

## COMUNICACIÓN INTERNA

Para : **MARTHA INES GUIZA** – Directora Comercial  
De : **JEFE OFICINA DE CONTROL INTERNO**  
Asunto : **Informe Auditoría Edificio Carrera 10**



No: 20171100017683 Folios: 22 Anexos:  
Fecha: 18-AUG-2017 02:35 PM Cód verif: a6601  
Remitente: MARTHA INES GUIZA ROJAS GUIZAR

Respetada doctora Martha:

De manera atenta le informo que en cumplimiento al plan anual de auditoría, se realizó una evaluación al proceso del asunto, motivo por el cual le adjunto el informe que contiene los resultados y recomendaciones para fortalecer el control interno en el mismo.

Este informe contiene una primera parte de antecedentes base para la evaluación, y en la segunda se establecen las observaciones y recomendaciones dadas por esta oficina.

Es importante anotar que los papeles de trabajo y evidencias que soportan el presente informe se encuentran en los archivos de Control Interno, en caso de ser requeridos por autoridad competente.

### ANTECEDENTES

#### 1. Concepto del reuso de edificaciones

Está orientado a analizar la problemática de subutilización de estructuras existentes, bajo aprovechamiento de sectores estratégicamente localizados en el centro de la ciudad, que mediante procesos de densificación y reciclaje de estructuras puedan contribuir a repoblar el centro y ofrecer alternativas de acceso a una vivienda digna, ya sea en propiedad o en arriendo, aplicando los instrumentos existentes o planteando modificaciones que permitan viabilizar urbanística y económicamente este tipo de operaciones inmobiliarias.

La necesidad de contar con soluciones habitacionales urgentes, esta soportada en el número de familias que presentan en Bogotá déficit habitacional para lo cual no existe una oferta suficiente de vivienda de interés social, así como las dificultades que presentan los grupos de población que migran a la ciudad sin contar con la menor posibilidad de acceso a condiciones dignas de vivienda migran a la ciudad sin contar con la menor posibilidad de acceso a condiciones dignas de vivienda como son los desplazados, aquellos grupos localizados en zonas de renovación urbana dado su deterioro y/o bajo aprovechamiento que requieren de una transformación total de su estructura, al igual que otros colectivos cuya vulnerabilidad manifiesta les impide entrar en el mercado de vivienda regular y solo pueden acceder a condiciones precarias y costosas que agravan aún más su situación.

Finalmente, en las zonas de renovación urbana del centro de la ciudad existen una serie de edificaciones en desuso, que han cambiado su destinación residencial inicial a otros usos derivados de la pérdida de calidad habitacional en ese sector de la ciudad. Numerosos edificios con calidad espacial y capacidad habitacional hoy son bodegas, oficinas o están deshabitados, lo que representa un progresivo deterioro de sus fachadas, interiores y del entorno urbano. Adicional a esto y ante el proceso de despoblamiento del centro de la ciudad, los habitantes históricos de esos inmuebles, se han relocalizado en sectores de



bajo aprovechamiento en el centro de la ciudad. Así mismo, como empresa que gestiona, lidera y promueve la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados del suelo urbano, y como operador urbano del plan centro, la empresa identifica, en el reuso de edificaciones, los siguientes beneficios para la ciudad y el territorio del centro.

Además, considerando como prioritaria la necesidad de generar alternativas de vivienda para disminuir el déficit de vivienda del Distrito, se requiere diseñar e implementar una estrategia de intervención sobre las edificaciones existentes, subutilizadas y en algunos casos abandonadas en el centro de la ciudad.

Para desarrollar la adecuación de las estructuras constructivas existentes, adaptándolas a las exigencias actuales de sismo resistencia, confort y hábitos de vida, es importante que sus componentes físicos presenten condiciones que permitan su recuperación. Sin embargo, hoy la ciudad no cuenta con ningún tipo de incentivos para que propietarios o inversionistas se aventuren a recuperar los numerosos inmuebles abandonados en uno de los territorios más estratégicos de la ciudad.

## **SITUACIONES RELEVANTES GENERALES**

1. **Transferencia de \$ 6.500.000.000 al Patrimonio Autónomo Estación Central**

Teniendo en cuenta que la gestión de adquisición del polígono 9, faltante para completar el sector 1 del plan parcial Estación Central, se adelantó desde la ERU con cargo a los recursos del Fideicomiso, se realizó el 5 de septiembre de 2014, acta de transferencia como aporte de \$ 6.500.000.000, para la constitución de un encargo fiduciario en el patrimonio autónomo estación central, con destinación específica para la adquisición del suelo de polígono 9.

2. **Ánalisis de esquemas de asociatividad**

Como los predios de los polígonos 7 y 8 fueron adquiridos por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, por cuanto el plan parcial aún no se encontraba adoptado (decreto 213 de mayo de 2013), para darle cumplimiento a lo establecido en el plan parcial estación central en el artículo 57 que establece las alternativas para la participación de los propietarios y teniendo en cuenta que el polígono 9 forma parte de la unidad de actuación urbanística 1, en la cual ERU es la gestora y coordinadora de la misma, esta debe garantizar mecanismos que permitan el cumplimiento del citado artículo. Por lo anterior, surge la necesidad de establecer los mecanismos de asociatividad, también teniendo en cuenta el decreto 448 de 2014.

3. **Remisión cartas de invitación para socializar esquemas de asociatividad con propietarios para enero 2016**

La Dirección Jurídica remite comunicaciones a los 55 propietarios de los 67 predios de polígono 9, invitándolos a participar en la socialización del proyecto estación central y la definición de los mecanismos de asociatividad.

4. **Ánalisis de mercado de edificios de reuso**

Dados los resultados de insatisfacción de los propietarios del polígono 9 de estación central frente a los esquemas básicos de asociatividad presentados, la gerencia de la ERU dio la instrucción a la Dirección Técnica y Comercial de retomar los análisis históricos realizados frente al tema del reuso de edificaciones en desuso del centro y realizar un análisis de mercado con el fin de determinar el número de edificaciones actuales que cumplen con la condición de desuso y de esta manera

proponer como mecanismo de asociatividad la vivienda de reposición en uno de estos edificios

Esta alternativa se considera viable por parte de la Gerencia para responder en el corto plazo a la asociatividad, en la cual los propietarios y residentes del sector no se vean expulsados de la zona centro y mejoren sus condiciones de vida, ya que con los recursos de la enajenación de sus predios no tendrían la capacidad de adquirir vivienda en el centro sino en la periferia.

Dado lo anterior se inició la búsqueda de inmuebles que cumplieran con los siguientes criterios de focalización:

1. Localización (adyacente a los proyectos de ERU), o en áreas estratégicas del plan zonal del centro
2. Área (preferiblemente con áreas superiores a 1500 m<sup>2</sup>)
3. Concentración de la propiedad (entre menos propietarios mejor)
4. Estudios de títulos (claridad en torno al tema jurídico de la propiedad)
5. Valor comercial de acuerdo a los precios de mercado o menos)
6. Estado de la estructura (visualmente en buen estado, preferiblemente estructura en concreto armado que tenga factibilidad de cumplir códigos de sismo resistencia)
7. Tipología arquitectónica (desde la visión subjetiva de los arquitectos del equipo, aquellas que presenten mayores valores estéticos, claridad en el diseño, uso de los materiales, representatividad en el estilo, etc)
8. Vetustez (grado de conservación y/o deterioro de la edificación)
9. Ocupación (mientras más desocupada mejor)
10. Subutilización (utilización poco provechosa, ejemplo áreas de oficinas como bodegas o depósitos)
11. Flexibilidad espacial (este aspecto se refiere a la facilidad de transformar el espacio, en este sentido es mejor una planta libre que un espacio compartimentado, es decir el que menores costos tenga para su reutilización y cambio de uso)
12. Normatividad (en lo posible la norma debe facilitar la gestión, es decir el uso permitido, la posibilidad de intervención)
13. Viabilidad de la gestión (jurídica, financiera y técnica)
14. Estudios existentes (entre más completa sea la información de cada inmueble menos estudios requerirá este)
15. Propiedad pública (todas las entidades públicas poseen un inventario de inmuebles, que a veces cumplen las condiciones anteriores, así que se posibilita la opción de su utilización)

Se analizaron varias de las edificaciones de las bases de datos de la ERU y otras concentrando la búsqueda en varias edificaciones que cumplían con varios de estos criterios:

Dirección	Valor	Área	Precio m <sup>2</sup>	Antigüedad	Sector	Observaciones
Carrera 17 No 22A 05	\$ 800.000.000	700 m <sup>2</sup>	\$ 1.142.857	Más de 30 años	Zona Centro	Este inmueble tiene un costo por m <sup>2</sup> económico, pero su área está por debajo de la requerida
Calle 23 No 7 - 69	\$ 1.300.000.000	811 m <sup>2</sup>	\$ 1.602.959	Más de 30 años	Zona Centro	El estudio de mercado no registra observaciones relacionadas con este inmueble
Carrera 10 No 19 - 26	\$ 4.500.000.000	1800 m <sup>2</sup>	\$ 2.500.000		Zona Centro	El estudio de mercado no registra observaciones relacionadas con este inmueble
Carrera 6 No 6 - 58	\$ 1.787.000.000	724.4 m <sup>2</sup>	\$ 729.983		Zona Centro	Este inmueble es de conservación patrimonial, por lo que es mucho más costosa la remodelación
Carrera 10 No 19 - 64	\$ 12.534.024.000	10.044 m <sup>2</sup>	\$ 1.247.402		Zona Centro	
Carrera 10 No 18 - 15	\$ 8.000.000.000	6.363 m <sup>2</sup>	\$ 1.257.269	16 a 30 años	Zona Centro	Este edificio presenta el mejor resultado, por el valor del m <sup>2</sup> y el área requerida para el proyecto

El estudio de mercado en su página 18 registra lo siguiente "... De la oferta inmobiliaria que cumple con los criterios definidos y teniendo en cuenta las afectaciones que los inmuebles presentan (si son de conservación patrimonial), se determina que el inmueble más conveniente es el edificio del ANTIGUO BANCO DEL ESTADO situado en la carrera decima No 18 15, que cumple todas las condiciones anteriormente expuestas. Por cuanto cuenta con ubicación estratégica, enlaces de movilidad con la ciudad, mobiliario urbano, parques, iglesias, monumentos, seguridad del sector, entidades financieras esto, pensando en proporcionar una alternativa a los propietarios de las viviendas del polígono 9 de la estación central, entregando una vivienda de reposición a quienes se acogen al programa de reuso de edificaciones a solo seis cuadras de sus viviendas originales..."

Dentro de la exposición de motivos que relaciona dicho estudio de mercado como soporte para recomendar seguir adelante con la compra del inmueble, se relacionan las siguientes:

"... 4. Estructura: el edificio fue construido para la sede del banco del Estado en 1973 por la firma Pizano, Pradilla, Caro y Restrepo, una de las compañías más importantes de la época, por lo que su estructura está en perfecto estado por lo menos visualmente. En visita técnica realizada en enero de 2015 por parte del equipo de ingenieros y arquitectos de la dirección técnica de la ERU, posteriormente soportado por informes del 19 de enero y del 27 de enero del ingeniero Mauricio Illera, de la Dirección Técnica, se colige que por las condiciones actuales del edificio y la tipología estructural visualmente está en buenas condiciones y se sugiere seguir adelante con la compra del edificio..."

## 5. Análisis de costos de adecuación edificio Carrera 10

Con base en las visitas a las edificaciones, se elaboró por parte del Ingeniero Mauricio Illera de la Dirección Técnica, un informe técnico relacionado con el "...Análisis de costos de adecuación edificio de oficinas a vivienda, y verificación de estado en que se encuentra la edificación...", el cual arrojó "...El análisis de costos de adecuación del edificio de oficinas a vivienda y la verificación del estado en que se encontraba la edificación, arrojó un valor total de adecuación para reuso de \$ 12.372.250.511 y un valor por m<sup>2</sup> de \$ 1.892.565 (incluido el valor de estudios, diseños, interventorías, licencias, impuestos, costos indirectos de obra)..."

Adicionalmente dentro del aparte de conclusiones – se relaciona lo siguiente

"...A primera vista se ve que el edificio no presenta grandes problemas en su estructura, como asentamientos importantes o grietas que se repitan desde el sótano hasta los últimos pisos. Al parecer en los antepechos podemos apreciar unas grietas horizontales muy puntuales en unos pisos, que se pudieron presentar por algunas deflexiones en esas vigas y que obviamente fallaron por los puntos más débiles que son las redes de tuberías que pasan por el muro. Algo importante a tener en cuenta es que se abrieron orificios en la placa de entrepiso, contiguos a las columnas del costado sur y occidente, para dar paso a tuberías y canaletas, los cuales pueden en determinado momento haber ocasionado este tipo de deflexiones en las vigas cercanas al elemento vertical que se efecto. Al parecer estos orificios que se abrieron, no fueron consultados a un especialista o no tuvieron dirección técnica en su apertura, porque los hierros quedaron expuestos sin recubrimiento y se formaron patologías que han podido afectar el refuerzo y la resistencia de los elementos adyacentes.

Aunque no se conoce la situación geotécnica del sector ni la cimentación en la que fue soportada la estructura y revisando a simple vista las placas de sótanos y de muros de contención, se puede decir que la cimentación que se aplicó en su momento fue muy buena.

Vale la pena hacer un seguimiento a las estructuras de placas aligeradas que quedaron expuestas por la ausencia de cielo raso, para verificación de presencia de eflorescencias de carbonatos y sulfatos, que puedan estar deteriorando los elementos estructurales, como también controlar las humedades que son foco de deterioro de las estructuras.

Por lo anterior una evaluación cuantitativa preliminar de la estructura puede estar por los alrededores del 80 % (Buena)..."

## 6. Transferencia de recursos a Colpatria y firma de contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pago.

El 29 de enero de 2015, se realiza la transferencia de \$ 11.300.000.000 de excedentes de utilidades por la venta del 99 % de los derechos fiduciarios del área útil del lote 2 del proyecto de renovación urbana Manzana 5 – Las aguas, de Alianza Fiduciaria a Fiduciaria Colpatria. Con el fin de que con estos recursos se constituyera el Derivado Edificio Carrea décima y se procediera con la compra del edificio para darle cumplimiento al esquema de asociatividad de la vivienda de reposición de los propietarios



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

de polígono 9 de Estación Central.

Dicho contrato presenta las siguientes características particulares:

*“...CLAUSULA PRIMERA – OBJETO: Las partes intervenientes del presente contrato han decidido, por medio del presente documento, que se transferirá a título de fiducia mercantil irrevocable los bienes que se describen más adelante y con ellos conformara un PATRIMONIO AUTONOMO FC CARRERA 10 en los términos del título XI del libro cuarto del código del comercio y por las reglas determinadas en el texto de este documento y que tiene por objeto principal:*

1. *Suscribir la escritura pública de compraventa del INMUEBLE, previo estudio de títulos realizado por la FIDUCIARIA y previa transferencia en fiducia mercantil, de parte del FIDEICOMITENTE, de los recursos necesarios para adquirir el INMUEBLE, sobre el cual se desarrollará por parte del FIDEICOMITENTE, el proyecto de construcción denominado CARRERA 10, de acuerdo a las consideraciones antes señaladas y lo establecido en el presente contrato. El PATRIMONIO AUTONOMO podrá suscribir todos los documentos necesarios para la consecución de este objeto.*
2. *Recibir en transferencia a título de fiducia mercantil de parte de LOS FIDEICOMITENTES, los demás bienes muebles necesario para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, así como los que se perciban como ingreso por las ventas o subsidios de las unidades inmobiliarias resultantes.*
3. *Permitir al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR desarrollar por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, administrativa y técnica, el PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, cuando el mismo cumpla con las obligaciones técnicas financieras y legales del proyecto inmobiliario.*
4. *Entregar en comodato precario al FIDEICOMITENTE, los inmuebles transferidos en los términos establecidos en el presente contrato.*
5. *La construcción y terminación del PROYECTO INMOBILIARIO CONSTRUCTIVO, que se desarrollara sobre el inmueble señalado en las consideraciones del presente contrato, se terminara con los recursos y bienes que conforman el Patrimonio Autónomo que se constituye con el presente contrato, o que ingresen a él, sobre los inmuebles que serán transferidos al fideicomiso y que se encuentra descrito más adelante, bajo los términos y condiciones dispuestas en el presente contrato y por el comité del fideicomiso.*
6. *Recibir y administrar los recursos de los promitentes compradores, transferidos en fiducia mercantil por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR al presente patrimonio autónomo y efectuar los giros a favor de quien se señale en las ordenes de giro firmadas por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, previa autorización del INTERVENTOR y/o SUPERVISOR, hasta la ocurrencia de los recursos existentes en el Fideicomiso*
7. *Con los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, derivados de las ventas o subsidios de las unidades inmobiliarias resultantes y sus rendimientos, cancelar también las obligaciones del PATRIMONIO AUTONOMO.*
8. *Con los recursos obtenidos por las ventas de las unidades de vivienda, transferir a título de beneficio las sumas de dinero, inmuebles y otros activos del Fideicomiso a favor del BENEFICIARIO, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente contrato*
9. *Transferir por instrucción y en conjunto con el FIDEICOMITENTE, este último como VENDEDOR y/o ENAJENADOR tradente de las mejoras y constructor responsable, y el FIDEICOMISO como mero tradente, a título de compraventa, los inmuebles que se deriven del proyecto a desarrollar a los futuros compradores...”*

## 7. Ejercicio de diseño de un esquema arquitectónico en el edificio para apartamentos

Se realizó con la información disponible de planos y demás aspectos técnicos del edificio, un diseño del esquema arquitectónico que da como resultado la posibilidad de construir en los 8 pisos de oficinas, un total de 64 apartamentos con áreas entre los 35 y los 55 m<sup>2</sup> aprox, respetando los ejes estructurales existentes, y teniendo en cuenta la distribución de planta libre del edificio que presenta cuatro fachadas que permiten el ingreso de luz natural a todos los apartamentos propuestos.

## 8. Definición de mecanismos de adjudicación

Con base en los diseños preliminares de los apartamentos tipo y sus áreas, la Dirección Financiera y Comercial, analizan las

áreas de los predios de polígono 9, con el fin de establecer mecanismos de postulación para las áreas de los apartamentos del edificio de reuso.

Se definieron rangos de equivalencia de m<sup>2</sup> para realizar la reposición de las viviendas:

- Si el inmueble del propietario era inferior a 50 m<sup>2</sup>, recibiría un inmueble NUEVO de entre 40 y 50 m<sup>2</sup>
- Si el inmueble del propietario era superior a 50 m<sup>2</sup>, recibiría un inmueble NUEVO de entre 50 y 60 m<sup>2</sup>
- Si el inmueble del propietario es superior a 90 m<sup>2</sup>, recibiría dos inmuebles NUEVOS que compensen los m<sup>2</sup> iniciales.

## 9. Compra del edificio de la Carrera Decima No 18 - 15

A través del Patrimonio Autónomo derivado Edificio Carrera decima de la Fiduciaria Colpatria, se realiza la compra del edificio a la Universidad La Gran Colombia por la suma de \$ 8.000.000.000 por las siguientes consideraciones:

- Un primer pago a beneficio de la UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA, el dia 17 de febrero de 2015, por concepto de pago 50% compra del inmueble edificio carrera 10, por valor de \$ 4.000.000.000 (incluido cargo de \$ 16.000.000 por concepto de 4 \* 1000), y los siguientes pagos conexos:
  - Pago por concepto de Beneficencia por valor de \$ 89.390.000 (incluido cargo de \$ 357.560 por concepto de 4 \* 1000)
  - Pago por concepto de Registro e instrumentos públicos por valor de \$ 45.298.1000 (incluido cargo de \$ 181.192 por concepto de 4 \* 1000)
  - Pago por concepto de registro notarial por valor de \$ 16.059.707 (incluido un cargo de \$ 64.238 por concepto de 4 \* 1000)
- Un segundo pago a beneficio de la UNIVERSIDAD LA GRAN COLOMBIA, el día 08 de abril de 2015, por concepto de pago 50% compra del inmueble edificio carrera 10, por valor de \$ 4.000.000.000 (incluido cargo de \$ 16.000.000 por concepto de 4 \* 1000)

## 10. Socialización de esquemas de asociatividad a los propietarios de polígono 9 de Estación Central

Se realizó la segunda sesión de socialización con los propietarios y residentes para presentar avances concretos sobre los esquemas de asociatividad. Con el fin de dar cumplimiento al artículo 57 del decreto 213 de 2013, se establecen dos alternativas de gestión asociada para la consecución del suelo, adicionales a la enajenación voluntaria:

- a. Vivienda de reposición: los propietarios del polígono tienen la opción de intercambiar su unidad predial por un apartamento en un edificio ubicado en la carrea 10 con calle 18, el cual sería adecuado por la ERU para entregar viviendas nuevas a los asociados.
- b. Asociación como inversionista: se ofrece la opción de aportar al fideicomiso el valor de su avalúo comercial para que al final del desarrollo inmobiliario se reembolse el aporte más la utilidad generada por el proyecto en proporción a su participación dentro del fideicomiso

## 11. Entrega real del edificio Carrera Decima

El día 2 de marzo de 2015 se hace la entrega real y efectiva del inmueble como CUERPO CIERTO a las directivas de la ERU por parte de la Directora de Planta Física de la Universidad La Gran Colombia. Se establece que el edificio cuenta con 8



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

cuentas activas del servicio de acueducto y alcantarillado y 2 cuentas activas de energía eléctrica.

## 12. Contratos de servicios relacionados con el desarrollo inmobiliario del Edificio Carrera 10

Durante el desarrollo del proceso de adecuaciones al Edificio Carrera 10, se firman los siguientes contratos:

- AR Klein Ingenieros \$ 19.911.682: Interventoría estudio de diagnóstico sobre cumplimiento norma NSR10
- Avaluadores profesionales \$ 10.231.764
- Consorcio Edificio Carrea 10 \$ 124.918.806: Diagnóstico sobre cumplimiento de la estructura existente a la norma de sismo resistencia NSR10.
- Demetrio Rodríguez \$ 9.744.201: Mantenimiento sistema hidráulico y sanitario incluido lavado de tanques, revisión y puesta en marcha de bombas de agua potable, revisión de gabinetes contra incendios y taponamiento de fugas
- Diseños y construcciones s.a.s \$ 12.696.672:
- Fiduciaria Colpatria \$ 3.139.869: Revisoría Fiscal
- Seguridad Atempi \$ 85.185.142: Servicios de vigilancia y cuidado del predio
- Yakuma Ingenieros \$ 1.880.491: Diagnóstico redes, instalaciones mecánicas, plantas eléctricas, subestación, bombas de agua, tanques elevados y subterráneos, cajas de inspección, tableros de distribución, ventilación mecánica y comunicaciones
- Schindler s.a.s : \$ 452.400.000, re potenciación ascensores valor??

## 13. Reuniones de socialización del desarrollo Edificio Carrera 10 a los propietarios del polígono 9

Se citó por parte del equipo de Gestión Social a los propietarios del polígono 9, acompañados de la Dirección Comercial, Jurídica y Financiera, para darles a conocer los resultados de su avalúo comercial, la metodología empleada, los resultados obtenidos, así como la socialización individual de los esquemas de gestión asociada, y el estado jurídico de los predios. Factores que incidían en la toma de decisiones por parte de los propietarios en los mecanismos establecidos para la gestión asociada.

Considerando las inquietudes manifestadas en reuniones iniciales, la gerencia de la ERU autoriza lo siguiente:

- Garantizar el estrato 2 en el nuevo edificio, estableciendo con la Secretaría de Planeación Distrital el mecanismo para cumplir con dicha disposición
- Garantizar que los apartamentos serían entregados con acabados y totalmente terminados, para que los propietarios no debiesen invertir recursos adicionales en adecuaciones
- Garantizar que, para la reposición de las viviendas, los propietarios no debiesen incurrir en gastos de escrituración ni tampoco asumir valores residuales entre el valor de los apartamentos nuevos y el valor de los inmuebles entregados a cambio de los mismos.

En reunión de socialización posterior, el día 11 de junio de 2015, se registra la manifestación de interés oficial por parte de 16 propietarios del polígono 9, los cuales representan un total de 23 aptos dentro del Edificio Carrera 10, y se les manifiesta que los apartamentos les serán entregados en el mes de diciembre de 2015.

Para cumplir con lo anterior, se debería construir un bloque de tres pisos (4,5,6 o 8,9,10) de la cual sale seleccionada la opción de los pisos 4,5,6, lo cual implica que la restitución de áreas será lineal (metro a metro), incluiría ascensor nuevo, así como todas las redes. Se reajusta la fecha de entrega de los inmuebles y se pacta el primer semestre de 2016 como nueva fecha de entrega.

Posteriormente los 16 propietarios que presentaron manifestación de interés formal, expresan su deseo de contar con las

viviendas en los pisos superiores, ante lo cual solicitan se efectúe una votación para escoger mediante este mecanismo para seleccionar la opción final, ante lo cual se desarrolla dicha votación y se escoge como opción definitiva la escogencia de sus apartamentos en los pisos 8,9 y 10.

#### 14. Desarrollo estudio de vulnerabilidad sísmica – Propuesta de reforzamiento estructural

Se firmó con el Consorcio Edificio Carrera 10 2014 - Estudios y Proyectos Civiles Ltda. y Luis Hernán Mahecha Pulido, el contrato 02 de 2015, cuyo objeto fue “Realizar estudios de vulnerabilidad estructural y diseño del reforzamiento estructural del edificio ubicado en la carrera 10 No 18 - 05 /19, por parte del contratista, quien los ejecutara de manera profesional, eficiente y en cumplimiento de los más altos estándares técnicos, como experto en la materia a favor del contratante”, Dicho contrato registro en su informe final las siguientes conclusiones:

“...Según el análisis anterior realizado con base en las secciones, material, niveles, vacíos y demás elementos que constituyen las condiciones encontradas en la estructura existente se encontró:

1. *Debido a que la estructura en el sentido paralelo a la carrera 10 no cuenta con vigas de rigidez, la estructura ofrece poca respuesta bajo eventos sísmicos, los cuales a su vez se ven reflejados en desplazamientos horizontales muy grandes. A nivel de modelo se analizaron 2 condiciones basándonos en la sección transversal de las viguetas del sentido sin vigas de rigidez:*
  - a. *La primera asumiendo que las viguetas están articuladas, es decir que hacen parte del diafragma de cada placa, pero no asumen momentos en sus apoyos, se obtuvo un periodo fundamental de la estructura de  $T = 6,3$  seg, en el sentido paralelo a la carrera 10*
  - b. *La segunda asumiendo que las viguetas aportan rigidez a la edificación y generan momento en sus apoyos pese a su sección transversal. Se obtuvo un periodo fundamental de la edificación de  $T = 2,5$  seg en el sentido paralelo a la carrera 10.*
2. *Tomando como base el periodo de la edificación encontrado para la segunda condición se evidencia que la estructura es muy flexible, por tanto, para el cumplimiento de las derivas de piso es necesario rigidizar la estructura. Con el fin de rigidizar la estructura y controlar los desplazamientos horizontales presentes se realizó una propuesta de reforzamiento basada en el planteamiento de muros pantalla y vigas de rigidez. ...”*

En otro de sus apartes, el citado informe refiere lo siguiente:

“...Como se puede evidenciar en las imágenes anteriores, se plantean muros pantalla y vigas de rigidez, principalmente para controlar los desplazamientos excesivos en los 2 sentidos principales de la estructura.

Cabe resaltar que una hay que hacer un chequeo más profundo de la sección de todos los elementos estructurales existentes con su respectivo refuerzo, en cuanto a la verificación de la incidencia del reforzamiento y a las solicitudes evaluadas, para así cumplir con todos los lineamientos del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NST10, por tanto, puede incrementarse el número de pantallas o contemplar la necesidad de encamisar algunas columnas y vigas...”

En lo referente a la propuesta definitiva de reforzamiento y elementos a intervenir para el cumplimiento de la NSR10, el citado informe relaciona lo siguiente:

“...Como se había comentado inicialmente, se realizaron 2 modelos matemáticos en los cuales se verificaron las condiciones existentes de la estructura simulando las características reales de la estructura tanto en secciones, materiales, dimensiones, etc. Como en las cargas verticales y horizontales que actúan sobre ella.

Como ya se había comentado anteriormente uno de los principales problemas en la estructura existente es que las placas de entre piso están constituidas por vigas de carga en un sentido y viguetas en el otro sentido sin la presencia de vigas de rigidez. Al tener secciones de viguetas de anchos menores o iguales a 15 cm y 40 cm de altura se tiene una deficiencia de rigidez principalmente en las uniones con las columnas. Se evaluaron 2 condiciones, la primera asumiendo que las viguetas no aportan rigidez en la estructura, con lo cual se obtuvieron desplazamientos máximos piso a piso “derivas” del 6.33 %. Lo cual supera 6 veces lo permitido por la NSR10 que exige

desplazamientos máximos del 1 %. La segunda asumiendo que las viguetas a pesar de su sección si aportan rigidez en la estructura con lo cual se obtuvieron derivas máximas del 2,80 %, siendo un valor más cercano a la realidad.

Con el fin de controlar los desplazamientos excesivos encontrados en la edificación existente y que estos a su vez asuman la mayor parte de las solicitudes sísmicas, se evaluaron las alternativas de reforzamiento y se tomó como decisión definitiva la construcción de muros pantalla específicamente ubicados, los cuales serán complementados con la construcción de vigas de rigidez encamizando algunas viguetas existentes para amarrar los pórticos principales. Se encontró que la edificación pasa de un periodo  $T = 2,5$  seg a un periodo cercano al  $T = 1,5$  seg, lo cual teniendo en cuenta el sistema constructivo y la altura de la edificación es un valor aceptable logrando así una deriva máxima con valores inferiores del 1% cumpliendo así, con los lineamientos de la NSR10..."

En otro de sus aportes el informe cita:

"...Además de esto al realizar una evaluación más profunda de la edificación existente se encontró que es necesario reforzar algunas columnas y vigas que tienen índices de sobre esfuerzo mayores a 1. También al revisar aspectos estructurales como son el garantizar la condición de columna fuerte – viga débil en algunos nudos, se encontraron índices mayores al 1 % por tanto es necesario reforzarlos.

La mayoría de problemas debidos a la condición columna fuerte – viga débil se encontraron en las placas más altas de la edificación (desde la placa del 5 piso hasta cubierta) debido a que las columnas a medida que suben piso a piso, decrecen en sección transversal y en cambio, por el contrario, las placas mantienen casi su misma tipología en secciones de las vigas de carga desde sótano 1 hasta cubierta al tener las mismas luces.

A nivel de cimentación se encontró que la edificación esta soportada por pilotes de 1,10 m y 0,60 m de diámetro a una profundidad aproximada de 16 m desde el nivel del andén. Estos elementos soportan adecuadamente las solicitudes existentes de la edificación hacia la cimentación, pero como se plantean nuevos elementos estructurales "pantallas" es necesario el planteamiento de nuevos elementos de fundación.

El estudio de suelos realizado se encontraron capacidades de pilotes que trabajan por punta de 199 ton para un diámetro de 1,1 m y a una profundidad de 8 m desde el nivel de la placa de cimentación actual corroborando que la edificación se encuentra bien cimentada en la actualidad.

En los lugares en donde se plantearon las pantallas para los ejes A 2 y 3 es necesario la construcción de 1 pilote para cada pantalla de diámetros similares (1,10 m) a profundidades similares a los existentes (8 m de profundidad desde el nivel de la placa de cimentación) y para la pantalla del eje D al tener un dado existente de gran dimensión sin la posibilidad de poder plantear un pilote de 1,10 m de diámetro, se plantea como solución la construcción de micro pilotes. Este reforzamiento en cimentación es debido principalmente a las pantallas van a asumir gran parte de la capacidad sísmica del edificio..."

Como conclusión final del informe se presenta "...Como conclusión final se encontró que la edificación obtuvo mejor respuesta ante fuerzas horizontales gracias al reforzamiento propuesto, principalmente debido a que se aumentó la rigidez general de la estructura. Por tanto, se evidenció que la estructura pasa de estar en un periodo  $T = 2,48$  seg a un periodo  $T = 1,59$  seg y finalmente se pasó de una deriva de piso de 2,8 % a una deriva de piso inferior al 1 % cumpliendo con los lineamientos estipulados en el reglamento colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR10..."

Adicionalmente el estudio de vulnerabilidad sísmica, arrojo el siguiente presupuesto definitivo para las obras de reforzamiento estructural:

Total costos directos	\$ 1.408.673.611
Administración (15%)	\$ 211.301.041
Imprevistos (5%)	\$ 70.433.680
Utilidad (5%)	\$ 70.433.680
Total costos directos	\$ 1.408.673.611
Iva sobre utilidad (16%)	\$ 11.269.388
<b>TOTAL OBRA</b>	<b>\$ 1.772.111.403</b>

REFORZAMIENTO	
Valor m2 total	\$ 253.158

### 15. Ajuste a modelación arquitectónica y presupuestal a la obra del edificio carrera 10

Con base en la rectificación de las medidas de campo, realizadas por la Dirección Técnica, se elaboraron ajustes a los diseños preliminares, especificaciones de acabados, resultados del diagnóstico de redes y de ascensores, se ajusta el presupuesto detallado para que supliera las necesidades del edificio, para la conversión de 8 pisos de oficinas en apartamentos para la vivienda de reposición, obteniendo los siguientes resultados:

Costos iniciales	\$ 9.237.696.520
Presupuesto de obra (incluido AIU)	\$ 4.790.812.163
Total costos Reuso	\$ 14.028.508.684
Valor m2 costo directo de obra	\$ 566.865
<b>Valor m2 edificio</b>	<b>\$ 1.224.000</b>
Valor m2 edificio + Costos directos obra	\$ 355.055
<b>Valor total m2</b>	<b>\$ 2.145.912</b>

Los cambios significativos se vieron representados en: el valor del presupuesto detallado de obra de los 64 apartamentos, que paso de \$ 3.384.504.323 en enero de 2015 a \$ 4.790.812.163, ese incremento incluyó la adecuación del local bancario para las oficinas de la ERU y Metrovivienda, el valor real del sistema de transporte vertical que incluía el ajuste en el valor de los ascensores que pasaron de \$ 60.000.000 (re potenciación en enero de 2015) a \$ 446.000.000 costos de máquinas nuevas con obra civil, así como el presupuesto estimado para el reforzamiento estructural que paso de \$ 100.000.000 a \$ 900.000.000

Con base en estos resultados, la Dirección Financiera suministro al estructurador del proyecto estación central CIP, los costos totales de las viviendas de reposición para que fueran incluidos como aportes de la ERU dentro de la estructuración financiera del proyecto estación central. Valor que sería recuperado junto con las demás inversiones de la ERU con el desarrollo del sector 1, sector más productivo por usos más rentables en el plan parcial.

### 16. Adjudicación de las viviendas de reposición

Considerando lo establecido en la ubicación de los 3 últimos pisos del edificio, incluido el pent house, se citó individualmente por parte del grupo de gestión social a los propietarios para dar a conocer las posibilidades de vivienda de reposición de acuerdo a los metros iniciales y a los rangos establecidos para tal fin. Estas reuniones contaron con la presencia de delgados del grupo de gestión social, dirección jurídica y comercial. La escogencia se concretó a través de actas de ayuda de memoria, en donde se definió el inmueble y su tipología en el piso seleccionado.

Como compromiso de estas reuniones se estableció que la Dirección Jurídica elaboraría los documentos pertinentes y los citaría para la protocolización de los mismos aportando sus predios al fideicomiso y haciendo uso de su predio en comodato hasta el momento en que la ERU realizará la entrega de los apartamentos de reposición del edificio.

### 17. Elaboración de términos de referencia para contratación de estudios & diseños técnicos y arquitectónicos, licenciamiento y elaboración de reglamento de propiedad horizontal

Estos términos se elaboraron considerando que con cargo al presupuesto del edificio Carrera 10, la ERU asumía el costo de la remodelación de todo el edificio, se aclara que con esto se buscaba que se realizara la construcción y entrega de 24 apartamentos a los propietarios de las viviendas de reposición y la ERU conserva las unidades de vivienda restantes para ser

comercializadas, junto con el local comercial

#### 18. Ajuste del valor del presupuesto

Considerando los resultados del estudio de mercado para los diseños y remodelación, se actualizaron los costos del proyecto, el presupuesto detallado de obra pasa de \$ 4.790.812.163 en mayo de 2015 a \$ 7.085.878.227 en julio 2015, este nuevo valor incluía fachadas, ascensores y reforzamiento estructural (Adicionalmente surge la necesidad de incluir una escalera de emergencia para cumplir con la normatividad contra incendios)

#### 19. Ajuste del valor del sistema de transporte vertical

Considerando que el contrato con Schindler tiene un componente en dólares asociado al costo de los ascensores, se realizó la actualización del mismo a los precios de las tasas de cambio del momento, evidenciando un cambio significativo en el valor de los mismos, como se muestra a continuación:

AJUSTE ASCENSORES TASA DE CAMBIO \$ 2.500 – Mayo 2015		
Equipos	US\$ 138.350	\$ 345.875.000
Instalación		\$ 77.106.400
IVA 16 %		\$ 12.337.024
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 435.318.424</b>

AJUSTE ASCENSORES TASA DE CAMBIO \$ 3.000 – Julio 2015		
Posición 00100		
Equipos	US\$ 61.551	\$ 184.653.000
Instalación		\$ 39.792.428
Posición 00200		
Equipos	US\$ 57.716	\$ 173.148.000
Instalación		\$ 37.313.971
<b>Subtotal</b>		<b>\$ 434.907.399</b>
IVA 16 %		\$ 69.585.183
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 504.492.583</b>

AJUSTE ASCENSORES TASA DE CAMBIO \$ 3.100 – Agosto 2015		
Posición 00100		
Equipos	US\$ 61.551	\$ 190.808.100
Instalación		\$ 39.792.428
Posición 00200		
Equipos	US\$ 57.716	\$ 178.919.600
Instalación		\$ 37.313.971
<b>Subtotal</b>		<b>\$ 446.834.099</b>
IVA 16 %		\$ 71.493.455
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 518.327.555</b>

AJUSTE ASCENSORES TASA DE CAMBIO \$ 2.950 – Octubre 2015		
Posición 00100		
Equipos	US\$ 161.042	\$ 475.073.900
Instalación		\$ 130.000.000
<b>Subtotal</b>		<b>\$ 605.073.900</b>
IVA 16 %		\$ 96.811.824
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 701.885.724</b>

El contrato inicial firmado el mes de mayo de 2015 incluyendo la obra civil y conservando las puertas en los pisos según recomendación del contratista y con la tasa de cambio a \$ 2.500 daba un valor total de \$ 435.317.723

Para el mes de agosto de 2015 sin haber sido aprobadas las pólizas ni firmada el acta de inicio la cotización de la tasa de cambio estaba a \$ 3.200, y el valor del contrato era de \$ 518.327.555 y ya presentaba un aumento de \$ 83.009.832

## 20. Análisis de disponibilidad de recursos VS necesidades para ejecutar el proyecto

Se realiza desde las Direcciones Técnica, Financiera, Comercial y Jurídica el análisis de los resultados del presupuesto para ejecutar el 100 % de la obra, determinando que el costo total de la misma asciende a \$ 7.749.524.223 y los recursos disponibles en el derivado Carrera Decima asciende a \$ 3.216.506.609, recursos disponibles de los aportes iniciales (\$ 11.669.000.000) descontando la compra del edificio por \$ 8.000.000 y las adecuaciones y estudios realizados, así como los gastos de funcionamiento relacionados con pago de comisiones fiduciarias, servicios públicos y vigilancia.

Ante este panorama, se opta por cambiar el esquema de contratación, en la cual la ERU no realiza con sus recursos la adecuación del edificio, sino que se venden los derechos fiduciarios a un inversionista constructor, el cual los pagara en especie con la entrega de reposición comprometidas y el valor restante en recursos dinerarios luego de las adecuaciones, construcción y comercialización de las unidades restantes del edificio diferentes a las viviendas de reposición.

## 21. Redefinición de esquema de negocio

La Dirección comercial diseño un modelo de negocio en el que incluía a un tercero para que se encargara con su idoneidad y experiencia de llevar a cabo todas las adecuaciones a que hubiere lugar en todo el edificio, así como la construcción de las viviendas de reposición bajo los parámetros establecidos por la ERU en cuanto a acabados, áreas y distribución de las mismas y como inventivo financiero y comercial para el tercero, este contaría con unos recursos dinerarios disponibles así como la libertad para diseñar y comercializar unidades inmobiliarias en las zonas que no fueron comprometidas en la reposición.

Se determinó que para cumplir con el compromiso fijado con los propietarios y generar un incentivo para el constructor y promotor del edificio carrera 10, la ERU como fideicomitente principal del Patrimonio Autónomo conformado para el desarrollo del proyecto, puso a disposición del contratista los recursos líquidos del fideicomiso que ascendían a la suma de \$ 3.216.506.609, con el fin de apalancar su ejercicio financiero y dar celeridad al desarrollo del proyecto.

La forma de pago establecida para el reembolso de los recursos invertidos por la ERU estaba representada en \$ 3.737.000.000, representados en las 22 unidades de vivienda de reposición y \$ 9.063.000.000 en recursos dinerarios, que deberían cancelarse antes del mes 20 del desarrollo del contrato con el inversionista constructor.

Los ingresos eran generados por la comercialización de los productos inmobiliarios (Oficinas y Viviendas), se incluía el valor de las unidades de reposición dado que el mismo, serviría de valor de referencia para la restitución de aportes a la ERU. No se consideraron los ingresos por parqueaderos dado que la cantidad disponible era muy baja y se preveía que los mismos fueran de uso comunal.

Se tomaron como premisas fundamentales en la modelación las siguientes:

- Al permitir que el desarrollador usara los recursos líquidos disponibles en el fideicomiso, no requeriría endeudamiento
- Dichos recursos le permitirían solventar las responsabilidades de los primeros meses de ejecución, lo cual se convertía en el atractivo principal para el tercero desarrollador.

## 22. Elaboración de términos de referencia para el proceso de venta de derechos fiduciarios

Este documento tuvo como ejes fundamentales las siguientes condiciones de participación para los inversionistas constructores:

- Ejecutar todas las obras de reforzamiento estructural de todo el edificio
- Adecuar y entregar a la ERU 22 unidades habitacionales en los pisos 9, 10 y 11, bajo los parámetros de diseño y acabados definidos por esta
- Diseñar, adecuar y comercializar en los pisos 4, 5, 6, 7 y 8, las unidades inmobiliarias para vivienda, de conformidad con las condiciones de mercado
- Diseñar, adecuar y comercializar los pisos 1,2 y 3 de acuerdo a la norma y usos permitidos y condiciones de mercado
- Adecuar zonas comunes, cubierta y sótanos 1 y 2
- Suministrar e instalar los ascensores en el edificio, de conformidad con las necesidades de funcionamiento adecuado para las unidades inmobiliarias que este contemple
- Realizar diseños, licenciamiento y actualización del reglamento de propiedad horizontal del edificio

## 23. Actualización del presupuesto total de adecuación del reuso del edificio a precios 2016

Teniendo en cuenta el presupuesto definitivo resultante del estudio de vulnerabilidad sísmica, el diseño del reforzamiento estructural y el suministro e instalación del sistema de transporte vertical, se realizó la actualización del presupuesto de 2015 a precios 2016, fecha en la cual el desarrollador realizará las obras. El presupuesto ajustado asciende a la suma de \$ 8.540.000.000.

## 24. Actualización de concepto de Avalúo comercial – APRA AVALUOS – JUNIO 2016

El documento registrado como producto de dicho proceso de actualización de avalúo, registra la siguiente información:

**...1.4 ENCARGO VALUATORIO:** Emitir concepto del valor comercial del porcentaje del edificio antes mencionado, considerando el proyecto de REUSO previsto por LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA – ERU, contemplando los siguientes escenarios:

- a. Vivienda de reposición en los últimos tres (3) pisos (pisos 9, 10 y 11)
- b. Vivienda de reposición en los primeros tres (3) pisos (pisos 4,5 y 6)
- c. Sin restricción de reposición con mezcla de usos (oficinas y vivienda)
- d. Todo para oficinas y/o comercio (que corresponde a la situación actual) ..."

**...1.9 DESTINACIÓN ACTUAL DE LOS INMUEBLES:** En la actualidad los cuarenta y cuatro (44) inmuebles se encuentran desocupados y sin ningún tipo de destinación económica.

De acuerdo con la información suministrada, el edificio y unidades en estudio lleva un periodo cercano a los diez años en los cuales se encuentra desocupado y "abandonado", situación que ha originado el progresivo deterioro tanto del edificio como de los inmuebles que de él hacen parte; lo anterior ha originado que para el momento de la inspección y reconocimiento del edificio, los inmuebles se encuentren en muy mal estado de conservación, con evidentes problemas de humedad, retiro de acabados, de instalaciones eléctricas e hidráulicas, así como el retiro de los ascensores con que contaba el mismo..."

**... 1.11 PREMISAS PARA EMITIR EL PRESENTE CONCEPTO DE AVALÚO:** El presente concepto de avalúo comercial se desarrolla bajo las siguientes premisas:

- a. *El presente concepto de avalúo comercial aplica única y exclusivamente para el análisis económico del proyecto de REUSO previsto por LA EMPRESA DE RENOVACION URBANA – ERU*
- b. *El concepto se realiza considerando la actual situación del edificio, es decir la unión física de las unidades jurídicas en estudio que lo conforman y de las oficinas de cada piso (5 a 11)*
- c. *Se asume que cualquier transacción comercial de compra venta se realizará para el total de las cuarenta y cuatro (44) unidades jurídicas objeto de avalúo*
- d. *La venta por separado o de manera individual de cualquiera de las unidades jurídicas por separado origina la perdida de la vigencia del presente avalúo...*

Luego de presentar detalladamente la metodología utilizada en el avalúo, el contratista registra dentro de las conclusiones las siguientes consideraciones, las cuales se consideran relevantes.

*“...Además del mal estado de conservación y mantenimiento que presenta hoy el edificio, es necesario realizar una importante inversión económica para la adecuación del uso de vivienda del piso 4 al 11, que de acuerdo con las disposiciones normativas del Distrito sobre la materia, que origina la obligación de adecuar la estructura inicial del edificio a las normas actuales de sismo resistencia – NSR – 10, lo cual implica realizar un reforzamiento estructural del edificio y dotar de otras escaleras auxiliares para la torre...”*

Adicionalmente se exponen razones por las cuales el desarrollo inmobiliario Edificio Carrera 10, pretendido por la ERU era completamente único en su género. Ante lo cual se expuso lo siguiente:

*“...Así las cosas, y por las particularidades expuestas, dicho producto no existe en el mercado por lo cual es necesario establecer un procedimiento para fijar dicho precio de venta, basados en la investigación y análisis del estudio de mercado realizado sobre apartamentos tanto nuevos como usados, se pueden hacer las siguientes consideraciones:*

1. *El valor mínimo encontrado en el sector del centro corresponde a apartamentos usados en las zonas con mayores problemas sociales y de tolerancia los cuales oscilan entre \$ 1.550.000 y \$ 1.800.000 el metro cuadrado.*
2. *El valor de apartamentos usados en el sector del centro, en conjuntos o edificios que podrían ser opción o alternativa por ubicación o área en la zona centro, oscila entre \$ 2.500.000 y \$ 2.600.000 el metro cuadrado.*
3. *El valor de apartamentos en zonas del centro con buenas condiciones de entorno y/o sector cercanas al centro que presentan mejores condiciones y mayor estrato se sitúa en un rango entre \$ 3.025.000 y \$ 3.216.000 el metro cuadrado.*
4. *El valor de apartamentos nuevos en algunos proyectos NO VIS en zonas periféricas de la ciudad (nor occidente y occidente) oscilan entre \$ 3.100.000 y \$ 3.365.000 el metro cuadrado, rango que se ha establecido con el fin de garantizar que estos cuenten con acabados y totalmente terminados.*
5. *Se realizó el ejercicio de determinar el precio de venta máximo de los apartamentos en proyectos de VIS en la ciudad de Bogotá, para la vigencia 2016 (\$93.076.290) y proyectada a 2017 (\$ 100.522.393) con el fin de determinar los valores unitarios a que se podrían llegar los inmuebles con relación a las áreas privadas proyectadas para la vivienda de REUSO en el edificio Banco del Estado (entre 31.5 m<sup>2</sup> y 51.35 m<sup>2</sup>) para el análisis tomamos el área menor que se contempla como “vivienda de reposición”, la cual arroja un rango de valor por metro cuadrado entre \$ 2.954.240 para el año 2016 y \$ 3.190.579 el año 2017.*

Con base en las consideraciones anteriores se puede afirmar que la “vivienda reposición”, no puede tener un valor inferior a los \$ 2.500.000 m<sup>2</sup>, ni superar al valor máximo de \$ 3.365.000 m<sup>2</sup> que corresponde a algunos proyectos de vivienda nueva NO VIS en la periferia de Bogotá en zonas de mayor estrato.

Por lo antes expuesto, se considera que un valor que concilia el comportamiento de los valores de mercado de apartamentos nuevos y usados a nivel ciudad y en el centro con las particularidades expuestas, es de \$ 3.190.000 m<sup>2</sup> para el año 2016; es decir que dicho valor constituye el valor de venta por metro cuadrado para todos los apartamentos denominados de “vivienda de reposición” ubicados en el edificio...

Frente al comportamiento de costos del edificio, el citado informe relaciona lo siguiente:

“...Ya calculado el valor de venta del edificio en los tres (3) escenarios planteados, al igual que los costos de la intervención para cada uno de ellos, se procede a efectuar la estructura de costos para cada escenario con el fin de llegar al valor del edificio, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- *El fin último es determinar el valor o monto que estaría en capacidad de pagar un inversionista, promotor o constructor, por el edificio para recuperarlo y posteriormente ofrecerlo en venta al público (potenciales compradores) en general contemplando el proyecto de REUSO de la ERU.*
- *Se estima que el tiempo total de recuperación y venta del proyecto puede durar un periodo entre 12 a 14 meses.*
- *En todos los escenarios, se consideran además de los costos de la recuperación e intervención, los costos de ventas, comisiones, publicidad, así como los costos financieros.*
- *Se contempla una utilidad para el inversionista, la cual está en función del monto del dinero invertido, el tiempo de duración y el nivel de riesgo del proyecto, por lo cual se ha estimado en el 15 % del valor total de las ventas del edificio.*

Adicional a lo anterior se registraron las cifras financieras relacionadas con los 3 escenarios de análisis

ITEM	VALOR	UNIDA D
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO	6.643,65	m2
ÁREA CONSTRUIDA OFICINAS + LOCAL	1.598,44	m2
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	3.829,83	
AREA SÓTANOS	1.147,86	m2
AREA VENDIBLE OFICINAS + LOCAL	1.415,70	m2
AREA VENDIBLE VIVIENDA	2.576,89	
GARAJES	32	Aprox
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>		
TOTAL VENTAS	\$ 15.425.880.17 0	100 %
<b>COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 7.679.996.552</b>	
VALOR POR M2 DE EDIFICIO P1 A P11	\$ 1.216.338	
VALOR POR M2 DE SÓTANOS	\$ 938.608	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 7.679.996.552</b>	<b>49.79%</b>
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD, ETC (5% VENTAS)	\$ 771.294.009	
FINANCIEROS (6% VENTAS)	\$ 925.552.810	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 9.376.843.371</b>	<b>60.79%</b>
UTILIDAD INVERSIONISTA CONSTRUCCION	\$ 2.313.882.026	15.00 %
<b>TOTAL EDIFICIO ESTADO ACTUAL</b>	<b>\$ 3.735.154.774</b>	
VALOR M2 A.P.	\$ 935.522	
VALOR M2 AREA TOTAL EDIFICIO	\$ 562.215	

ESCENARIO DE VIVIENDA DE REPOSICION EN LOS ULTIMOS TRES (3) PISOS (PISOS 9,10 Y 11)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



ITEM	VALOR	UNIDAD
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO	6.643,65	m2
ÁREA CONSTRUIDA OFICINAS + LOCAL	1.598,44	m2
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	3.829,83	
AREA SÓTANOS	1.147,86	m2
AREA VENDIBLE OFICINAS + LOCAL	1.415,70	m2
AREA VENDIBLE VIVIENDA	2.576,89	
GARAJES	32	Aprox
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>		
TOTAL VENTAS	\$ 15.334.352.920	100 %
<b>COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 7.674.972.128</b>	
VALOR POR M2 DE EDIFICIO P1 A P11	\$ 1.215.412	
VALOR POR M2 DE SÓTANOS	\$ 938.608	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 7.674.972.128</b>	<b>49.79%</b>
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD, ETC (5% VENTAS)	\$ 771.294.009	
FINANCIEROS (6% VENTAS)	\$ 920.061.175	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 9.366.327.312</b>	<b>60.79%</b>
UTILIDAD INVERSIONISTA - CONSTRUCCION	\$ 2.300.152.938	15.00 %
<b>TOTAL EDIFICIO ESTADO ACTUAL</b>	<b>\$ 3.667.872.670</b>	
VALOR M2 A.P.	\$ 918.670	
VALOR M2 AREA TOTAL EDIFICIO	\$ 552.087	

ESCENARIO DE VIVIENDA DE REPOSICION EN LOS PRIMEROS TRES (3) PISOS (PISOS 4,5 Y 6)

ITEM	VALOR	UNIDAD
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO	6.643,65	m2
ÁREA CONSTRUIDA OFICINAS + LOCAL	1.598,44	m2
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA	3.829,83	
AREA SÓTANOS	1.147,86	m2
AREA VENDIBLE OFICINAS + LOCAL	1.415,70	m2
AREA VENDIBLE VIVIENDA	2.576,89	
GARAJES	32	Aprox
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>		
TOTAL VENTAS	\$ 16.377.267.900	100 %
<b>COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 7.809.090.264</b>	
VALOR POR M2 DE EDIFICIO P1 A P11	\$ 1.240.119	
VALOR POR M2 DE SÓTANOS	\$ 938.608	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 1.216.338</b>	<b>49.79%</b>
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD, ETC (5% VENTAS)	\$ 771.294.009	
FINANCIEROS (6% VENTAS)	\$ 982.636.074	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 9.563.020.346</b>	<b>60.79%</b>
UTILIDAD INVERSIONISTA - CONSTRUCCION	\$ 2.456.590.185	15.00 %
<b>TOTAL EDIFICIO ESTADO ACTUAL</b>	<b>\$ 4.357.657.369</b>	
VALOR M2 A.P.	\$ 1.091.437	
VALOR M2 AREA TOTAL EDIFICIO	\$ 655.913	

ESCENARIO SIN RESTRICCIÓN DE REPOSICION CON MEZCLA DE USOS (OFICINAS Y VIVIENDA)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
PARA TODOS

Las conclusiones finales de dicho informe fueron:

*“...Con base en los resultados obtenidos en el proyecto de REUSO, en el escenario de “vivienda reposición” en los pisos 9,10 y 11, el valor del edificio sería de \$ 3.735.154.774, en el escenario de ubicar la “vivienda de reposición” en los pisos 4,5 y 6 el valor sería de \$ 3.667.872.670 y en el escenario sin presencia de “vivienda de reposición” el valor del edificio alcanzaría un total de \$ 4.357.657.036”*

Analizados los resultados obtenidos en los tres escenarios, se puede concluir:

1. Que DESARROLLAR EL PROYECTO DE REUSO PARA ALBERGAR ALLI EL USO DE VIVIENDA con presencia de “vivienda de reposición” daría como resultado un valor comercial de \$ 3.735.154.774
2. DESARROLLAR EL PROYECTO DE REUSO PARA ALBERGAR ALLI EL USO DE VIVIENDA sin presencia de “vivienda de reposición” daría como resultado un valor comercial de \$ 4.357.657.036
3. Comparando los resultados con el obtenido para el mismo edificio Banco del Estado proyectando su recuperación e intervención para el uso de oficinas se traduce en que no sería factible económicamente desarrollar el proyecto de REUSO, en razón que el probable valor comercial resultante en todos los escenarios analizados esta pro debajo del 50 % del valor para el uso de oficinas (ver informe de avalúo APRA 0249 – 16 el cual arroja un valor comercial de \$ 8.824.213.838) que bajo el principio del mayor y mejor uso hemos definido como el valor comercial

Como consideraciones generales fueron presentadas las siguientes:

*“...Adicionalmente a lo contemplado en los puntos anteriores del presente informe, para el presente concepto de avalúo comercial del edificio se han considerado y analizado particularmente los siguientes aspectos por los cuales no sería viable desarrollar el proyecto de REUSO:*

1. *El cambio de uso de oficinas a vivienda, origina grandes inversiones económicas tales como: el reforzamiento estructural, el cambio de la fachada, costos de intervención y readecuación para pasar de un uso de oficinas a vivienda, licencia de construcción, etc. Inversiones que impactan de manera importante los costos del proyecto de REUSO*
2. *Al desarrollar un proyecto de oficinas las áreas privadas vendibles del piso 4 al 11 alcanzan el 93 % del área total construida, mientras que, para un proyecto de vivienda, el área vendible de estos mismos pisos se reduce al 76 %*
3. *El precio de venta para vivienda en el sector tiene unos máximos asociados a factores como ubicación y entorno, los cuales muy difícilmente podrán superar los valores señalados en el presente informe, dado que, de incrementarse, los potenciales compradores optarían por otros proyectos del centro mejor ubicados (p.e al oriente de la carrea 7) o en zonas aledañas al centro, donde los valores se sitúan en un rango promedio entre \$ 5.500.000 y \$ 6.000.000 el metro cuadrado.*
4. *Los costos totales de intervención del edificio para el uso de vivienda, son muy altos respecto del valor de las ventas, situación que aunada a que se debe hacer una inicialmente muy importante inversión económica (valor edificio más costos de intervención), hace que, para un constructor o promotor, dicho ejercicio no sea viable económicamente o no “cierre financieramente”*
5. *El alto nivel de riesgo que debe asumir un constructor o promotor en variables como: imprevistos no contemplados, alargue en los tiempos de intervención y ventas, incertidumbre de la respuesta del mercado o los potenciales clientes para el uso de vivienda, inexistencia de antecedentes sobre el precio de venta de “viviendas de reposición”, etc.*
6. *De acuerdo con los diferentes escenarios y ejercicios realizados, se puede asegurar que económicamente no es viable desarrollar en el edificio un proyecto de REUSO, donde se cambie el uso en los pisos superiores a vivienda, en razón de los*

altos costos o inversión económica en que se deben incurrir, la cual es muy incierta de recuperar a través de las ventas del proyecto..."

## 25. Actualización de avalúos catastrales a 2016

Se realizó la consulta de los predios a través del VUC, con lo cual se pudo determinar que catastralmente, las 44 matrículas inmobiliarias del edificio, arrojaron un valor catastral en el 2016 del edificio de \$ 10.011.633.000

A este respecto, se relaciona la Resolución 170086 de 02/12/2016 "por la cual se confirman y corrigen unos avalúos catastrales", en la cual resuelve:

"...Artículo 1: Confirmar para los predios que se contraen en la parte motiva de la presente resolución, los siguientes avalúos catastrales:

No	Radicación	Nomenclatura	Chip	Avalúo vigencia 2015
1	2016 - 1294018	KR 10 # 18 - 15 LC 3	AAA0031CJCN	\$ 4.374.677.000
2	2016 - 12944284	KR 10 # 18 - 15 OF 401	AAA0031CJEP	\$ 83.937.000
3	2016 - 1294421	KR 10 # 18 - 15 OF 402	AAA0031CJEZ	\$ 92.838.000
4	2016 - 1294527	KR 10 # 18 - 15 OF 403	AAA0031CJHK	\$ 101.005.000
5	2016 - 1294682	KR 10 # 18 - 15 OF 404	AAA0031CJJZ	\$ 60.211.000
6	2016 - 1294797	KR 10 # 18 - 15 OF 405	AAA0031CJJC	\$ 128.885.000
7	2016 - 1295306	KR 10 # 18 - 15 OF 406	AAA0031CJLF	\$ 89.295.000
8	2016 - 1295318	KR 10 # 18 - 15 OF 501	AAA0031CJMR	\$ 83.432.000
9	2016 - 1295622	KR 10 # 18 - 15 OF 502	AAA0031CJNX	\$ 92.280.000
10	2016 - 1295630	KR 10 # 18 - 15 OF 503	AAA0031CJOM	\$ 100.394.000
11	2016 - 1295638	KR 10 # 18 - 15 OF 504	AAA0031CJPA	\$ 59.852.000
12	2016 - 1295855	KR 10 # 18 - 15 OF 505	AAA0031CJRR	\$ 128.098.000
13	2016 - 1295902	KR 10 # 18 - 15 OF 506	AAA0031CJSY	\$ 88.755.000
14	2016 - 1295914	KR 10 # 18 - 15 OF 601	AAA0031CJTD	\$ 84.003.000
15	2016 - 1295915	KR 10 # 18 - 15 OF 602	AAA0031CJUH	\$ 92.908.000
16	2016 - 1295916	KR 10 # 18 - 15 OF 603	AAA0031CJWW	\$ 101.075.000
17	2016 - 1296024	KR 10 # 18 - 15 OF 604	AAA0031CJXS	\$ 60.264.000
18	2016 - 1296027	KR 10 # 18 - 15 OF 605	AAA0031CJYN	\$ 128.960.000
19	2016 - 126499	KR 10 # 18 - 15 OF 606	AAA0031CJZE	\$ 89.360.000
20	2016 - 1296500	KR 10 # 18 - 15 OF 701	AAA0031CKAF	\$ 84.386.000
21	2016 - 1296715	KR 10 # 18 - 15 OF 702	AAA0031CKBR	\$ 93.329.000
22	2016 - 1295715	KR 10 # 18 - 15 OF 703	AAA0031CKCX	\$ 101.532.000
23	2016 - 1296855	KR 10 # 18 - 15 OF 704	AAA0031CKEA	\$ 60.546.000
24	2016 - 1296971	KR 10 # 18 - 15 OF 705	AAA0031CKEA	\$ 129.536.000
25	2016 - 1297084	KR 10 # 18 - 15 OF 706	AAA0031CKFT	\$ 89.769.000
26	2016 - 1297633	KR 10 # 18 - 15 OF 801	AAA0031CKHY	\$ 85.831.000
27	2016 - 1297841	KR 10 # 18 - 15 OF 802	AAA0031CKLW	\$ 94.927.000
28	2016 - 1298007	KR 10 # 18 - 15 OF 803	AAA0031CKKL	\$ 103.271.000
29	2016 - 1298152	KR 10 # 18 - 15 OF 804	AAA0031CKLW	\$ 61.558.000
30	2016 - 1298526	KR 10 # 18 - 15 OF 805	AAA0031CKMS	\$ 131.744.000
31	2016 - 1298638	KR 10 # 18 - 15 OF 806	AAA0031CKNN	\$ 91.307.000
32	2016 - 1298638	KR 10 # 18 - 15 OF 901	AAA0031CKOE	\$ 89.076.000
33	2016 - 1298908	KR 10 # 18 - 15 OF 902	AAA0031CKPP	\$ 98.511.000
34	2016 - 1299054	KR 10 # 18 - 15 OF 903	AAA0031CKRU	\$ 107.619.000
35	2016 - 1299168	KR 10 # 18 - 15 OF 904	AAA0031CKSK	\$ 63.918.000
36	2016 - 1299241	KR 10 # 18 - 15 OF 905	AAA0031CKTO	\$ 136.711.000
37	2016 - 1299767	KR 10 # 18 - 15 OF 906	AAA0031CKUZ	\$ 94.578.000
38	2016 - 1299772	KR 10 # 18 - 15 OF 1001	AAA0031CKWF	\$ 82.740.000
39	2016 - 1299777	KR 10 # 18 - 15 OF 1002	AAA0031CKXR	\$ 91.501.000
40	2016 - 1299968	KR 10 # 18 - 15 OF 1003	AAA0031CKXY	\$ 99.542.000
41	2016 - 1299976	KR 10 # 18 - 15 OF 1004	AAA0031CKZM	\$ 59.379.000
42	2016 - 1299979	KR 10 # 18 - 15 OF 1005	AAA0031CLAW	\$ 59.379.000



No	Radicación	Nomenclatura	Chip	Avalúo vigencia 2015
43	2016 - 1300261	KR 10 # 18 - 15 OF 1006	AAA0031CLBS	\$ 88.014.000
44	2016 - 1300361	KR 10 # 18 - 15 OF 1101	AAA0031CLCN	\$ 631.005.000

Artículo 2: Retirar para los predios que se contraen en la parte motiva de la presente resolución, los siguientes avalúos catastrales

No	Radicación	Nomenclatura	Chip	Avalúo vigencia 2015
1	2016 - 1294018	KR 10 # 18 - 15 LC 3	AAA0031CJCN	\$ 4.507.225.000
2	2016 - 12944284	KR 10 # 18 - 15 OF 401	AAA0031CJEP	\$ 100.593.000
3	2016 - 1294421	KR 10 # 18 - 15 OF 402	AAA0031CJEZ	\$ 111.180.000
4	2016 - 1294527	KR 10 # 18 - 15 OF 403	AAA0031CJHK	\$ 120.880.000
5	2016 - 1294682	KR 10 # 18 - 15 OF 404	AAA0031CJJZ	\$ 72.298.000
6	2016 - 1294797	KR 10 # 18 - 15 OF 405	AAA0031CJJKC	\$ 153.896.000
7	2016 - 1295306	KR 10 # 18 - 15 OF 406	AAA0031CJLF	\$ 106.969.000
8	2016 - 1295318	KR 10 # 18 - 15 OF 501	AAA0031CJMR	\$ 102.685.000
9	2016 - 1295622	KR 10 # 18 - 15 OF 502	AAA0031CJNX	\$ 113.496.000
10	2016 - 1295630	KR 10 # 18 - 15 OF 503	AAA0031CJOM	\$ 123.395.000
11	2016 - 1295638	KR 10 # 18 - 15 OF 504	AAA0031CJPA	\$ 73.803.000
12	2016 - 1295855	KR 10 # 18 - 15 OF 505	AAA0031CJRJ	\$ 157.100.000
13	2016 - 1295902	KR 10 # 18 - 15 OF 506	AAA0031CJSY	\$ 109.196.000
14	2016 - 1295914	KR 10 # 18 - 15 OF 601	AAA0031CJTD	\$ 104.443.000
15	2016 - 1295915	KR 10 # 18 - 15 OF 602	AAA0031CJUH	\$ 115.436.000
16	2016 - 1295916	KR 10 # 18 - 15 OF 603	AAA0031CJWW	\$ 125.503.000
17	2016 - 1296024	KR 10 # 18 - 15 OF 604	AAA0031CJXS	\$ 75.066.000
18	2016 - 1296027	KR 10 # 18 - 15 OF 605	AAA0031CJYN	\$ 159.784.000
19	2016 - 126499	KR 10 # 18 - 15 OF 606	AAA0031CJZE	\$ 111.064.000
20	2016 - 1296500	KR 10 # 18 - 15 OF 701	AAA0031CKAF	\$ 97.714.000
21	2016 - 1296715	KR 10 # 18 - 15 OF 702	AAA0031CKBR	\$ 107.989.000
22	2016 - 1295715	KR 10 # 18 - 15 OF 703	AAA0031CKCX	\$ 117.400.000
23	2016 - 1296855	KR 10 # 18 - 15 OF 704	AAA0031CKEA	\$ 70.248.000
24	2016 - 1296971	KR 10 # 18 - 15 OF 705	AAA0031CKEA	\$ 149.429.000
25	2016 - 1297084	KR 10 # 18 - 15 OF 706	AAA0031CKFT	\$ 103.900.000
26	2016 - 1297633	KR 10 # 18 - 15 OF 801	AAA0031CKHY	\$ 97.731.000
27	2016 - 1297841	KR 10 # 18 - 15 OF 802	AAA0031CKLW	\$ 108.006.000
28	2016 - 1298007	KR 10 # 18 - 15 OF 803	AAA0031CKKL	\$ 117.421.000
29	2016 - 1298152	KR 10 # 18 - 15 OF 804	AAA0031CKLW	\$ 70.264.000
30	2016 - 1298526	KR 10 # 18 - 15 OF 805	AAA0031CKMS	\$ 149.443.000
31	2016 - 1298638	KR 10 # 18 - 15 OF 806	AAA0031CKNN	\$ 103.918.000
32	2016 - 1298638	KR 10 # 18 - 15 OF 901	AAA0031CKOE	\$ 112.058.000
33	2016 - 1298908	KR 10 # 18 - 15 OF 902	AAA0031CKPP	\$ 123.851.000
34	2016 - 1299054	KR 10 # 18 - 15 OF 903	AAA0031CKRU	\$ 134.658.000
35	2016 - 1299168	KR 10 # 18 - 15 OF 904	AAA0031CKSK	\$ 80.540.000
36	2016 - 1299241	KR 10 # 18 - 15 OF 905	AAA0031CKTO	\$ 171.445.000
37	2016 - 1299767	KR 10 # 18 - 15 OF 906	AAA0031CKUZ	\$ 119.169.000
38	2016 - 1299772	KR 10 # 18 - 15 OF 1001	AAA0031CKWF	\$ 97.769.000
39	2016 - 1299777	KR 10 # 18 - 15 OF 1002	AAA0031CKXR	\$ 108.041.000
40	2016 - 1299968	KR 10 # 18 - 15 OF 1003	AAA0031CKXY	\$ 117.456.000
41	2016 - 1299976	KR 10 # 18 - 15 OF 1004	AAA0031CKZM	\$ 70.302.000
42	2016 - 1299979	KR 10 # 18 - 15 OF 1005	AAA0031CLAW	\$ 149.472.000
43	2016 - 1300261	KR 10 # 18 - 15 OF 1006	AAA0031CLBS	\$ 103.956.000
44	2016 - 1300361	KR 10 # 18 - 15 OF 1101	AAA0031CLCN	\$ 785.441.000

Artículo 3: Fijar en su lugar los siguientes avalúos catastrales:

No	Radicación	Nomenclatura	Chip	Avalúo vigencia 2015
1	2016 - 1294018	KR 10 # 18 - 15 LC 3	AAA0031CJCN	\$ 3.530.922.000



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

2	2016 - 12944284	KR 10 # 18 - 15 OF 401	AAA0031CJEP	\$ 72.150.000
3	2016 - 1294421	KR 10 # 18 - 15 OF 402	AAA0031CJEZ	\$ 79.820.000
4	2016 - 1294527	KR 10 # 18 - 15 OF 403	AAA0031CJHK	\$ 86.840.000
5	2016 - 1294682	KR 10 # 18 - 15 OF 404	AAA0031CJJZ	\$ 51.740.000
6	2016 - 1294797	KR 10 # 18 - 15 OF 405	AAA0031CJJC	\$ 110.890.000
7	2016 - 1295306	KR 10 # 18 - 15 OF 406	AAA0031CJLF	\$ 76.830.000
8	2016 - 1295318	KR 10 # 18 - 15 OF 501	AAA0031CJMR	\$ 72.150.000
9	2016 - 1295622	KR 10 # 18 - 15 OF 502	AAA0031CJNX	\$ 79.820.000
10	2016 - 1295630	KR 10 # 18 - 15 OF 503	AAA0031CJOM	\$ 86.840.000
11	2016 - 1295638	KR 10 # 18 - 15 OF 504	AAA0031CJPA	\$ 51.740.000
12	2016 - 1295855	KR 10 # 18 - 15 OF 505	AAA0031CJRJ	\$ 110.890.000
13	2016 - 1295902	KR 10 # 18 - 15 OF 506	AAA0031CJSY	\$ 76.830.000
14	2016 - 1295914	KR 10 # 18 - 15 OF 601	AAA0031CJTD	\$ 72.150.000
15	2016 - 1295915	KR 10 # 18 - 15 OF 602	AAA0031CJUH	\$ 79.820.000
16	2016 - 1295916	KR 10 # 18 - 15 OF 603	AAA0031CJWW	\$ 86.840.000
17	2016 - 1296024	KR 10 # 18 - 15 OF 604	AAA0031CJXS	\$ 51.740.000
18	2016 - 1296027	KR 10 # 18 - 15 OF 605	AAA0031CJYN	\$ 110.890.000
19	2016 - 126499	KR 10 # 18 - 15 OF 606	AAA0031CJZE	\$ 76.830.000
20	2016 - 1296500	KR 10 # 18 - 15 OF 701	AAA0031CKAF	\$ 72.150.000
21	2016 - 1296715	KR 10 # 18 - 15 OF 702	AAA0031CKBR	\$ 79.820.000
22	2016 - 1295715	KR 10 # 18 - 15 OF 703	AAA0031CKCX	\$ 86.840.000
23	2016 - 1296855	KR 10 # 18 - 15 OF 704	AAA0031CKEA	\$ 51.740.000
24	2016 - 1296971	KR 10 # 18 - 15 OF 705	AAA0031CKEA	\$ 110.890.000
25	2016 - 1297084	KR 10 # 18 - 15 OF 706	AAA0031CKFT	\$ 76.830.000
26	2016 - 1297633	KR 10 # 18 - 15 OF 801	AAA0031CKHY	\$ 72.150.000
27	2016 - 1297841	KR 10 # 18 - 15 OF 802	AAA0031CKLW	\$ 79.820.000
28	2016 - 1298007	KR 10 # 18 - 15 OF 803	AAA0031CKKL	\$ 86.840.000
29	2016 - 1298152	KR 10 # 18 - 15 OF 804	AAA0031CKLW	\$ 51.740.000
30	2016 - 1298526	KR 10 # 18 - 15 OF 805	AAA0031CKMS	\$ 110.890.000
31	2016 - 1298638	KR 10 # 18 - 15 OF 806	AAA0031CKNN	\$ 76.830.000
32	2016 - 1298638	KR 10 # 18 - 15 OF 901	AAA0031CKOE	\$ 72.150.000
33	2016 - 1298908	KR 10 # 18 - 15 OF 902	AAA0031CKPP	\$ 79.820.000
34	2016 - 1299054	KR 10 # 18 - 15 OF 903	AAA0031CKRU	\$ 86.840.000
35	2016 - 1299168	KR 10 # 18 - 15 OF 904	AAA0031CKSK	\$ 51.740.000
36	2016 - 1299241	KR 10 # 18 - 15 OF 905	AAA0031CKTO	\$ 110.890.000
37	2016 - 1299767	KR 10 # 18 - 15 OF 906	AAA0031CKUZ	\$ 76.830.000
38	2016 - 1299772	KR 10 # 18 - 15 OF 1001	AAA0031CKWF	\$ 72.150.000
39	2016 - 1299777	KR 10 # 18 - 15 OF 1002	AAA0031CKXR	\$ 79.820.000
40	2016 - 1299968	KR 10 # 18 - 15 OF 1003	AAA0031CKXY	\$ 86.840.000
41	2016 - 1299976	KR 10 # 18 - 15 OF 1004	AAA0031CKZM	\$ 51.740.000
42	2016 - 1299979	KR 10 # 18 - 15 OF 1005	AAA0031CLAW	\$ 110.890.000
43	2016 - 1300261	KR 10 # 18 - 15 OF 1006	AAA0031CLBS	\$ 76.830.000
44	2016 - 1300361	KR 10 # 18 - 15 OF 1101	AAA0031CLCN	\$ 517.790.000

Artículo 4. Notifíquese personalmente del presente acto administrativo a los señores IVAN FLOREZ AGUILAR y MARTHA INES GUIZA ya identificados, en los términos establecidos en el artículo 67 de la ley 1437 de 2011..."

## 26. Actualización comercial a precios 2016

El documento registrado como producto de dicho proceso de actualización de avalúo, registra la siguiente información:

"...5.3.1 **Estimación de costos de intervención del edificio Banco del Estado:** Dado el mal estado de conservación y mantenimiento que presenta hoy el edificio, se hace necesario realizar una importante inversión económica para su recuperación, con el fin de adecuar las oficinas a los actuales estándares, de tal manera que se garantice su posible venta y potencial demanda por parte del público objetivo, siempre tratando de equipararlas con la ofertas y valores presentes en el mercado.



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

Ahora bien, con base en los datos de valores obtenidos del mercado es posible plantear tres (3) escenarios para la comercialización del edificio: **mesurado (mínimo)**, **probable** y **optimista (máximo)**.

Para este fin, se procedió a realizar diferentes ejercicios y simulaciones de los presupuestos de obra para la intervención por parte de profesionales especialistas en costos de construcción, identificando la información de costos totales de construcción a la fecha (costos directos + indirectos), con base en información extraída de revistas especializadas en este caso la revista CONSTRU DATA 179 del periodo de junio – agosto de 2016

A continuación, se establece el costo de remodelación de las tareas por cada uno de los escenarios planteados:

**5.3.1.1 Escenario mesurado (mínimo):** En este escenario se adopta un costo de remodelación del edificio y de las oficinas, de manera básico y con acabados sencillos, manteniendo la actual fachada del inmueble, esto es solo recuperándola sin cambiarla.

IDENTIFICACION	COSTOS	COSTO TOTAL REMOD OFICINA SIN FACHADA
Segundo sótano	\$ 493.507	\$ 290.754.584
Primer sótano	\$ 851.334	\$ 475.640.306
Planta Baja	\$ 550.538	\$37.172.326
Primer piso	\$ 816.211	\$ 447.87.013
Segundo piso	\$ 816.211	\$ 437.815.580
Tercer piso	\$ 816.211	\$ 418.969.268
Cra 10 No 18 – 15 LC 3		
TOTAL AREAS PISO 4	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PISO 5	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PIOS 6	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PISO 7	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PIOS 8	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PISO 9	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PISO 10	\$ 546.094	\$ 265.155.942
TOTAL AREAS PISO 11	\$ 546.094	\$ 265.155.942
<b>AREAS TOTALES</b>	<b>\$632.134,17</b>	<b>\$ 4.199.676.262</b>

En el ejercicio se calculan los costos por cada nivel dependiendo de la intervención que se requiera (ver descripción en las fichas de intervención anexas), en este escenario el costo total de la intervención asciende a \$ 4.199.676.262 y el costo promedio por m<sup>2</sup> a \$ 632.135.

**5.3.1.2 Escenario probable:** En este escenario se adopta el mismo costo de remodelación del edificio y de las oficinas del primer escenario, es decir básico y con acabados sencillo, pero se cambia totalmente la fachada, lo cual incrementa considerablemente el costo, pero mejora ostensiblemente la presentación del edificio.

IDENTIFICACION	COSTOS	COSTO TOTAL REMOD OFICINA SIN FACHADA
Segundo sótano	\$ 493.507	\$ 290.754.584
Primer sótano	\$ 851.334	\$ 475.640.306
Planta Baja	\$ 550.538	\$37.172.326
Primer piso	\$ 917.750	\$ 503.594.204
Segundo piso	\$ 917.750	\$ 492.281.100
Tercer piso	\$ 917.750	\$ 471.090.253
Cra 10 No 18 – 15 LC 3		
TOTAL AREAS PISO 4	\$ 754.700	\$ 366.444.585
TOTAL AREAS PISO 5	\$ 754.700	\$ 366.444.585
TOTAL AREAS PIOS 6	\$ 754.700	\$ 366.444.585
TOTAL AREAS PISO 7	\$ 754.700	\$ 366.444.585

IDENTIFICACION	COSTOS	COSTO TOTAL REMOD OFICINA SIN FACHADA
TOTAL AREAS PISO 8	\$ 754.700	\$ 366.444.585
TOTAL AREAS PISO 9	\$ 754.700	\$ 366.444.585
TOTAL AREAS PISO 10	\$ 754.700	\$ 366.444.585
TOTAL AREAS PISO 11	\$ 754.700	\$ 325.260.606
<b>AREAS TOTALES</b>	<b>\$ 776.818,14</b>	<b>\$ 4.199.676.262</b>

En este escenario el costo total de la intervención asciende a \$ 5.160.905.476 y el costo promedio por m<sup>2</sup> a \$ 776.818

**5.3.1.3 Escenario optimista (máximo):** En este escenario se incrementa la calidad de los acabados, infraestructura y dotación del edificio, lo cual se refleja en el incremento del costo de remodelación del edificio y de las oficinas, intervención que también incluye el cambio de fachada, lo cual repercute en que el edificio esté por encima del promedio de los edificios en el sector del centro.

IDENTIFICACION	COSTOS	COSTO TOTAL REMOD OFICINA SIN FACHADA
Segundo sótano	\$ 493.507	\$ 290.754.584
Primer sótano	\$ 851.334	\$ 475.640.306
Planta Baja	\$ 550.538	\$ 37.172.326
Primer piso	\$ 917.750	\$ 503.594.204
Segundo piso	\$ 917.750	\$ 492.281.100
Tercer piso	\$ 917.750	\$ 471.090.253
Cra 10 No 18 – 15 LC 3		
TOTAL AREAS PISO 4	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PISO 5	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PIOS 6	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PISO 7	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PIOS 8	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PISO 9	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PISO 10	\$ 954.630	\$ 463.520.597
TOTAL AREAS PISO 11	\$ 954.630	\$ 411.426.437
<b>AREAS TOTALES</b>	<b>\$ 892.070,78</b>	<b>\$ 5.926.603.385</b>

En este escenario el costo total de la intervención asciende a \$ 5.926.603.385 y el costo promedio por m<sup>2</sup> a \$ 892.071...

En otro de sus apartes el citado Avalúo registra:

“... 5.3.3 Estructura de costos de los escenarios y valor edificio en estado actual: Ya obtenido el valor de venta del edificio en los tres (3) escenarios planteados, al igual que los costos de la remodelación para cada uno de ellos, se procede a efectuar la estructura de costos para cada escenario con el fin de llegar al valor del edificio en su estado actual, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- El fin último es determinar el valor o monto que estaría en capacidad de pagar un inversionista, promotor o constructor, por el edificio para recuperarlo y posteriormente ofrecerlo en venta al público (potenciales compradores) en general.
- Se estima que el tiempo total de recuperación y venta del proyecto puede durar entre 8 y 10 meses
- En todos los escenarios, se consideran, además de los costos de la recuperación, los costos usuales necesarios para un proyecto de construcción, es decir, los costos de ventas, comisiones, publicidad, así como los costos financieros.
- También en todos los escenarios se establece una utilidad para el inversionista, la cual está en función del dinero invertido, el tiempo de duración y el nivel de riesgo del proyecto, por lo cual se ha estimado que debe oscilar entre el 14% y el 15% del valor total de las ventas del edificio

IDENTIFICACION	COSTOS	UNIDAD
AREA TOTAL COSNTRUIDA EDIFICIO	6.643.65	M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	5428.27	M2
AREA SOTANOS	1147.86	M2
AREA VENIDBLE OFICINAS	4420.50	M2
GARAJES	38	APROX
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>		
TOTAL VENTAS	\$ 17.136.697.500	100%
<b>COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 4.199.676.262</b>	
VALOR POR M2 DE EDIFICIO P1 A P11	\$ 667.673	
VALOR POR M2 DE SOTANOS	\$ 632.482	
ASCENSORES		
COMPRA GARAJES	12 \$ 25.000.000	
<b>TOTAL COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 4.199.676.262</b>	<b>24.51%</b>
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD, ETC	\$ 856.834.875	
5% VENTAS		
COSTOS FINANCIEROS 5% VENTAS	\$ 856.834.875	
<b>TOTAL COSTOS DE REMODELACION</b>	<b>\$ 5.913.346.012</b>	<b>34.51%</b>
COSTO INTEGRAL M2 AREA VENDIBLE	\$ 1.337.711	
COSTO M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA	\$ 890.075	
UTILIDAD INVERSIONISTA - CONSTRUCCION	\$ 2.399.137.650	14.00 %
<b>TOTAL EDIFICIO ACTUAL</b>	<b>\$ 8.824.213.838</b>	
VALOR M2 A.P. OFICINAS	\$ 1.996.204	
VALOR M2 AREA TOTAL EDIFICIO	\$ 1.328.218	

ESCENARIO MESURADO (MINIMO)

IDENTIFICACION	COSTOS	UNIDAD
AREA TOTAL COSNTRUIDA EDIFICIO	6.643.65	M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	5.428.27	M2
AREA SOTANOS	1.147.86	M2
AREA VENIDBLE OFICINAS	4.420.50	M2
GARAJES	38	APROX
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>		
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 18.726.037.800</b>	<b>100%</b>
<b>COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 5.160.905.473</b>	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD, ETC	\$ 936.301.890	
5% VENTAS		
COSTOS FINANCIEROS 5% VENTAS	\$ 936.301.890	
<b>TOTAL COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 7.033.509.253</b>	<b>34.51%</b>
COSTO INTEGRAL M2 AREA VENDIBLE	\$ 1.591.113	
COSTO M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA	\$ 1.058.682	
UTILIDAD INVERSIONISTA - CONSTRUCCION	\$ 2.621.645.292	14.00 %
<b>TOTAL EDIFICIO ACTUAL</b>	<b>\$ 9.070.883.255</b>	
VALOR M2 A.P. OFICINAS	\$ 2.052.005	
VALOR M2 AREA TOTAL EDIFICIO	\$ 1.365.347	

ESCENARIO PROBABLE

IDENTIFICACION	COSTOS	UNIDAD
AREA TOTAL COSNTRUIDA EDIFICIO	6.643.65	M2
AREA CONSTRUIDA OFICINAS	5.428.27	M2
AREA SOTANOS	1.147.86	M2
AREA VENIDBLE OFICINAS	4.420.50	M2
GARAJES	38	APROX

ANALISIS DE COSTOS		
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 23.310.767.250</b>	<b>100%</b>
<b>COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 5.926.603.385</b>	
VALOR POR M2 DE EDIFICIO P1 A P11	\$ 950.618	
VALOR POR M2 DE SOTANOS	\$ 667.673	
ASCENSORES		
<b>TOTAL COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 6.926.603.385</b>	<b>24.51%</b>
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD, ETC 5% VENTAS	\$ 1.165.538.363	
COSTOS FINANCIEROS 5% VENTAS	\$ 1.165.538.363	
<b>TOTAL COSTOS REMODELACION</b>	<b>\$ 8.257.680.110</b>	<b>34.51%</b>
COSTO INTEGRAL M2 AREA VENDIBLE	\$ 1.868.043	
COSTO M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA	\$ 1.242.944	
UTILIDAD INVERSIONISTA - CONSTRUCCION	\$ 3.496.615.088	15.00 %
<b>TOTAL EDIFICIO ACTUAL</b>	<b>\$ 11.556.472.052</b>	
VALOR M2 A.P. OFICINAS	\$ 2.614.292	
VALOR M2 AREA TOTAL EDIFICIO	\$ 1.739.477	

ESCENARIO OPTIMISTA (MAXIMO)

De acuerdo con los resultados obtenidos en el escenario mesurado, el valor total del edificio es de \$ 8.824.213.838, en el escenario probable \$ 9.070.883.255 y en el escenario optimista alcanzaría un total de \$ 11.556.472.052..."

Dentro de las conclusiones de dicho avalúo comercial, se registra lo siguiente:

"... Analizando los resultados obtenidos de los tres escenarios, donde la diferencia entre los dos primeros es menor al 3%, así como las condiciones actuales del mercado de oficinas a nivel de la ciudad y la importante inversión de dinero necesario para materializar el proyecto, se considera que el escenario mesurado es el más ajustado a la realidad comercial del edificio y de los inmuebles que dé el hacen parte, por lo cual se asume este, como el VALOR COMERCIAL DEL EDIFICIO, el cual es de \$ 8.824.213.838.

Como ejercicio final y debido a que se trata de 44 unidades jurídicas independientes sujetas al régimen de propiedad horizontal, dicho valor lo debemos presentar por inmueble, para lo cual establecemos el mismo a partir del porcentaje de participación de este en las ventas del proyecto por piso de la siguiente manera:

IDENTIFICACION	%	PARTICIPACION UNIDAD	VLR M2	MLR M2 AJUSTADO
Segundo sótano	2.33	\$ 205.972.331	\$ 357.405	\$ 355.000
Primer sótano	1.87	\$ 164.777.865	\$ 335.010	\$ 335.000
Planta baja	0			
Primer piso	10.70	\$ 943.824.182	\$ 2.040.097	\$ 2.040.000
Segundo piso	8.82	\$ 778.204.662	\$ 1.544.792	\$ 1.545.000
Tercer piso	8.72	\$ 769.512.115	\$ 1.600.916	\$ 1.600.000
Cra 10 No 18 - 15 LC 3	0			
Total áreas piso 4	8.59	\$ 757.963.246	\$ 2.060.411	\$ 2.060.000
Total áreas piso 5	8.04	\$ 709.443.889	\$ 1.928.518	\$ 1.930.000
Total áreas piso 6	8.17	\$ 721.074.117	\$ 1.960.133	\$ 1.960.000
Total áreas piso 7	8.30	\$ 732.704.344	\$ 1.991.748	\$ 1.990.000
Total áreas piso 8	8.44	\$ 744.334.572	\$ 2.023.363	\$ 2.025.000
Total áreas piso 9	8.57	\$ 755.964.800	\$ 2.086.593	\$ 2.055.000
Total áreas piso 10	8.70	\$ 767.595.027	\$ 2.086.593	\$ 2.085.000
Total áreas piso 11	8.76	\$ 772.842.687	\$ 1.940.158	\$ 1.940.000
<b>AREAS TOTALES</b>	<b>100</b>	<b>\$ 8.824.213.838</b>		



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

## 27. Balance financiero fideicomiso Colpatria

El siguiente es el balance financiero reportado por la Fiduciaria Colpatria

PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU CONSOLIDACIÓN DE INGRESOS Y EGRESOS MAYO DE 2017		
<b>TOTAL INGRESOS</b>		11.883.476.261,09
APORTES FIDEICOMITENTE		11.588.187.090,57
INGRESOS EN EL FIDEICOMISO		7.800.000,00
RENDIMIENTOS ENCARGO FIDUCIARIO		287.488.170,52
<b>TOTAL EGRESOS</b>		11.864.602.823,49
GIROS		11.751.893.630,68
4*1000 GIROS		34.425.383,83
COBROS BANCARIOS		1.691.465,77
COMISIONES FIDUCIARIAS		76.187.593,00
IMPUUESTO 4*1.000 COMISIONES FIDUCIARIAS		304.750,21
<b>MAYO DE 2017</b>		18.972.437,61
SALDO EXTRACTO		18.972.437,61
DIFERENCIA		(0,00)
ENCARGO FIDUCIARIO	0124234146	11.386.369,96
ENCARGO FIDUCIARIO	0127000861	2.649.946,96
CUENTA DE AHORROS	0122010306	4.936.118,70

INFORME DE RENDIMIENTOS PATRIMONIO AUTONOMO PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU		
124234146		
MES	RENDIMIENTOS	
feb-15	174,74	
mar-15	621,75	
abr-15	441,80	
may-15	515,23	
jun-15	486,69	
jul-15	432,81	
ago-15	459,71	
sep-15	426,89	
oct-15	518.590,36	
nov-15	1.759.045,83	
dic-15	2.007.628,42	
ene-16	1.938.727,99	
feb-16	1.799.605,13	
mar-16	2.438.900,68	
abr-16	2.441.078,70	
may-16	2.022.867,88	
jun-16	2.146.166,49	
jul-16	2.114.218,72	
ago-16	2.211.609,09	
sep-16	2.014.147,36	
oct-16	276.616,94	
nov-16	73.623,99	
dic-16	80.850,15	
ene-17	76.848,79	
feb-17	74.533,44	
mar-17	76.326,24	
abr-17	64.233,09	
may-17	60.527,72	
<b>TOTAL</b>	<b>24.199.705,63</b>	

127000861		
MES	RENDIMIENTOS	COMISION
feb-15	4.002.275,48	
mar-15	24.636.977,93	
abr-15	12.129.374,25	
may-15	10.291.760,25	
jun-15	9.587.149,18	
jul-15	8.449.011,23	
ago-15	8.462.269,63	
sep-15	8.988.428,05	
oct-15	10.610.264,40	
nov-15	10.038.685,69	
dic-15	12.639.804,10	
ene-16	12.747.134,34	
feb-16	12.017.206,04	
mar-16	16.176.698,08	
abr-16	15.612.119,93	
may-16	16.017.270,10	
jun-16	17.220.164,57	
jul-16	16.818.787,29	
ago-16	18.050.984,36	
sep-16	16.202.972,55	
oct-16	2.220.089,06	
nov-16	127.241,46	
dic-16	117.927,63	
ene-17	74.166,83	
feb-17	49.695,74	
mar-17	44.538,60	
abr-17	34.926,11	
may-17	16.618,27	
<b>TOTAL</b>	<b>263.283.421,15</b>	-

122010305		
MES	RENDIMIENTOS	COMISION
feb-15	-	
mar-15	394,95	
abr-15	554,93	
may-15	2,67	
jun-15	2,77	
jul-15	238,24	
ago-15	179,34	
sep-15	82,26	
oct-15	43,82	
nov-15	66,22	
dic-15	166,90	
ene-16	166,90	
feb-16	156,14	
mar-16	166,92	
abr-16	161,54	
may-16	194,31	
jun-16	202,62	
jul-16	209,39	
ago-16	209,40	
sep-16	202,66	
oct-16	209,41	
nov-16	202,67	
dic-16	209,43	
ene-17	209,44	
feb-17	189,18	
mar-17	209,46	
abr-17	202,71	
may-17	209,47	
<b>TOTAL</b>	<b>5.043,74</b>	-



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

**APORTES FIDEICOMITENTE**  
**PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU**  
**MAYO DE 2017**

APORTE POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE		
FECHA	VALOR	CONCEPTO
17-feb-15	\$ 150.747.807,00	APORTE DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE
17-feb-15	\$ 4.134.688.100,00	APORTE DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE
23-feb-15	\$ 3.384.504.323,57	APORTE DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE
23-feb-15	\$ 4.000.000.000,00	APORTE DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE
27-abr-16	\$ (81.753.140,00)	DEVOLUCION DE APORTE AL PA MATRIZ PARA PAGO DE CONTRATO DE VIGILANCIA
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 11.588.187.090,57</b>	

INGRESO EN EL FIDEICOMISO		
FECHA	VALOR	CONCEPTO
28-agosto-15	\$ 3.900.000,00	INGRESO DE COMPRA Y VENTA DE CHATARRA
24-noviembre-15	\$ 2.900.000,00	INGRESO DE COMPRA Y VENTA DE CHATARRA
11-mayo-16	\$ 1.000.000,00	INGRESO DE COMPRA Y VENTA DE CHATARRA
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 7.800.000,00</b>	

**PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU**  
**PAGOS A PROVEEDORES Y CONTRATISTAS**

No.	BENEFICIARIO	CONCEPTO	FECHA	VALOR NETO	4*1000
1	UNIVERSIDAD GRAN COLOMBIA	PAGO 50% COMPRA DEL INMUEBLE EDIFICIO CARRERA 10	17-feb-15	\$ 4.000.000.000,00	\$ 16.000.000,00
2	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA	PAGO DE BENEFICIENCIA	18-feb-15	\$ 89.390.000,00	\$ 357.560,00
3	SUPERINTENDENCIA DE NOTARIA Y REGISTRO	PAGO DE REGISTRO	18-feb-15	\$ 45.298.100,00	\$ 181.192,40
4	NOTARIA 47	PAGO DE REGISTRO NOTARIALES	18-feb-15	\$ 16.059.707,00	\$ 64.238,82
5	UNIVERSIDAD GRAN COLOMBIA	PAGO 50% RESTANTE A LA COMPRA DEL INMUEBLE EDIFICIO CARRERA 10	8-abr-15	\$ 4.000.000.000,00	\$ 16.000.000,00
6	UNIVERSIDAD GRAN COLOMBIA	RESTITUCION DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL AL EDIFICO CARRERA 10	7-abr-15	\$ 57.406.666,60	\$ 229.626,67
7	WILLIAM SARRIA CALDERON	ANTICIPO DEL 40% DEL VALOR DEL CONTRATO	7-may-15	\$ 1.512.800,00	\$ 6.051,20
8	CODENSA SA ESP	PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS	14-may-15	\$ 1.539.670,00	\$ 6.158,68
9	CODENSA SA ESP	PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS	14-may-15	\$ 1.151.710,00	\$ 4.606,84
10	DEMETRIO RODRIGUEZ PULIDO	ANTICIPO DEL 30 % DEL VALOR DEL CONTRATO	20-may-15	\$ 802.175,00	\$ 3.208,70
11	CONSORCIO EDIFICIO CARRERA 10 2014	PAGO INICIAL DEL 30% DEL VALOR DEL CONTRATO	29-may-15	\$ 43.298.550,00	\$ 173.194,20
12	ADMINISTRACION DE IMPUESTO NACIONALES	PAGO DE RETENCION EN LA FUENTE	10-jun-15	\$ 4.012.000,00	\$ 16.048,00
13	DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES SAS	PAGO UNICO Y TOTAL DEL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS	12-jun-15	\$ 12.646.088,00	\$ 50.584,35
14	CODENSA SA ESP	PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS	17-jun-15	\$ 1.623.910,00	\$ 6.495,64
15	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA	PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS	17-jun-15	\$ 407.140,00	\$ 1.628,56
20	ARKLEIN INGENIEROS LTDA	PRIMER PAGO DEL 20% DEL VALOR DEL CONTRATO	3-jul-15	\$ 3.905.805,00	\$ 15.623,22
21	WILLIAM SARRIA CALDERON	PAGO DEL 60% RESTANTE DEL VALOR DEL CONTRATO	6-jul-15	\$ 2.005.746,00	\$ 8.022,98
22	CODENSA S.A. ESP	PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS	16-jul-15	\$ 830.900,00	\$ 3.323,60
23	CODENSA S.A. ESP	PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS	16-jul-15	\$ 757.130,00	\$ 3.028,52
24	SEGURIDAD ATEMPI LTDA.	PAGO DE PRESTACION DE SERVICIOS FACTURAS No. 6125 y 6126	1-jul-15	\$ 6.221.884,00	\$ 24.887,53
25	ADMINISTRACION DE IMPUESTO NACIONALES	PAGO DE RETENCION EN LA FUENTE	13-jul-15	\$ 209.000,00	\$ 836,00
26	TESORERIA DISTRITAL	PAGO DE IMPUESTO RETEICA 3 BIM ENESTRE DEL AÑO 2015	14-jul-15	\$ 438.000,00	\$ 1.752,00
27	CODENSA	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 736.020,00	\$ 2.944,08
28	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 272.900,00	\$ 1.091,60
29	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 34.730,00	\$ 138,92
30	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 34.730,00	\$ 138,92
31	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 41.000,00	\$ 164,00
32	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 34.730,00	\$ 138,92
33	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 47.270,00	\$ 189,08
34	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 103.680,00	\$ 414,72
35	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 47.270,00	\$ 189,08
36	PAGO ACUEDUCTO-ASEO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-ago-15	\$ 134.000,00	\$ 536,00
37	CODENSA	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-ago-15	\$ 610.700,00	\$ 2.442,80
38	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	6-ago-15	\$ 6.221.884,00	\$ 24.887,54
39	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	21-ago-15	\$ 6.221.884,00	\$ 24.887,54
40	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-sep-15	\$ 740.710,00	\$ 2.962,84



**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
PARA TODOS

PAGOS A PROVEEDORES Y CONTRATISTAS					
No.	BENEFICIARIO	CONCEPTO	FECHA	VALOR NETO	4*1000
41	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-sep-15	\$ 759.400,00	\$ 3.037,60
42	ARKLEN INGENIEROS LTDA	SEGUNDO, TERCER Y CUARTO PAGO POR EL 60% DEL CONTRATO 07-2015	28-sep-15	\$ 11.197.899,00	\$ 44.791,59
43	DEMETRIO RODRIGUEZ PULIDO	PAGO RESTANTE DEL VALOR DEL CONTRATO	9-sep-15	\$ 3.208.702,00	\$ 12.834,80
44	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 41.110,00	\$ 164,44
45	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 34.840,00	\$ 139,36
46	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 34.760,00	\$ 139,04
47	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 142.790,00	\$ 571,16
48	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 134.890,00	\$ 539,56
49	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 34.760,00	\$ 139,04
50	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 34.760,00	\$ 139,04
51	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 34.800,00	\$ 139,20
52	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-oct-15	\$ 354.840,00	\$ 1.419,36
53	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-oct-15	\$ 957.000,00	\$ 3.828,00
54	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	28-oct-15	\$ 628.400,00	\$ 2.513,60
55	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	28-oct-15	\$ 755.110,00	\$ 3.020,44
56	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-nov-15	\$ 809.900,00	\$ 3.239,60
57	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-nov-15	\$ 670.140,00	\$ 2.680,56
58	TESORERIA DISTRITAL	PAGO DE IMPUESTO RETEICA 5 BIMENESTRE DEL AÑO 2015	13-nov-15	\$ 104.000,00	\$ 416,00
59	CONSORCIO EDIFICIO CARRERA 10 2014	PAGO FINAL	7-dic-15	\$ 81.122.572,00	\$ 324.490,28
60	SEGURIDAD A TEMPI	VIGILANCIA	10-dic-15	\$ 31.109.420,00	\$ 124.437,68
61	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	16-dic-15	\$ 582.140,00	\$ 2.328,56
62	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	16-dic-15	\$ 395.290,00	\$ 1.581,16
63	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 35.110,00	\$ 140,44
64	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 35.110,00	\$ 140,44
65	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 35.130,00	\$ 140,52
66	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 35.110,00	\$ 140,44
67	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 35.110,00	\$ 140,44
68	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 105.330,00	\$ 421,32
69	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 77.829,00	\$ 311,31
70	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 35.110,00	\$ 140,44
71	PAGO ACUEDUCTO-ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-dic-15	\$ 36.220,00	\$ 144,88
72	ARKLEN INGENIEROS LTDA	PAGO FINAL	24-dic-15	\$ 3.732.633,00	\$ 14.930,53
73	ADMINISTRACION DE IMPUESTO NACIONALES	PAGO RETENCION EN LA FUENTE	13-ene-16	\$ 6.667.000,00	\$ 26.668,00
74	TESORERIA DISTRITAL	PAGO ICA	18-ene-16	\$ 548.000,00	\$ 2.192,00
75	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-ene-16	\$ 286.450,00	\$ 1.145,80
76	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-ene-16	\$ 621.440,00	\$ 2.485,76
77	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.996,00	\$ 143,98
78	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.994,00	\$ 143,97
79	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.994,00	\$ 143,97
80	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.996,00	\$ 143,98



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



**PAGOS A PROVEEDORES Y CONTRATISTAS**

No.	BENEFICIARIO	CONCEPTO	FECHA	VALOR NETO	4*1000
81	EAB ESP ASEO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 189.030,00	\$ 756,12
82	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.996,00	\$ 143,98
83	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.994,00	\$ 143,97
84	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-feb-16	\$ 35.994,00	\$ 143,97
85	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-feb-16	\$ 75.436,00	\$ 301,74
86	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-feb-16	\$ 183.560,00	\$ 734,24
87	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-feb-16	\$ 586.090,00	\$ 2.344,36
88	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	3-mar-16	\$ 6.657.416,00	\$ 26.629,66
89	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	3-mar-16	\$ 6.221.884,00	\$ 24.887,53
90	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	22-mar-16	\$ 488.420,00	\$ 1.953,68
91	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	22-mar-16	\$ 178.800,00	\$ 715,20
92	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	31-mar-15	\$ 6.657.416,00	\$ 26.629,66
93	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.236.000,00	\$ 4.944,00
94	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 512.000,00	\$ 2.048,00
95	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 942.000,00	\$ 3.768,00
96	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 847.000,00	\$ 3.388,00
97	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 749.000,00	\$ 2.996,00
98	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 807.000,00	\$ 3.228,00
99	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.209.000,00	\$ 4.836,00
100	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 512.000,00	\$ 2.048,00
101	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 926.000,00	\$ 3.704,00
102	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 843.000,00	\$ 3.372,00
103	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 749.000,00	\$ 2.996,00
104	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 38.430.000,00	\$ 153.720,00
105	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 506.000,00	\$ 2.024,00
106	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.171.000,00	\$ 4.684,00
107	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 782.000,00	\$ 3.128,00
108	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.257.000,00	\$ 5.028,00
109	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 813.000,00	\$ 3.252,00
110	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 749.000,00	\$ 2.996,00
111	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 847.000,00	\$ 3.388,00
112	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 942.000,00	\$ 3.768,00
113	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 515.000,00	\$ 2.060,00
114	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.257.000,00	\$ 5.028,00
115	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 813.000,00	\$ 3.252,00
116	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 728.000,00	\$ 2.912,00
117	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 781.000,00	\$ 3.124,00
118	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.171.000,00	\$ 4.684,00
119	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 506.000,00	\$ 2.024,00
120	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 896.000,00	\$ 3.584,00



No.	BENEFICIARIO	CONCEPTO	FECHA	VALOR NETO		4*1000
121	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 816.000,00	\$ 3.264,00	
122	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 728.000,00	\$ 2.912,00	
123	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 816.000,00	\$ 3.264,00	
124	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 896.000,00	\$ 3.584,00	
125	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 506.000,00	\$ 2.024,00	
126	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 781.000,00	\$ 3.124,00	
127	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 751.000,00	\$ 3.004,00	
128	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 1.171.000,00	\$ 4.684,00	
129	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 944.000,00	\$ 3.776,00	
130	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 515.000,00	\$ 2.060,00	
131	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 815.000,00	\$ 3.260,00	
132	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 729.000,00	\$ 2.916,00	
133	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 816.000,00	\$ 3.264,00	
134	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 897.000,00	\$ 3.588,00	
135	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 6.609.000,00	\$ 26.436,00	
136	DIRECCION TESORERIA DISTRITAL	PAGO IMPUESTO PREDIAL	12-abr-16	\$ 850.000,00	\$ 3.400,00	
137	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 36.273,00	\$ 145,09	
138	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 36.267,00	\$ 145,06	
139	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 36.170,00	\$ 144,68	
140	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 36.273,00	\$ 145,09	
141	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 88.887,00	\$ 355,54	
142	EAB ESP ASEO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 138.410,00	\$ 553,64	
143	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 36.267,00	\$ 145,06	
144	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 42.843,00	\$ 171,37	
145	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 36.267,00	\$ 145,06	
146	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 455.920,00	\$ 1.823,68	
147	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	14-abr-16	\$ 262.120,00	\$ 1.048,48	
148	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	2-may-16	\$ 6.657.416,00	\$ 26.629,66	
149	DEMETRIO RODRIGUEZ PULIDO	PRIMER PAGO CONTRATO 10	23-may-16	\$ 2.950.000,00	\$ 11.800,00	
150	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-jun-16	\$ 524.640,00	\$ 2.098,56	
151	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-jun-16	\$ 420.640,00	\$ 1.682,56	
152	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 37.200,00	\$ 148,80	
153	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 77.720,00	\$ 310,88	
154	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 37.210,00	\$ 148,84	
155	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 37.200,00	\$ 148,80	
156	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 37.200,00	\$ 148,80	
157	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 37.200,00	\$ 148,80	
158	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-jun-16	\$ 37.200,00	\$ 148,80	
159	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	23-jun-16	\$ 37.120,00	\$ 148,48	
160	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	23-jun-16	\$ 140.710,00	\$ 562,84	



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

161	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	30-jun-16	\$ 2.219.139,00	\$ 8.876,55
162	YAKUMA INGENIEROS SAS	PAGO POR DIAGNOSTICO DE REDES	1-jul-16	\$ 1.872.999,93	\$ 7.491,99
163	ADMINISTRACION DE IMPUESTO NACIONALES	PAGO RETENCION EN LA FUENTE	11-jul-16	\$ 110.000,00	\$ 440,00
164	TESORERIA DISTRITAL	PAGO RETENCION ICA	19-jul-16	\$ 17.000,00	\$ 68,00
165	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	27-jul-16	\$ 577.660,00	\$ 2.310,64
166	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	27-jul-16	\$ 630.930,00	\$ 2.523,72
167	DEMETRIO RODRIGUEZ PULIDO	ULTIMO PAGO CONTRATO 10	2-agosto-16	\$ 2.744.503,00	\$ 10.978,01
168	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.770,00	\$ 151,08
169	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 691.540,00	\$ 2.766,16
170	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.770,00	\$ 151,08
171	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.770,00	\$ 151,08
172	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.770,00	\$ 151,08
173	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 78.950,00	\$ 315,80
174	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.770,00	\$ 151,08
175	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.870,00	\$ 151,48
176	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 37.770,00	\$ 151,08
177	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 648.400,00	\$ 2.593,60
178	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-agosto-16	\$ 148.040,00	\$ 592,16
179	ADMINISTRACION DE IMPUESTO NACIONALES	PAGO RETENCION EN LA FUENTE	17-agosto-16	\$ 248.000,00	\$ 992,00
180	AVALUADORES PROFESIONALES	PAGO POR CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL	18-agosto-16	\$ 10.191.000,00	\$ 40.764,00
181	TESORERIA DISTRITAL	PAGO RETENCION ICA	9-sept-16	\$ 97.000,00	\$ 388,00
182	ADMINISTRACION DE IMPUESTO NACIONALES	PAGO RETENCION EN LA FUENTE	9-sept-16	\$ 1.340.000,00	\$ 5.360,00
183	FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.	PAGO REVISORIA FISCAL	14-sept-16	\$ 3.127.360,00	\$ 12.509,44
184	SEGURIDAD ATEMPI	VIGILANCIA	15-sept-16	\$ 6.657.416,00	\$ 26.629,66
185	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	27-sept-16	\$ 563.660,00	\$ 2.254,64
186	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	27-sept-16	\$ 631.490,00	\$ 2.525,96
187	PA MATRZ PROYECTOS ERU	RESTITUCION DE APORTES	4-oct-16	\$ 345.510.289,26	
188	PA MATRZ PROYECTOS ERU	RESTITUCION DE APORTES	4-oct-16	\$ 2.799.754.974,89	
189	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 28.910,00	\$ 115,64
190	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 28.910,00	\$ 115,64
191	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 28.910,00	\$ 115,64
192	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 28.910,00	\$ 115,64
193	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 28.910,00	\$ 115,64
194	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 28.910,00	\$ 115,64
195	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 112.930,00	\$ 451,72
196	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 152.728,00	\$ 610,91
197	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-oct-16	\$ 364.260,00	\$ 1.457,04
198	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-oct-16	\$ 736.520,00	\$ 2.946,08
199	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-oct-16	\$ 566.710,00	\$ 2.266,84
200	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-nov-16	\$ 599.890,00	\$ 2.399,56

PAGOS A PROVEEDORES Y CONTRATISTAS					
Nº.	BENEFICIARIO	CONCEPTO	FECHA	VALOR NETO	4*1000
201	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	18-nov-16	\$ 483.570,00	\$ 1.934,28
202	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	15-dic-16	\$ 713.810,00	\$ 2.855,24
203	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	15-dic-16	\$ 366.000,00	\$ 1.464,00
204	EAB ESP - ASEO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 24.157,00	
205	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 26.880,00	
206	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 26.880,00	
207	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 26.880,00	
208	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 26.880,00	
209	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 26.880,00	
210	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 26.880,00	
211	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-dic-16	\$ 96.930,00	
212	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	23-ene-17	\$ 744.510,00	\$ 2.978,04
213	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	23-ene-17	\$ 353.750,00	\$ 1.415,00
214	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-feb-17	\$ 353.030,00	\$ 1.412,12
215	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	20-feb-17	\$ 462.850,00	\$ 1.851,40
216	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 181.080,00	\$ 724,32
217	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 26.900,00	\$ 107,60
218	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 26.900,00	\$ 107,60
219	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 26.900,00	\$ 107,60
220	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 26.900,00	\$ 107,60
221	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 26.900,00	\$ 107,60
222	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	13-mar-17	\$ 26.900,00	\$ 107,60
223	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	17-mar-17	\$ 373.410,00	\$ 1.493,64
224	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	21-mar-17	\$ 414.990,00	\$ 1.659,96
225	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	11-abr-17	\$ 463.600,00	\$ 1.854,40
226	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	11-abr-17	\$ 546.030,00	\$ 2.184,12
227	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-may-17	\$ 45.600,00	\$ 182,40
228	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-may-17	\$ 18.090,00	\$ 72,36
229	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-may-17	\$ 18.090,00	\$ 72,36
230	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-may-17	\$ 18.090,00	\$ 72,36
231	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-may-17	\$ 18.090,00	\$ 72,36
232	EAB ESP AGUA Y ALCANTARILLADO	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	9-may-17	\$ 18.090,00	\$ 72,36
233	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-may-17	\$ 506.510,00	\$ 2.026,04
234	CODENSA S.A. ESP	PAGO SERVICIOS PUBLICOS	12-may-17	\$ 424.570,00	\$ 1.698,28
TOTAL DESEMBOLSOS MES					\$ 1.067.130,00 \$ 4.268,52
TOTAL DESEMBOLSOS					\$ 11.751.893.630,68 \$ 34.425.383,83



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

  
**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
 PARA TODOS

MES	COMISIONES FIDUCIARIAS PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU				CANCELADA COMISIÓN DEL MES CON IVA (SÍ O NO)
	VR. COMISIÓN DEL MES SIN IVA	VR. ACUMULADO	VR. COMISIÓN DEL MES CON IVA	COMISIÓN DEL MES	
10-abr-15	\$ 2.577.400,00	\$ 2.989.784,00	\$ 2.989.784,00		SI
12-may-15	\$ 2.577.400,00	\$ 5.979.568,00	\$ 2.989.784,00		SI
11-jun-15	\$ 2.577.400,00	\$ 8.969.352,00	\$ 2.989.784,00		SI
13-jul-15	\$ 2.577.400,00	\$ 11.959.136,00	\$ 2.989.784,00		SI
11-agosto-15	\$ 2.577.400,00	\$ 14.948.920,00	\$ 2.989.784,00		SI
11-sept-15	\$ 2.577.400,00	\$ 17.938.704,00	\$ 2.989.784,00		SI
7-oct-15	\$ 2.577.400,00	\$ 20.928.488,00	\$ 2.989.784,00		SI
29-ene-16	\$ 2.577.400,00	\$ 23.918.272,00	\$ 2.989.784,00		SI
29-ene-16	\$ 2.577.400,00	\$ 26.908.056,00	\$ 2.989.784,00		SI
29-ene-16	\$ 2.577.400,00	\$ 29.897.840,00	\$ 2.989.784,00		SI
22-abr-16	\$ 2.757.816,38	\$ 33.096.907,00	\$ 3.199.067,00		SI
22-abr-16	\$ 2.757.816,38	\$ 36.295.974,00	\$ 3.199.067,00		SI
22-abr-16	\$ 2.757.816,38	\$ 39.495.041,00	\$ 3.199.067,00		SI
11-mayo-16	\$ 2.757.816,38	\$ 42.694.108,00	\$ 3.199.067,00		SI
10-jun-16	\$ 2.757.816,38	\$ 45.893.175,00	\$ 3.199.067,00		SI
13-jul-16	\$ 2.757.816,38	\$ 49.092.242,00	\$ 3.199.067,00		SI
19-agosto-16	\$ 2.757.816,38	\$ 52.291.309,00	\$ 3.199.067,00		SI
30-sept-16	\$ 2.757.816,38	\$ 55.490.376,00	\$ 3.199.067,00		SI
26-oct-16	\$ 2.757.816,38	\$ 58.689.443,00	\$ 3.199.067,00		SI
6-ene-17	\$ 2.757.816,38	\$ 61.888.510,00	\$ 3.199.067,00		SI
15-dic-16	\$ 2.757.816,38	\$ 65.087.577,00	\$ 3.199.067,00		SI
6-ene-17	\$ 2.757.816,38	\$ 68.286.644,00	\$ 3.199.067,00		SI
14-feb-17	\$ 3.027.183,62	\$ 71.798.177,00	\$ 3.511.533,00		SI
26-abr-17	\$ 3.783.979,31	\$ 76.187.593,00	\$ 4.389.416,00		SI
<b>TOTAL</b>		<b>76.187.593,00</b>			



**PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU  
COBROS BANCARIOS DEL PA**

BENEFICIARIO DEL PAGO Y/O ABONO	CONCEPTO DEL COBRO	FECHA COBRO	VALOR DEL COBRO
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-mar	13.425,78
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-mar	0,00
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-mar	1.614.377,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-abr	3.797,06
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-abr	3.350,08
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-abr	845.097,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-may	5.002,18
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-may	26.670,72
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-may	1.040.342,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-jun	1.782,19
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-jun	18.326,84
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-jun	438.866,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-jul	23.688,71
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-jul	192.180,68
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-jul	536.028,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-agosto	541,95
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-agosto	139.364,59
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-agosto	0,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-sept	6.014,05
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-sept	37.771,92
BANCO COLPATRIA SA	Cobro Retención Fiduciaria	1-sept	9.483,00
BANCO COLPATRIA SA	Reversión de Cobro Retención Fiduciaria	1-sept	-5.245.228,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-oct	3.332,91
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-oct	143.974,56
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-nov	3.339,11
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-nov	15.599,68
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-dic	1.201,37
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-dic	
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-ene	3.040,72
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-ene	182.925,03
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-febrero	1.017,28
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-febrero	133.099,56
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-abril	2.869,56
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-abril	700.851,76
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-mayo	464,56
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-mayo	3.499,72
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-jun	3.108,82
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-jun	156.450,36
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-jul	110,76
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-jul	31.575,20
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-agosto	560,38
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-agosto	143.974,57
BANCO COLPATRIA SA	IVA - COBRO MENSUAL ACH	1-sept	1.069,12
BANCO COLPATRIA SA	COBRO MENSUAL ACH	1-sept	6.682,00
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	9-sept	2.300,59
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR	30-sept	20.862,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP	30-sept	3.337,92
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR	30-sept	9.051,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP	30-sept	1.448,16
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	30-sept	36,20
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	30-sept	83,44
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	30-sept	5,79
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	30-sept	13,35
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-oct	19,27
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-oct	3.875,56
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	21-nov	10,07
BANCO COLPATRIA SA	Gastos Bancarios	1-dic	175.445,36
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-dic	710,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR 301216	2-ene	26.077,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP 301216	2-ene	4.172,32
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	2-ene	129,86
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	1-febrero	139,91
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR 310117	1-febrero	29.396,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP 310117	1-febrero	5.585,24
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR 280217	6-mar	26.077,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP 280217	6-mar	4.954,63
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	6-mar	1.784,07
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR 280417	2-may	26.077,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP 280417	2-may	4.954,63
BANCO COLPATRIA SA	COM.MES PAGO EMPR 310317	2-may	79.653,00
BANCO COLPATRIA SA	COM.IVA MES P.EMP 310317	2-may	15.134,07
BANCO COLPATRIA SA	Imp/ Transacciones financieras	2-may	503,55
<b>TOTAL EGRESOS</b>			<b>1.691.465,77</b>



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

Item	Cuenta/Encargo	Numero	Tipo	Entidad	Fecha de Apertura
1	Encargo Fiduciario	012423413	CC RENDIR	Banco Colpatria S.A.	13 de Febrero de 201
2	Encargo Fiduciario	0127000836	CC 1525	Banco Colpatria S.A.	09 de Febrero de 201
3	Cuenta de Ahorros	122010304	Cuenta de Ahd	Banco Colpatria S.A.	25 de Febrero de 201

PATRIMONIO AUTÓNOMO DERIVADO CARRERA DECIMA - ERU				
PARTIDAS CONCILIATORIAS				
ENERO DE 2017				
CUENTA	SALDO EN LIBROS	SALDO EN EXTRACTO	DIFERENCIA	
ENCARGO FIDUCIARIO 0124234146	11.386.369,96	14.862.554,27	-3.476.184,31	
ENCARGO FIDUCIARIO 0127000861	2.649.948,95	10.978.405,87	8.328.456,92	
CUENTA DE AHORROS 0122010305	4.936.118,70	4.935.307,88	810,82	

Con corte al 31 de Enero de 2017 existen partidas conciliatorias por valor de \$58.514,47, las cuales serán regularizadas en el mes de Febrero de 2017.

## 28. Actuaciones comercialización Edificio Carrera Decima

Con base en reunión del 31 de mayo de 2017 sostenida entre la Gerencia y la Subgerencia Jurídica de la ERU, surgieron las siguientes alternativas para ser analizadas y con base en estas tomar la decisión más apropiada para la entidad:

- Publicar nuevamente términos de referencia para la venta de derechos fiduciarios ajustados para mitigar riesgos jurídicos y económicos de la empresa
- Realizar proceso de selección de venta de derechos fiduciarios en asociatividad con desarrollador
- Venta de los derechos fiduciarios directamente por Fiduciaria Colpatria
- Selección de Agente inmobiliario
- Consignación en Inmobiliaria publica CISA

Luego del análisis correspondiente, se dejan vigentes las alternativas d y e, para lo cual se acordó desarrollar reuniones posteriores para ahondar en las mismas.

La decisión definitiva de la alternativa a desarrollar, será tomada en comité directivo

## INFORME DE EVALUACIÓN

### OBJETIVO

- a) Verificar el Avance y desarrollo de la ejecución de la compra del EDIFICIO CARRERA 10, tanto en su formulación inicial, como en el proceso de contratación y ejecución de los temas relacionados
- b) Comprobar que la planeación, programación, adjudicación, contratación y ejecución de dicha adquisición se hayan hecho conforme a la normatividad establecida y vigente
- c) Comprobar la correcta y oportuna ejecución de los recursos destinados al proceso de adquisición.
- d) Verificar que la adquisición realizada haya atendido las necesidades y expectativas planteadas en los documentos que soportan dicha operación.
- e) Verificar el cumplimiento de objetivos propuestos en la planificación del proyecto de desarrollo inmobiliario mediante la constatación del cumplimiento del diseño, especificaciones técnicas y de la oportunidad y razonabilidad de las modificaciones aprobadas con relación a los objetivos planteados.

### ALCANCE

Todas las Actividades Realizadas desde la formulación inicial de la adquisición proyecto, hasta la fecha de inicio de la presente auditoria

### SITUACIONES ESPECIFICAS RELEVANTES

1. ¿Qué tan cercano al valor del Avalúo comercial establecido en 2016, podrá estar una posible negociación con CISA, o cualquier otra entidad interesada, en una eventual negociación?

De acuerdo a las reuniones sostenidas y la información recolectada, la cifra de una posible negociación con CISA para la venta del inmueble, radica en el resultado del proceso de valoración utilizado por esta entidad, el cual registra las siguientes premisas fundamentales dentro de su modelo:

- Los inmuebles se reciben saneados y a paz y salvo por todo concepto
- Los inmuebles que no tengan contrato de arrendamiento se reciben desocupados
- El modelo de valoración es una herramienta diseñada para valorar inmuebles, entendidos éstos como unidades comerciales, a manera de ejemplo: Un apartamento con su depósito y garaje se maneja como una sola unidad comercial a pesar que tengan matrículas inmobiliarias independientes, se digita en una sola fila; si se trata de varios apartamentos cada uno deberá ser digitado en fila diferente.
- La estructura del formato de valoración no debe ser modificada

Dicho modelo arrojara como resultado un valor del inmueble, el cual puede fluctuar entre el 70 % y el 90 % aprox del valor comercial ESTIMADO, por lo tanto, la similitud entre este valor y el establecido en el avalúo 2016 es INDETERMINADO.

**2. ¿A cuánto ascienden los gastos realizados relacionados con la adquisición del inmueble? (desde la toma de decisión a la fecha), incluidos gastos legales, administrativos, de mantenimiento, entre otros**

De acuerdo al balance financiero remitido por la Fiduciaria Colpatria, el monto girado por todo concepto es de \$ 11.831.772.788, discriminados así:

- \$ 11.751.893.630 – Pagos a contratistas y proveedores
- \$ 78.187.693 – Comisiones fiduciarias
- \$ 1.691.465 – Cobros bancarios

**3. ¿La empresa ha identificado, que tan alta es la probabilidad de enajenación del inmueble, considerando los resultados de los proyectos formulados con anterioridad, para la venta de los derechos fiduciarios?**

De acuerdo a la información suministrada, se puede inferir que la probabilidad de lograr la enajenación del inmueble a través de la figura de venta de los derechos fiduciarios, presente una probabilidad MUY BAJA o MINIMA, debido que en los múltiples ofrecimientos abiertos que ha hecho la entidad, no se ha obtenido respuesta positiva de parte de firmas privadas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios.

**OBSERVACIONES**

↓ **Se referencia que el proceso de planeación para la toma de decisión de compra del inmueble de la referencia, fue excesivamente precario e incompleto, debido a las siguientes consideraciones:**

- A continuación, se relacionan las variables tomadas en cuenta para la escogencia del inmueble de la referencia:
  1. Localización (adyacente a los proyectos de ERU), o en áreas estratégicas del plan zonal del centro
  2. Área (preferiblemente con áreas superiores a 1.500 m<sup>2</sup>)
  3. Concentración de la propiedad (entre menos propietarios mejor)
  4. Estudios de títulos (claridad en torno al tema jurídico de la propiedad)
  5. Valor comercial de acuerdo a los precios de mercado o menos)
  6. Estado de la estructura (visualmente en buen estado, preferiblemente estructura en concreto armado que tenga factibilidad de cumplir códigos de sismo resistencia)
  7. Tipología arquitectónica (desde la visión subjetiva de los arquitectos del equipo, aquellas que presenten mayores valores estéticos, claridad en el diseño, uso de los materiales, representatividad en el estilo, etc.)
  8. Vetustez (grado de conservación y/o deterioro de la edificación)
  9. Ocupación (mientras más desocupada mejor)
  10. Subutilización (utilización poco provechosa, ejemplo áreas de oficinas como bodegas o depósitos)
  11. Flexibilidad espacial (este aspecto se refiere a la facilidad de transformar el espacio, en este sentido es mejor una planta libre que un espacio compartimentado, es decir el que menores costos tenga para su reutilización y cambio de uso)
  12. Normatividad (en lo posible la norma debe facilitar la gestión, es decir el uso permitido, la posibilidad de intervención)
  13. Viabilidad de la gestión (jurídica, financiera y técnica)
  14. Estudios existentes (entre más completa sea la información de cada inmueble menos estudios requerirá este)

15. Propiedad pública (todas las entidades públicas poseen un inventario de inmuebles, que a veces cumplen las condiciones anteriores, así que se posibilita la opción de su utilización)

De lo anterior, se infiere que las variables tomadas en cuenta para la búsqueda de inmuebles que cumplieran con las condiciones requeridas, fueron bastante superficiales y precarias, dado que NO contemplaron estudios técnicos detallados de vulnerabilidad sísmica y adaptación estructural a norma sismo resistente, los cuales debieron haberse desarrollado ANTES de la toma de decisión de compra del inmueble ( se resalta la vaguedad de las condiciones establecidas en los numerales 6, 7, 12, 13 y 14).

- A la fecha del proceso de compra, se encontraba vigente el "Código colombiano de normas sismo resistentes", el cual fue promulgado mediante el decreto 926 del 19 de marzo de 2010. "por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10."

Dicho documento NSR10, referencia lo siguiente:

"...EL RETO PARA LOS INGENIEROS, ARQUITECTOS Y CONSTRUCTORES

*La realidad de la situación...*

*...5. Los sistemas estructurales puntuales aportados han sido substituidos, a nivel mundial, por sistemas más rígidos lateralmente, construidos con base en muros estructurales. En el país no hay conciencia acerca de la excesiva flexibilidad de los sistemas actualmente utilizados. Hay necesidad de estudiar nuevas alternativas estructurales en el país, que tiendan a resolver el problema..."*

Por lo anterior se afirma, que, de acuerdo al contexto propio de la época de compra del inmueble, los estudios y análisis de vulnerabilidad sísmica y reforzamiento estructural, debieron haber sido parte de los análisis previos a la toma de decisión de compra

- El concepto técnico emitido en la fase preliminar del proceso de adquisición del inmueble emitido por el Ing. Mauricio Illera Reyes, señala en su sección de conclusiones

*"...Por lo anterior una evaluación cuantitativa preliminar de la estructura puede estar por los alrededores del 80 % (Buena)..."*

*Es importante anotar que, con el estudio de vulnerabilidad y el ajuste a la NSR10, la estructura necesariamente va a ser repotenciada por la diferencia entre normas y por la carga muerta adicional representada en los muros divisorios en bloque que se van a instalar para la conformación de los apartamentos..."*

Lo anterior denota y evidencia una falta de rigurosidad técnica en el ejercicio de dicho dictamen, induciendo a la entidad a la toma de una decisión de compra, sin un sustento técnico adecuado.

- El estudio de mercado del año 2015, en el cual se recomienda seguir adelante con la compra, relaciona:

*"... 4. Estructura: El edificio fue construido para la sede del Banco del Estado en 1973 por la firma Pizano, pradilla, Caro y Restrepo, una de las compañías más importantes de la época, por lo que su estructura está en perfecto estado por lo menos visualmente. (subrayado nuestro)*

*En visita técnica realizada en enero de 2015 por parte del equipo de ingenieros y arquitectos de la dirección técnica de la ERU, posteriormente soportado por informes del 19 de enero y del 27 de enero del ingeniero Mauricio Illera, de la Dirección técnica, se colige que por las condiciones actuales del edificio y la tipología estructural visualmente está en buenas condiciones y se sugiere seguir adelante con la compra del edificio (subrayado nuestro) ..."*

En este aparte se manifiesta nuevamente, la precariedad y superficialidad de los estudios técnicos preliminares y usados como fundamento técnico para la toma de decisión de compra del inmueble.

- La respuesta dada por la dirección comercial al informe de auditoría de la Contraloría Distrital, registra en la página 48 lo siguiente:

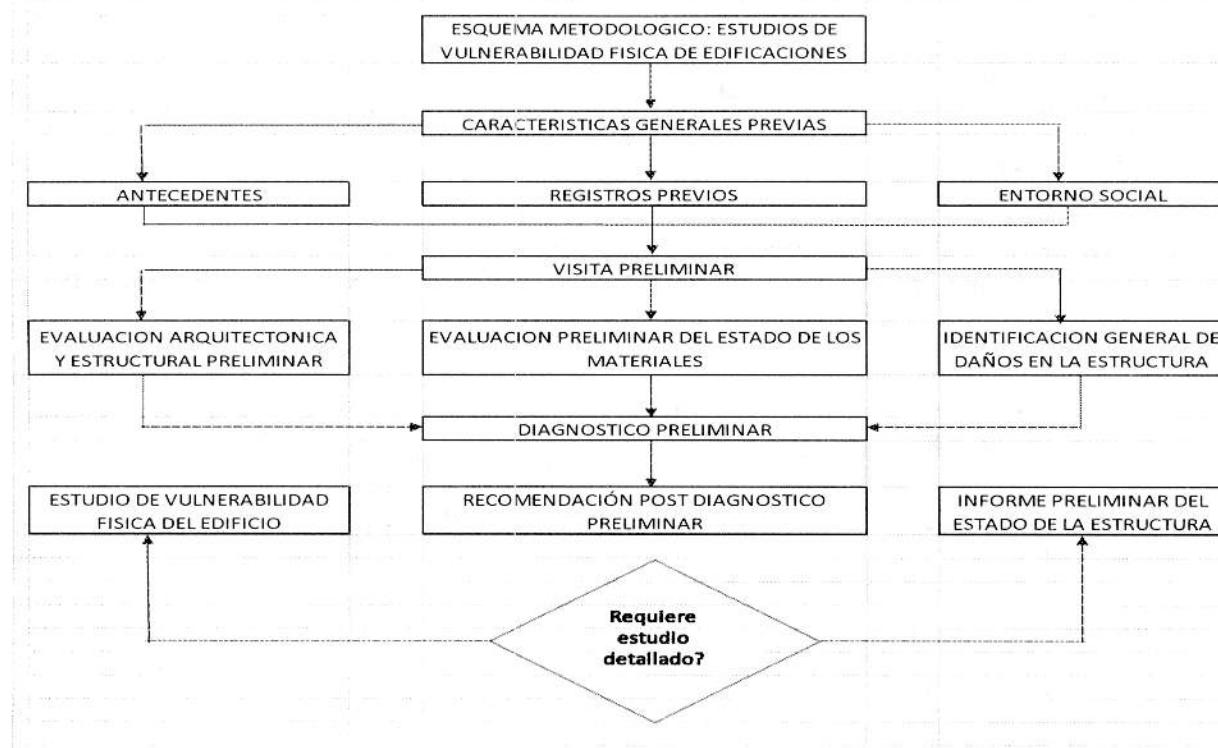
*“...El estudio de vulnerabilidad sísmica y reforzamiento estructural arroja como resultado la necesidad de realizar el reforzamiento estructural del edificio ya que las condiciones de la estructura del mismo no cumplen con la norma de sismo resistencia NSR10, que se requiere para poder modificar ante la curaduría urbana la licencia de construcción mediante la cual se cambia el uso actual de oficinas a vivienda...”*

Lo anterior permite inferir que si los estudios de vulnerabilidad sísmica y reforzamiento estructural, se hubiesen hecho antes de la toma de decisión para la compra del inmueble, esta NUNCA se hubiese autorizado.

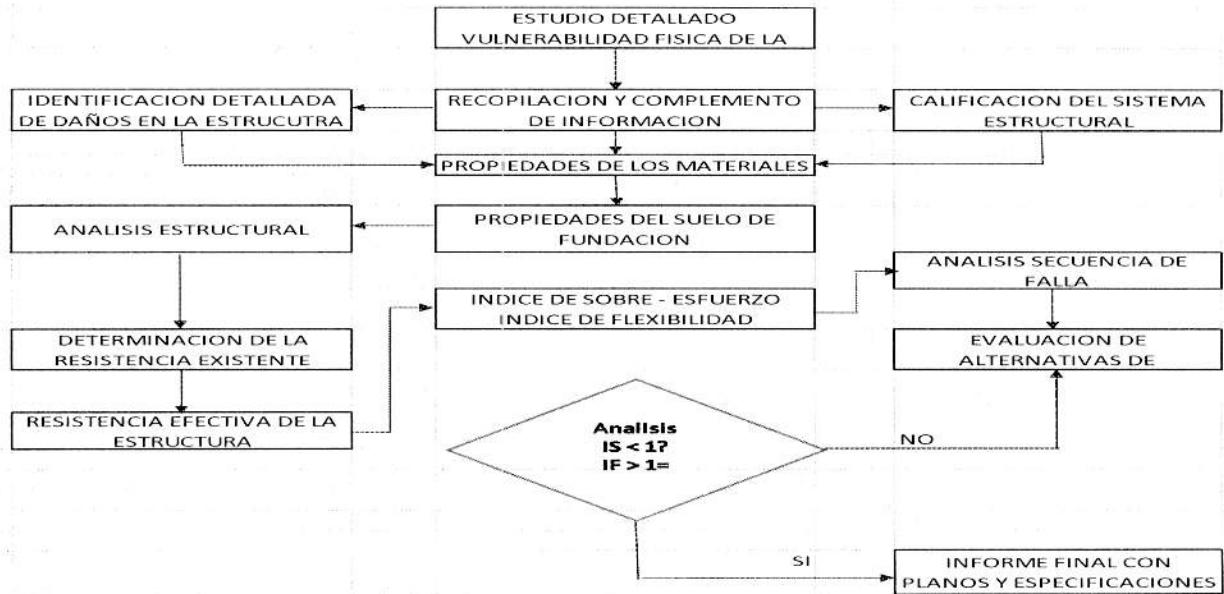
Razón por la cual se concluye que la decisión de compra del inmueble, fue tomada sin contar con los fundamentos técnicos apropiados y por lo tanto, vulneró los principios de planeación para este tipo de procesos

## RECOMENDACIONES

1. Se recomienda avanzar significativamente en el proceso que se ha iniciado de explorar las opciones de venta del edificio a través de Central de Inversiones (CISA) (teniendo como referencia el bajo nivel de interés manifestado por desarrolladores privados convocados, parece ser la única opción viable que le queda a la entidad), mediante los mecanismos que dicha institución tiene. En caso de que esa opción no resulta exitosa, es recomendable iniciar nuevamente, y a la mayor brevedad, un nuevo proceso de venta a través de un intermediario inmobiliario u otra figura que genere probabilidad de éxito (así sea moderado) sobre la probabilidad de concretar la venta del edificio en unas condiciones que permitan la recuperación de los recursos invertidos por la Empresa en este proceso.
2. En caso de que estos procesos no sean exitosos, y como último recurso, es recomendable explorar la posibilidad de que la Alcaldía Mayor adquiera la edificación para ubicar allí instalaciones propias de la Administración Distrital, como puede ser la sede de varias de las Entidades que actualmente no tienen sede propia como la misma ERU y otras (asumiendo la administración central distrital, el aporte de los recursos necesarios para hacer los trabajos de reforzamiento estructural).
3. Para futuros proyectos de naturaleza similar, se recomienda la estructuración de una rigurosa programación de estudios previos que analicen a fondo las condiciones legales, financieras, urbanísticas, de ingeniería y demás para tener un mayor grado de certeza respecto a que la decisión de compra es correcta frente a las necesidades que se pretenden atender con la misma (se presenta a continuación una alternativa metodológica, la cual se recomienda tener en cuenta)



Gráfica 1. Esquema metodológico evaluación de vulnerabilidad preliminar.



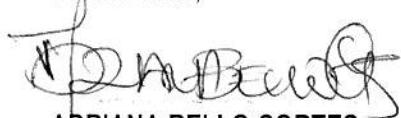
Gráfica 2. Esquema metodológico evaluación de vulnerabilidad detallada

4. Se recomienda a la Dirección Comercial y a la Oficina Jurídica crear un Expediente Documental completo que reúna todos los soportes documentales del proceso de compra el edificio, de la gestión realizada con el mismo y de las próximas actuaciones en la materia. Lo anterior, por cuanto este asunto ya ha sido objeto de evaluación por parte de

la Contraloría de Bogotá y muy seguramente toda la documentación asociada al caso empezará ser requerida con detalle en próximos meses. Copia de este expediente debe conservarse igualmente en medio digital.

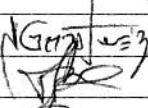
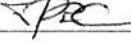
5. Por último, se recomienda establecer los estudios de vulnerabilidad sísmica, como requisito indispensable dentro de la etapa previa a la adquisición de bienes inmuebles dentro de la entidad.
6. Teniendo en cuenta que en el edificio existe una planta eléctrica, acerca de la cual no se registran datos concretos de responsabilidades y/o compromisos pecuniarios de la entidad con Codensa, se recomienda gestionar ante esta empresa, el retiro de la misma, o la firma de un contrato y/o convenio que establezca claramente las responsabilidades de la Entidad frente a la tenencia y/o custodia de dichos equipos.

Cordialmente,



ADRIANA BELLO CORTES

Copia: EDUARDO AGUIRRE MONROY – Gerente General

	Nombre	Cargo	Dependencia	Firma
Elaboró:	Ricardo González Cobos	Contratista	Oficina de Control Interno	
Revisó:	Adriana Bello Cortes	Jefe Oficina de Control Interno	Oficina de Control Interno	
Aprobó:	Adriana Bello Cortes	Jefe Oficina de Control Interno	Oficina de Control Interno	

Los(as) arriba firmantes, declaramos que hemos revisado el presente documento y lo presentamos para su respectiva firma.



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS