.251
	6	$	657.148	52,33		1,982	$	1.302.750
	7	$	657.148	52,26		1,984	$	1.303.497
	8	$	657.148	52,42		1,986	$	1.305.243
	9	$	657.148	52,53		1,980	$	1.301.259
	10	$	657.148	52,56		1,976	$	1.298.534
	11	$	657.148	52,75		1,975	$	1.297.793
2003	12	$	657.148	53,07	6,49%	1,968	$	1.293.118
2004	1	$	699.797	53,54		1,956	$	1.368.738
	2	$	699.797	54,18		1,939	$	1.356.723
	3	$	699.797	54,71		1,916	$	1.340.697
	4	$	699.797	54,96		1,897	$	1.327.709
	5	$	699.797	55,17		1,889	$	1.321.669
	6	$	699.797	55,51		1,881	$	1.316.639
	7	$	699.797	55,49		1,870	$	1.308.574
	8	$	699.797	55,51		1,871	$	1.309.046
	9	$	699.797	55,67		1,870	$	1.308.574
	10	$	699.797	55,66		1,865	$	1.304.813
	11	$	699.797	55,82		1,865	$	1.305.048
2004	12	$	699.797	55,99	5,50%	1,860	$	1.301.307
2005	1	$	738.286	56,45		1,854	$	1.368.710

	2	$	738.286	57,02		1,839	$	1.357.557
	3	$	738.286	57,46		1,820	$	1.343.986
	4	$	738.286	57,72		1,806	$	1.333.695
	5	$	738.286	57,95		1,798	$	1.327.687
	6	$	738.286	58,18		1,791	$	1.322.417
	7	$	738.286	58,21		1,784	$	1.317.190
	8	$	738.286	58,21		1,783	$	1.316.511
	9	$	738.286	58,46		1,783	$	1.316.511
	10	$	738.286	58,60		1,776	$	1.310.881
	11	$	738.286	58,66		1,771	$	1.307.749
2005	12	$	738.286	58,70	4,85%	1,770	$	1.306.411
2006	1	$	774.093	59,02		1,768	$	1.368.839
	2	$	774.093	59,41		1,759	$	1.361.417
	3	$	774.093	59,83		1,747	$	1.352.480
	4	$	774.093	60,09		1,735	$	1.342.986
	5	$	774.093	60,29		1,727	$	1.337.175
	6	$	774.093	60,48		1,722	$	1.332.739
	7	$	774.093	60,73		1,716	$	1.328.552
	8	$	774.093	60,96		1,709	$	1.323.083
	9	$	774.093	61,14		1,703	$	1.318.091
	10	$	774.093	61,05		1,698	$	1.314.211
	11	$	774.093	61,19		1,700	$	1.316.148
2006	12	$	774.093	61,33	4,48%	1,696	$	1.313.137
2007	1	$	808.772	61,80		1,692	$	1.368.834
	2	$	808.772	62,53		1,680	$	1.358.423
	3	$	808.772	63,29		1,660	$	1.342.565
	4	$	808.772	63,85		1,640	$	1.326.443

	5	$	808.772	64,05		1,626	$	1.314.809
	6	$	808.772	64,12		1,621	$	1.310.704
	7	$	808.772	64,23		1,619	$	1.309.273
	8	$	808.772	64,14		1,616	$	1.307.030
	9	$	808.772	64,20		1,618	$	1.308.864
	10	$	808.772	64,20		1,617	$	1.307.641
	11	$	808.772	64,51		1,617	$	1.307.641
2007	12	$	808.772	64,82	5,69%	1,609	$	1.301.357
2008	1	$	854.791	65,51		1,601	$	1.368.827
	2	$	854.791	66,50		1,584	$	1.354.409
	3	$	854.791	67,04		1,561	$	1.334.246
	4	$	854.791	67,51		1,548	$	1.323.499
	5	$	854.791	68,14		1,538	$	1.314.284
	6	$	854.791	68,73		1,523	$	1.302.133
	7	$	854.791	69,06		1,510	$	1.290.955
	8	$	854.791	69,19		1,503	$	1.284.786
	9	$	854.791	69,06		1,500	$	1.282.372
	10	$	854.791	69,30		1,503	$	1.284.786
	11	$	854.791	69,49		1,498	$	1.280.337
2008	12	$	854.791	69,80	7,67%	1,494	$	1.276.836
2009	1	$	920.354	70,21		1,487	$	1.368.664
	2	$	920.354	70,80		1,478	$	1.360.671
	3	$	920.354	71,15		1,466	$	1.349.332
	4	$	920.354	71,38		1,459	$	1.342.695
	5	$	920.354	71,39		1,454	$	1.338.368
	6	$	920.354	71,35		1,454	$	1.338.181
	7	$	920.354	71,32		1,455	$	1.338.931

	8	$	920.354	71,35		1,455	$	1.339.494
	9	$	920.354	71,28		1,455	$	1.338.931
	10	$	920.354	71,19		1,456	$	1.340.246
	11	$	920.354	71,14		1,458	$	1.341.940
2009	12	$	920.354	71,20	2,00%	1,459	$	1.342.884
2010	**1**	$	938.761	71,69		1,458	$	1.368.587
	2	$	938.761	72,28		1,448	$	1.359.233
	3	$	938.761	72,46		1,436	$	1.348.138
	4	$	938.761	72,79		1,433	$	1.344.789
	5	$	938.761	72,87		1,426	$	1.338.692
	6	$	938.761	72,95		1,424	$	1.337.222
	7	$	938.761	72,92		1,423	$	1.335.756
	8	$	938.761	73,00		1,423	$	1.336.305
	9	$	938.761	72,90		1,422	$	1.334.841
	10	$	938.761	72,84		1,424	$	1.336.672
	11	$	938.761	72,98		1,425	$	1.337.773
2010	**12**	$	938.761	73,45	3,17%	1,422	$	1.335.207
2011	1	$	968.520	74,12		1,413	$	1.368.718
	2	$	968.520	74,57		1,400	$	1.356.346
	3	$	968.520	74,77		1,392	$	1.348.161
	4	$	968.520	74,86		1,388	$	1.344.555
	5	$	968.520	75,07		1,387	$	1.342.938
	6	$	968.520	75,31		1,383	$	1.339.181
	7	$	968.520	75,42		1,378	$	1.334.914
	8	$	968.520	75,39		1,376	$	1.332.967
	9	$	968.520	75,62		1,377	$	1.333.497
	10	$	968.520	75,77		1,373	$	1.329.441

	11	$	968.520	75,87		1,370	$	1.326.809
2011	12	$	968.520	76,19	3,73%	1,368	$	1.325.061
2012	**1**	$	1.004.645	76,75		1,362	$	1.368.712
	2	$	1.004.645	77,22		1,352	$	1.358.726
	3	$	1.004.645	77,31		1,344	$	1.350.456
	4	$	1.004.645	77,42		1,343	$	1.348.884
	5	$	1.004.645	77,66		1,341	$	1.346.967
	6	$	1.004.645	77,72		1,337	$	1.342.805
	7	$	1.004.645	77,70		1,336	$	1.341.768
	8	$	1.004.645	77,73		1,336	$	1.342.113
	9	$	1.004.645	77,96		1,335	$	1.341.595
	10	$	1.004.645	78,08		1,331	$	1.337.637
	11	$	1.004.645	77,98		1,329	$	1.335.581
2012	**12**	$	1.004.645	78,05	2,44%	1,331	$	1.337.294
2013	1	$	1.029.159	78,28		1,330	$	1.368.696
	2	$	1.029.159	78,63		1,326	$	1.364.674
	3	$	1.029.159	78,79		1,320	$	1.358.600
	4	$	1.029.159	78,99		1,317	$	1.355.841
	5	$	1.029.159	79,21		1,314	$	1.352.408
	6	$	1.029.159	79,39		1,310	$	1.348.652
	7	$	1.029.159	79,43		1,307	$	1.345.594
	8	$	1.029.159	79,50		1,307	$	1.344.916
	9	$	1.029.159	79,73		1,306	$	1.343.732
	10	$	1.029.159	79,52		1,302	$	1.339.856
	11	$	1.029.159	79,35		1,305	$	1.343.394
2013	12	$	1.029.159	79,56	1,94%	1,308	$	1.346.272
2014	1	$	1.049.125	79,95		1,305	$	1.368.767

	2	$	1.049.125	80,45		1,298	$	1.362.090
	3	$	1.049.125	80,77		1,290	$	1.353.625
	4	$	1.049.125	81,14		1,285	$	1.348.262
	5	$	1.049.125	81,53		1,279	$	1.342.114
	6	$	1.049.125	81,61		1,273	$	1.335.694
	7	$	1.049.125	81,73		1,272	$	1.334.385
	8	$	1.049.125	81,90		1,270	$	1.332.425
	9	$	1.049.125	82,01		1,267	$	1.329.660
	10	$	1.049.125	82,14		1,266	$	1.327.876
	11	$	1.049.125	82,25		1,264	$	1.325.775
2014	12	$	1.049.125	82,47	3,66%	1,262	$	1.324.002
2015	1	$	1.087.522	83,00		1,259	$	1.368.799
	2	$	1.087.522	83,96		1,251	$	1.360.058
	3	$	1.087.522	84,45		1,236	$	1.344.507
	4	$	1.087.522	84,90		1,229	$	1.336.706
	5	$	1.087.522	85,12		1,223	$	1.329.621
	6	$	1.087.522	85,21		1,219	$	1.326.185
	7	$	1.087.522	85,37		1,218	$	1.324.784
	8	$	1.087.522	85,78		1,216	$	1.322.301
	9	$	1.087.522	86,39		1,210	$	1.315.981
	10	$	1.087.522	86,98		1,202	$	1.306.689
	11	$	1.087.522	87,51		1,193	$	1.297.825
2015	12	$	1.087.522	88,05	6,77%	1,186	$	1.289.965
2016	1	$	1.161.148	89,19		1,179	$	1.368.849
	2	$	1.161.148	90,33		1,164	$	1.351.353
	3	$	1.161.148	91,18		1,149	$	1.334.298
	4	$	1.161.148	91,63		1,138	$	1.321.859

	5	$	1.161.148	92,10		1,133	$	1.315.368
	6	$	1.161.148	92,54		1,127	$	1.308.655
	7	$	1.161.148	93,02		1,122	$	1.302.433
	8	$	1.161.148	92,73		1,116	$	1.295.712
	9	$	1.161.148	92,68		1,119	$	1.299.764
	10	$	1.161.148	92,62		1,120	$	1.300.465
	11	$	1.161.148	92,73		1,121	$	1.301.308
2016	12	$	1.161.148	93,11	5,75%	1,119	$	1.299.764
2017	1	$	1.227.914	94,07		1,115	$	1.368.891
	2	$	1.227.914	95,01		1,103	$	1.354.921
	3	$	1.227.914	95,46		1,093	$	1.341.516
	4	$	1.227.914	95,91		1,087	$	1.335.192
	5	$	1.227.914	96,12		1,082	$	1.328.928
	6	$	1.227.914	96,23		1,080	$	1.326.024
	7	$	1.227.914	96,18		1,079	$	1.324.508
	8	$	1.227.914	96,32		1,079	$	1.325.197
	9	$	1.227.914	96,36		1,078	$	1.323.271
	10	$	1.227.914	96,37		1,077	$	1.322.722
	11	$	1.227.914	96,55		1,077	$	1.322.584
2017	12	$	1.227.914	96,92	4,09%	1,075	$	1.320.119
2018	1	$	1.278.135	97,53		1,071	$	1.368.866
	2	$	1.278.135	98,22		1,064	$	1.360.304
	3	$	1.278.135	98,45		1,057	$	1.350.748
	4	$	1.278.135	98,91		1,054	$	1.347.592
	5	$	1.278.135	99,16		1,049	$	1.341.325
	6	$	1.278.135	99,31		1,047	$	1.337.943
	7	$	1.278.135	99,18		1,045	$	1.335.922

	8	$	1.278.135	99,30		1,047	$	1.337.673
	9	$	1.278.135	99,47		1,045	$	1.336.057
	10	$	1.278.135	99,59		1,044	$	1.333.774
	11	$	1.278.135	99,70		1,042	$	1.332.166
2018	12	$	1.278.135	100,00	3,18%	1,041	$	1.330.697
2019	1	$	1.318.780	100,60		1,038	$	1.368.894
	2	$	1.318.780	101,18		1,032	$	1.360.729
	3	$	1.318.780	101,62		1,026	$	1.352.929
	4	$	1.318.780	102,12		1,021	$	1.347.071
	5	$	1.318.780	102,44		1,016	$	1.340.476
	6	$	1.318.780	102,71		1,013	$	1.336.288
	7	$	1.318.780	102,94		1,011	$	1.332.776
	8	$	1.318.780	103,03		1,008	$	1.329.798
	9	$	1.318.780	103,26		1,007	$	1.328.636
	10	$	1.318.780	103,43		1,005	$	1.325.677
	11	$	1.318.780	103,54		1,004	$	1.323.498
2019	12	$	1.318.780	103,80	3,80%	1,003	$	1.322.092
2020	**1**	**$**	**1.368.894**	103,80		1,000	$	1.368.894
TOTAL							**$**	**702.912.743**