

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Central de Inversiones S.A., informa que las observaciones y preguntas formuladas por los interesados a través del correo oficial de la Subasta subastasae5476@cisa.gov.co han sido respondidas a través del mencionado correo, de la siguiente manera:

PREGUNTA:

“CONTEXTO.

“Artículo 93. Enajenación temprana, chatarrización, demolición y destrucción. El administrador del Frisco, previa aprobación de un Comité conformado por un representante de la Presidencia de la República, un representante del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y un representante del Ministerio de Justicia y del Derecho y la Sociedad de Activos Especiales SAS en su calidad de Secretaria Técnica, deberán enajenar, destruir, demoler o chatarrizar tempranamente los bienes con medidas cautelares dentro del proceso de exención de dominio cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias:

- 1. Sea necesario u obligatorio dada su naturaleza.*
- 2. Representen un peligro para el medio ambiente.*
- 3. Amenacen ruina, pérdida o deterioro.*
- 4. Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración.*
- 5. Muebles sujetos a registro, de género, fungibles, consumibles, perecederos o los semovientes.*
- 6. Los que sean materia de expropiación por utilidad pública, o servidumbre.*
- 7. Aquellos bienes cuya ubicación geográfica o condiciones de seguridad implique la imposibilidad de su administración...”*

PREGUNTA No. 1 En el anterior contexto. Bajo que circunstancia se pretende la enajenación temprana del inmueble de la referencia”.

RESPUESTA: De acuerdo a lo aprobado en el comité tripartito de fecha 27 de septiembre de 2019, la enajenación temprana del inmueble se procura en atención a la causal 4: Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración. Cuya justificación se base en que corresponde a un bien tipo casa lote, el cual se encuentra improductivo por encontrarse en destinación provisional, su uso es comercial y su estado de conservación es regular, sus pasivos ascienden a la suma de \$924.819.000, por lo anterior este inmueble se enmarco en este numeral, misma que se encuentra sustentada en la Resolución 1531 del 17 de octubre de 2019.

PREGUNTA:

“CONTEXTO.

[hps://youtu.be/X6ZurfA3tyQ](https://youtu.be/X6ZurfA3tyQ)

PREGUNTA No. 2. Bajo las diferentes afirmaciones realizadas por La SAE. SAS, en cabeza de su vicepresidenta, que plan de contingencia, se tiene preparado, para con el arrendatario, en la eventual subasta pública del inmueble en donde desarrollamos nuestra actividad cultural por más de 30 años.”

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

RESPUESTA: En atención al contrato celebrado entre AMPSA como arrendatario y la sociedad PARQUEADEROS DEL FUTURO LTDA. como arrendador cuyo objeto es:

PRIMERA: OBJETO: Conceder el goce del inmueble ubicado en la Cra 7a No. 24 – 70, Parqueadero, Baños, y Deposito, reservándose para si una área aproximada de 576mts2 ubicados enseguida de las oficinas de administración del parqueadero, los días domingo y lunes festivos en el horario de 7AM a 7PM. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para actividades lícitas así: Exposición y compra de antigüedades, artesanías, música, libros, y varios.

Se informa que atendiendo a la cláusula sexta del mismo, la cesión del contrato es válida siempre y cuando se cumpla con lo contemplado en el artículo 523 del código de comercio, el cual determina que “La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}.” Razón por la cual en caso de una eventual subasta del LOTE se acudirá a la figura previamente mencionada. Relazándose la cesión del contrato por parte de la sociedad PARQUEADEROS DEL FUTURO LTDA. en su calidad de arrendador.

PREGUNTA: “*PREGUNTA No. 3. Como terceros de buena fe, sírvase informar EL ESTADO ACTUAL DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO*”.

RESPUESTA: Conforme a lo estipulado en el artículo 32 de la Ley 1708 de 2014 modificado por el artículo 7 de la Ley 1849 de 2017, el Ministerio de Justicia y del Derecho es quien actúa como parte en el proceso de extinción de dominio, en defensa del interés jurídico de la Nación. Dicho lo anterior, está Sociedad no es sujeto procesal ni parte interviniente dentro de los procesos de extinción de dominio, ya que solo ejerce como administradora de los bienes que componen el FRISCO.

Por lo tanto, esta sociedad puede señalar que el estado legal del inmueble es en proceso 100%, lo que significa que no tiene su situación jurídica definida.

No obstante lo anterior, el proceso de Extinción de Dominio que involucra el inmueble es el identificado con el radicado 126 de la Fiscalía 28 de DEEDD, asimismo este fue remitido a los Juzgados Especializados de Extinción de Dominio de Bogotá, conociendo el asunto el Juzgado 3 con el radicado número 2018-017-3 y su estado actual es práctica de pruebas desde el 26 de junio del 2018.

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

PREGUNTA: “PREGUNTA No. 4. Sírvase CERTIFICAR si La AMPSA en su calidad arrendataria ha sido notificada, de la decisión administrativa de la licitación a subasta pública. Enajenación temprana”.

RESPUESTA: De acuerdo con lo establecido en el decreto 2136 de 2015 la SAE puede enajenar los bienes del frisco bajo tres mecanismos diferentes, dentro de estos se establece que se pueden comercializar los bienes a través de un convenio interadministrativo celebrado con entidades estatales cuyo objeto social les permita la venta de bienes por cuenta de terceros a través de sus propios procedimientos. En atención a lo anterior la Sociedad de Activos Especiales suscribió en convenio interadministrativo 04 de con Central de Inversiones S.A.

Con relación a la notificación de la subasta nos permitimos informar que de acuerdo con la normatividad aplicable la forma de notificar este proceso es la publicación en diarios de amplia circulación de un aviso en el cual se le da conocer al público en general sobre el proceso de venta que se adelantará; dicho requisito se cumplió con la publicación realizada el 23 de septiembre de 2020 en el periódico EL TIEMPO.

¡El Centro de Bogotá
Renace!

Subasta espectacular lote en pleno centro de Bogotá.
Precio Base: \$55.942.559.150

Sea parte de la renovación urbana de la ciudad.
Descubra más sobre este inmueble visitando nuestro sitio web:
www.cisa.gov.co

Excelente ubicación:
Calle 24 # 6ª - 12 **5.267,89 m²**

- ✓ Uso mixto.
- ✓ Ubicado en punto clave para negocios, turismo y cultura.
- ✓ Facilidades de transporte público.
- ✓ Cercano a entidades, oficinas y universidades, contiguo al Museo de Arte Moderno de Bogotá.

Más información:
Gerencia Zona Centro
(1) 546 0400. Ext.:4328
Línea Nacional: 01 8000 912 424
Celular: 322 250 4296

Visitas con cita entre: 23/09/2020 y 14/10/2020

SAE
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

CISA
CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Aunado a lo anterior el proceso de subasta se encuentra publicado en la página web de Central e Inversiones S.A. (www.cisa.gov.co)

PREGUNTA: *“1) El Lote MAMBO está dentro de una cuadra patrimonial de interés cultural del Conjunto Parque de la Independencia (que incluye: Biblioteca Nacional de Colombia, el Museo de Arte Moderno de Bogotá, el Edificio Embajador, la Torre Colpatria, el Parque de La Independencia y Bicentenario, el Planetario de Bogotá, la Plaza La Santamaría, las Torres del Parque, el Mercado de las Pulgas San Alejo y la Ciclovía). Este conjunto ha sido escogido por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) a través de la votación de los ciudadanos, como una de las “7 Maravillas de Bogotá” y todas las estructuras mencionadas han sido reconocidas y protegidas legalmente por su valor patrimonial, arquitectónico, histórico, cultural o natural. Sin embargo, en la invitación a subastar solo se mencionan el Edificio Embajador y el Museo de Arte Moderno de Bogotá.*

¿Cuáles son las restricciones adicionales para construir en una manzana de tanto valor patrimonial? ¿Los inversionistas podrán anticipar demandas de algunas de esas entidades o de la comunidad en el futuro?”.

RESPUESTA: Al momento de la realización del avalúo y fecha de emisión de esta respuesta, y basados en las consultas de geo portal de catastro Bogotá que toma como fuente el decreto 606 del 2001 y la resolución 1059 del 28 de julio del 2007 emitida por la secretaria distrital de planeación, donde se determinan los inmuebles objeto de interés cultural, no hay ningún tipo de protección que recaiga sobre el predio.

Adicionalmente en el avalúo elaborado por la firma LONJACUN con fecha del 13 de abril del 2020 su estudio normativo del predio presenta lo siguiente:

- Decreto 190 de 2004, “Por el cual se compilan las disposiciones establecidas en los Decretos 619 de 2000 y 469 de 2003, reglamentarios del Plan de Ordenamiento Territorial”.
- Decreto 492 de 2007, “Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro y las fichas normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 LAS NIEVES, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”.
- Decreto 560 de 2018 “Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital y se dictan otras disposiciones”

Basados en la normatividad anterior y en el principio de mejor y mayor uso del método residual facultado por la resolución 620 del 2008 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, se plantea el desarrollo del uso multifamiliar en altura, comercio y oficinas; para lo cual a la pregunta de si se pueden prever demandas futuras, Si la pregunta se refiere a cambios

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

normativos posteriores a las de la realización del avalúo, queremos afirmar que los avalúos se realizan a las condiciones normativas y físicas que se encuentren vigentes en el momento de realizar el avalúo, hay que tener en cuenta que el informe valuatorio cuenta con una temporalidad legal de vigencia de un años 13 de abril 2020 al 13 de abril del 2021 considerando el marco legal ya enunciado y algunas definiciones de la resolución 1059 del 2007. Por otro lado, si la pregunta no hace referencia a esto, no es posible afirmar o negar que los inversionistas se puedan anticipar a demandas

En la aplicación del concepto del mejor y mayor uso se tuvo en cuenta que el inmueble se encuentra en el **TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**, y considerando la definición de la resolución 1059 de la Secretaría Distrital de Planeación “el tratamiento busca recuperar y transformar las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social o que presenten potencialidad de desarrollo para la ciudad.”

Según la resolución, una de las estrategias de renovación urbana del PLAN ZONAL CENTRO, es el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y o urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo en el centro. La definición y promoción de políticas e incentivos para que los particulares adelanten procesos de renovación urbana mediante planes parciales y otros mecanismos establecidos en los artículos 44 y siguientes de la ley 388 del 1997 también define como criterios de la UPZ 93 LAS NIEVES reordenan el sector, aprovechando los predios vacíos, los sectores deteriorados y las edificaciones en mal estado, promocionar la oferta de vivienda aprovechando los altos índices de población flotante en el centro.

PREGUNTA: “2) Según el Decreto 606 de 2001 el edificio actual del Museo de Arte Moderno de Bogotá se declaró como Bien de Interés Cultural de la ciudad junto con otras construcciones aledañas como la Torre Colpatria, el Teatro Embajador y la Facultad de Música de la Universidad Central. En este mismo, se estipularon los criterios bajo los cuales los inmuebles declarados como su entorno puede ser intervenido buscando no solo la conservación de estos sino su adaptación a los diferentes planes parciales y de revitalización que se plasmaron en el Decreto 492 y que la ampliación del MAMBO sería catalizador urbano y eje fundamental para el planteamiento del POT. La normativa aplicable se establece de acuerdo con el Decreto 492 elaborado con los lineamientos de desarrollo pactados en el Artículo 39 de título Sectores Normativos: UPZ 93 Las Nieves. En éste, se establecen como tratamientos urbanísticos: La consolidación de la manzana con actividades culturales y turísticas, generación y articulación de espacio público, fortalecimiento de las actividades propias de la Biblioteca Nacional y del Museo de Arte Moderno y construcción tramo de la alameda.

¿Esto significa que los compradores deben limitarse a hacer un Proyecto de actividad cultural y turística en el lote MAMBO?”

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

RESPUESTA: Dentro de los usos permitidos en el subsector de usos donde se localiza el predio, se presentan como usos principales, diferentes equipamiento colectivos, al igual que servicios personales y empresariales, entre otros, sin embargo, en la metodología plasmada en el informe valuatorio, la cual parte del principio del mayor y mejor uso, estipulado en la Resolución 620 de 2008, se planteó el uso de vivienda, comercio y servicios empresariales, los cuales se encuentran dentro de los usos complementarios permitidos para el predio.

Como soporte a la respuesta se tiene el siguiente análisis normativo donde se pueden desarrollar usos vivienda multifamiliar, oficinas y comercio.

La UPZ 93 de LAS NIEVES establece la siguiente normatividad para el inmueble:

NORMATIVIDAD

Sector Normativo: 5

Subsector de Usos: II

Subsector de Edificabilidad: Único

Sector: Las Nieves Cultural y Educativo

Tratamiento: Renovación Urbana.

Modalidad: Redesarrollo-Reactivación.



Fuente: Decreto 492 de 2007

USOS PERMITIDOS

Usos principales:

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

- Equipamientos colectivos de tipo Educativo a escala Zonal: Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1.000 alumnos. Condición 2
- Equipamientos colectivos de tipo Cultural a escala Metropolitana: Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros. Condiciones 2, 7.
- Equipamientos colectivos de tipo Cultural a escala Urbana: Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura, galería y salas de exposición centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición teatros, en predios hasta 10.000m2. Condiciones 2, 7.
- Equipamientos colectivos de tipo Cultural a escala Zonal: Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles. Condición 2.
- Servicios empresariales de tipo Servicios financieros a escala Metropolitana: CASAS MATRICES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas. Condición 2.
- Servicios empresariales de tipo Servicios financieros a escala Urbana: SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio. Condición 2.
- Servicios empresariales de tipo Servicios financieros a escala Zonal: Cajeros automáticos. Condición 2.
- Servicios empresariales de tipo Servicios a empresas e inmobiliarios a escala Urbana: OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoria, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias. Condición 2.
- Servicios personales de tipo Servicios alimentarios a escala Zonal: Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquete. Condiciones 2, 19.
- Servicios personales de tipo Servicios personales técnicos especializados a escala Zonal: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. Condición 2.

Usos complementarios:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
- Servicios personales de tipo Servicios de parqueadero a escala Urbana: Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Condiciones 4, 9.

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

- Servicios personales de tipo Servicios turísticos a escala Metropolitana: Hoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios. Condiciones 4, 10.
- Servicios personales de tipo Servicios de comunicación y entrenamiento a escala Metropolitana: ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS: Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600 m2. Condición 2.
- Servicios personales de tipo servicios de comunicación y entretenimiento a escala Urbana Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2. Casinos. Condiciones 2, 13.
- Comercio de tipo Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas a escala Zonal: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: Fruterías, panaderías, lácteos, carnes, Salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencerías, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autoportantes, repuestos, lujos y bocelaría para automotores, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y máquinas tragamonedas y casinos). Compraventas o casas de empeño. Condiciones 2, 5, 13.

Condiciones:

2. En edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso, con licencia de construcción en la modalidad correspondiente.
4. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso.
5. Se debe desarrollar a partir del concepto de centro comercial de cielos abiertos teniendo en cuenta la identidad propia de centro de ciudad.
7. Conforme a la norma que regula los juegos localizados de suerte y azar (Ley Nal 643 de 2001).
9. En construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con uso comercial permitido en el primer piso.
10. Según clasificación de actividades de Cámara y Comercio e inscripción en el registro Nacional de Turismo (Ley 300 de 1996).
11. En predios con frente a la malla vial arterial.
13. Los casinos se permiten en predios con frente a la Cra 7 desde la Av. Jiménez hasta la calle 24, frente a la Carrera 10, Carrera 14, Av 19, Av. Jiménez desde la Caracas hasta la Cra 4, la Calle 24 desde la Av Caracas hasta la Cara 7 y la Calle 26 desde la Av. Caracas hasta Cra 7.

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

19. El proyecto deberá plantear solución para controlar sus impactos en materia de: ruido, (insonorización) así como del control de olores, basuras y deberá acogerse a una de las alternativas previstas normativamente para la solución de parqueaderos.

23. No se permiten sobre vías de la malla vial arterial.

Notas generales

- **DOTACIONALES:** Los dotacionales existentes en todos los sectores tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto 190 de 2004, normas complementarias y Decreto Común Reglamentario de las UPZ. Se encuentran supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro, el cual, según las escalas definidas por él, establecerá la exigencia de Planes de Regularización y Manejo, a través de los cuales podrán incorporar predios adyacentes y en estos de considerará permitido el uso dotacional dentro del área que demarque el Plan con este propósito. Nuevos proyectos dotacionales de escala metropolitana o urbana se regularán mediante Planes de Implantación que se adoptan para complementar la normativa general del sector en donde estén localizados.
- Los usos comerciales y de servicios de escala vecinal existentes a la entrada en vigencia del presente decreto cuentan con un plazo de seis (6) meses para obtener su reconocimiento. Para ello, deberán demostrar su preexistencia mediante la presentación del Registro de la Cámara de Comercio.

Una vez analizada la normatividad puntual para el inmueble del asunto no es limitante el desarrollo de actividades culturales y turística para el inmueble valorado.

PREGUNTA: *“3) El lote MAMBO es colindante con el Edificio Embajador, construido en 1962 por el arquitecto Guillermo Bermúdez, y designado “bien de interés cultural de orden patrimonial” según el Decreto 070 del 2015 y como patrimonio de conservación integral según el decreto 606 del 26 de julio del 2001.*

¿Cuáles son las limitaciones de altura, volumetría, profundidad (parqueaderos), servidumbre que se pueden construir teniendo en cuenta la obligación de preservar los bienes de interés cultural? ¿Se debe obtener una aprobación previa de los planos por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural?

RESPUESTA: En cuanto a la edificabilidad la norma de la UPZ LAS NIEVES para el sector, y el decreto 560 del 2018 expresa lo siguiente:

EDIFICABILIDAD

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020



Fuente: Decreto 492 de 2007

Reactivación:

Predios con frente mayor a 20 mts.

- Índice máximo de ocupación: 0.65
- Índice máximo de construcción: resultante
- Plataforma y altura básica:
 - o Altura base: 4 pisos.
 - o Aislamiento posterior: 4 mts.
 - o Tipología edificatoria: Continua. **Nota 3**
- Altura adicional: Libre
- Tipología: Aislada
- Dimensión mínima de antejardín: No se exige
- Voladizos: Se permite
- Subdivisión predial mínima: No se permite

Notas específicas:

1. Los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, podrán incrementar su edificabilidad a través del instrumento Plan Parcial. Mediante este instrumento se definirán la unidad mínima de gestión y los incentivos en I.O., I.C. y altura máxima permitida en pisos o altura libre.

3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes.

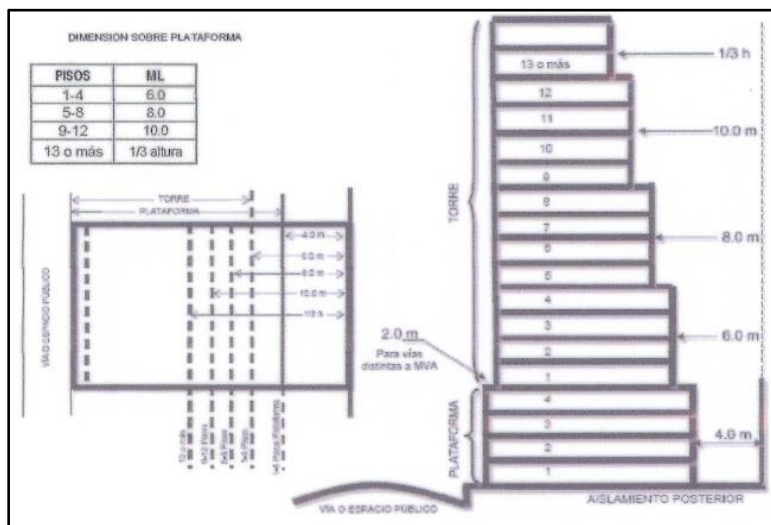
Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasa5476@cisa.gov.co

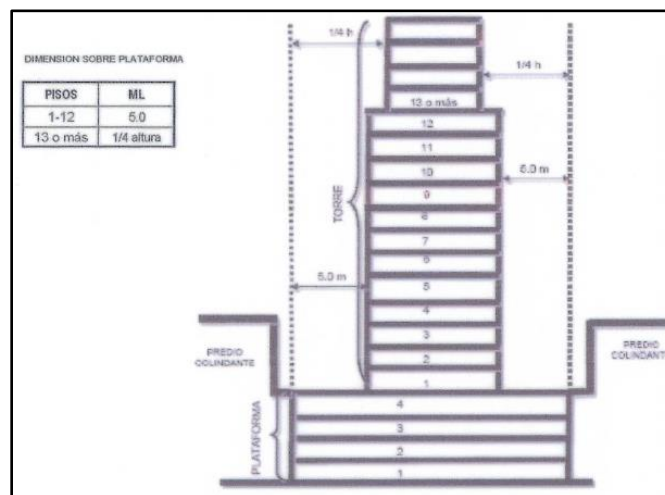
Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

En ningún caso se pueden generar culatas con predios de carácter permanentes, los cuales están definidos en el Artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso de que existan, deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada.

4. El aislamiento posterior de la torre deberá desarrollarse en escalonamiento a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero posterior del predio con las siguientes dimensiones:



1. El aislamiento lateral de la torre deberá desarrollarse a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero lateral del predio tal como señala el siguiente esquema:



AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Notas generales:

DOTACIONALES: Los dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto 190 de 2004 y normas complementarias, están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro, según el cual se definirá, de acuerdo con las escalas del Plan, las exigencias y condiciones en relación con los Planes de Regularización y Manejo y Planes de Implantación.

EMPATES: Toda construcción deberá empatar con cada uno de los elementos volumétricos de las edificaciones colindantes permanentes como son voladizos, paramentos, retrocesos, entre otros, hasta el nivel de empate con una dimensión mínima de 3.00 mts.

PARAMENTACIÓN: Todas las construcciones que se realicen en áreas desarrolladas deberán paramentarse, teniendo en cuenta el paramento de construcción propio de la cuadra.

ALTURAS: Cuando por correcta aplicación de normas anteriores se presentan diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, respecto de los predios que no se hayan desarrollado constructivamente o de las ampliaciones que se planteen, podrá acogerse a la altura predominante de la manzana mediante empate.

PLATAFORMA: Construcción desarrollada con la altura básica permitida por la norma y tipología continúa sin aislamientos laterales.

En los ejes de las Avenidas 3, 7, 10, 19 y Jiménez, la tipología con plataforma será obligatoria, exceptuando los casos con Bienes de Interés Cultural.

Para predios que colinden con construcciones que presenten desarrollo en plataforma, se debe dar empate estricto con la altura de la plataforma y a partir de ésta se dejará el aislamiento lateral, exceptuando los casos con Bienes de Interés Cultural.

TORRE: Construcción que se desarrolla a partir del nivel superior de la plataforma, cuya altura está definida en la casilla de "altura adicional torre".

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN PLATAFORMAS: La altura se definirá con base en los siguientes criterios en orden de prevalencia:

1. Por la altura de la plataforma de la edificación colindante permanente.
2. Por la altura de la plataforma predominante en el costado de manzana (más del 50% del frente de manzana).
3. Por una altura equivalente a 4 pisos.
4. En ningún caso se permiten pisos adicionales en la plataforma.

RETROCESOS SOBRE FACHADAS O SOBRE ZONAS DE USO PÚBLICO: En todos los sectores normativos que tengan frente sobre vías distintas a la Malla Vial Arterial, cuando se desarrollen plataforma y torre, se exige un retroceso sobre fachada desarrollado desde el nivel superior de

AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

la plataforma y contabilizado entre el paramento de la plataforma y el paramento de la torre de mínimo 2.00 mts.

Decreto 560 de 2018

Capítulo V.

Predios Colindantes con Inmuebles de Interés Cultural

Artículo 18. Predio colindante: Para efectos del presente Decreto, un predio colindante con un Bien de Interés Cultural es aquel que comparte un lindero común lateral con éste.

Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por las normas sobre usos y edificabilidad establecidos por la norma específica del sector en que se localicen, con excepción de lo definido para ellos, de manera particular, en el presente Decreto.

Los predios que colindan con el lindero posterior de los Inmuebles de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan y su intervención no requiere aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. La excavación de sótanos o semisótanos en estos predios deben cumplir con el paramento del Inmueble de Interés Cultural.

Los predios cuyo lindero posterior colinda con el lindero lateral de un Bien de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan. La excavación de sótanos debe cumplir con lo descrito en el párrafo anterior, y no deberá generar culatas sobre el Inmueble de Interés Cultural.

Artículo 19. Empates y Aislamientos: En las edificaciones que se desarrollen en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se puede optar por el empate o el aislamiento de éstos. cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga aislamientos sobre el lindero del inmueble colindante, la edificación colindante debe aislarse en una dimensión mínima de un quinto (1/5) de la Altura propuesta, y en ningún caso, puede ser inferior a 5.00 metros.

Cuando el predio colindante no tenga más de 10.5 metros de frente, puede eliminar el aislamiento siempre que no supere la altura del Inmueble de Interés Cultural.

Cuando el Inmueble de Interés no tenga aislamiento en el lindero del inmueble que se pretende desarrollar, la nueva edificación puede aislarse en las dimensiones establecidas con anterioridad, o empatarse de manera estricta con el Inmueble de Interés Cultural y, luego, aislarse mínimo un quinto (1/5) de la altura propuesta a partir del empate, sin sobrepasar la altura permitida en el sector normativo correspondiente. En ningún caso, la dimensión del aislamiento debe ser inferior a 5.00 metros.

AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Parágrafo 1. En el empate estricto con Inmuebles de Interés Cultural debe existir coincidencia volumétrica de las dos edificaciones, respetando patios, vacíos, voladizos y retrocesos y no se generen culatas sobre éste.

Parágrafo 2. Cuando las reglas aplicables del sector normativo donde se ubica el predio colindante con el Inmueble de Interés Cultural exijan aislamientos mayores a los estipulados en el presente artículo, se tomará el de mayor dimensión.

Artículo 20. Paramento de construcción y Aislamiento Posterior: Los inmuebles colindantes que se empaten con el Bien de Interés Cultural deben adoptar el paramento y el aislamiento posterior de éste, en una dimensión mínima de 3.00 m en ambos planos de fachada y luego plantear las dimensiones de antejardín y aislamiento posterior exigidas por la norma del sector correspondiente.

En caso de que el inmueble colindante se aisle del Inmueble de Interés Cultural, podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de las fachadas. En casos especiales, se adoptarán las siguientes dimensiones:

20.1 En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga menor dimensión del antejardín reglamentado por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no mayor de tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario.

20.2 En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga mayor dimensión de antejardín que el reglamento por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín que el reglamento por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamento.

20.3 En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente en ambos lados con Bienes de Interés Cultural y que tengan dimensiones diferentes de antejardín a las definidas en la ficha reglamentaria, se debe prever el antejardín de mayor dimensión de los Bienes de Interés Cultural y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros. Para la mayor dimensión, no se tendrán en cuenta los Bienes de Interés Cultural que presenten antejardines con una dimensión superior a cinco (5) metros.

En caso de que el inmueble colindante se aislé del Inmueble de Interés Cultural, podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de fachadas.

Artículo 21. Patios: Los patios de los inmuebles colindantes que se empaten con los Inmuebles de Interés Cultural, deben coincidir con los de éstos últimos, sin generar culatas respecto del Inmueble de Interés Cultural y en las dimensiones mínimas que defina la norma del sector respectivo.

AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasa5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Artículo 22. Voladizos: Se permiten, de acuerdo con las exigencias establecidas en el sector normativo respectivo, siempre y cuando la nueva edificación se encuentre aislada del Inmueble de Interés Cultural. Se permite también, cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga voladizo, en cuyo caso, el voladizo de la nueva edificación debe adoptar la misma altura y dimensión, sin generar culatas, siempre y cuando el sector normativo lo permita.

Artículo 23. Culatas: Toda culata que se genere contra un Inmueble de Interés Cultural, debe tratarse con el mismo material de la fachada.

Artículo 24. Semisótano y Sótano: Se permite la excavación de sótanos y semisótanos, según lo establecido en la norma del sector, con las distancias mínimas contempladas en el artículo 10 del presente decreto, y se tomaran desde el paramento Inmueble de Interés Cultural.

Artículo 25. Normas Supletorias: Para todos los demás aspectos normativos no previstos en la presente reglamentación, los predios colindantes con Inmueble de Interés Cultural se rigen por lo establecido en la norma del sector correspondiente.

Artículo 26. Antenas de Telecomunicaciones: La instalación de antenas de telecomunicaciones y/o estaciones radioeléctricas en inmuebles colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, podrá realizarse siempre que se cumpla con las condiciones de mimetización definidas en el Decreto Distrital 397 de 2017 o el que lo modifique, derogue o sustituya, sin perjuicio de la demás normativa establecida por el gobierno nacional y/o distrital sobre el tema.

En cuanto a la pregunta si se requiere aprobación previa de planos y por tratarse de un inmueble colindante de bienes de interés cultural; que no tiene sobre si la categoría de bien de interés cultural, la respuesta acerca de los planos y su aprobación fue necesario elevar la consulta al Instituto Distrital de Patrimonio, donde en videoconferencia manifestaron lo siguiente. Es necesario tener aprobación del anteproyecto por parte del IDPC, dependiendo del tipo de intervención que se vaya a realizar en el predio objeto de avalúo, toda vez, que este colinda lateral y posteriormente con Bienes Inmuebles de Interés Cultural, y esta entidad verificará que este anteproyecto cumpla con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 560 de 2018.

Aunque textualmente en el artículo 18 del decreto 560 del 2018 donde se determina lo siguiente:

“Para efectos del presente Decreto, un predio colindante con un Bien de Interés Cultural es aquel que comparte un lindero común lateral con éste.

Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por las normas sobre usos y edificabilidad establecidos por la norma específica del sector en que se localicen, con excepción de lo definido para ellos, de manera particular, en el presente Decreto.

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasa5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Los predios que colindan con el lindero posterior de los Inmuebles de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan y su intervención no requiere aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. La excavación de sótanos o semisótanos en estos predios deben cumplir con el paramento del Inmueble de Interés Cultural.

Los predios cuyo lindero posterior colinda con el lindero lateral de un Bien de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan. La excavación de sótanos debe cumplir con lo descrito en el párrafo anterior, y no deberá generar culatas sobre el Inmueble de Interés Cultural. “

Es preciso indicar que nuestro inmueble tiene tipología LOTE lo que le permite manejar sus aislamiento y condiciones con respecto a la colindancia de los bienes de interés cultural, esto valida lo manifestado en la normatividad anterior.

PREGUNTA: “4) En las fotos que ustedes presentan hay una casa de dos pisos. Esta no aparece en la descripción de los linderos de la Escritura Pública No. 9419 del doce (12) de diciembre de 1994 ¿Cuál es la situación legal de esa construcción?, ¿Quién es el propietario?, ¿Por qué no aparece en los linderos?”

RESPUESTA: La construcción funciona como oficinas, del parqueadero y es reconocida por catastro con fines tributarios, se toma en el avalúo por tratarse de un inmueble en proceso de extinción de dominio bajo la figura de enajenación temprana. El propietario jurídicamente es el señor Pedro Pablo Riaño Montaño sin embargo su custodia y administración recae sobre el FRISCO

Los títulos de propiedad hacen referencia en su gran mayoría a los linderos del terreno para los inmuebles no sometidos a propiedad horizontal, las construcciones anexas son declaradas en las mismas como parte complementaria de estas; sin embargo, para el caso y como se trata de un LOTE sus construcciones no fueron plasmadas en sus títulos, pero si como proceso actualización en catastro por lo cual fueron descritas en el avalúo

PREGUNTA: “5) En las normas urbanísticas vigentes que mencionan en la invitación no se incluye el “Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico” del Instituto Distrital de Planeación que saldrá en noviembre y que limita la volumetría y nivel de construcción en el Lote Mambo. El PEMP del Centro Histórico recibió concepto técnico favorable del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural en abril de 2019, fecha desde la cual se vienen adelantando mesas de trabajo con el Ministerio de Cultura para precisar aspectos técnicos de cara a la expedición de la Resolución que lo adopta. El PEMP define las acciones a corto, mediano y largo plazo para la recuperación y el disfrute colectivo del Centro Histórico. con una hoja de ruta para los próximos 20 años.

¿Cómo pueden los inversionistas tener la seguridad de comprar un lote sin saber todavía las limitaciones que imponga el PEMP que saldrá en noviembre del 2020?”

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

RESPUESTA: De acuerdo con la normatividad por la que se rigen los avalúos y bajo la cual se estableció el valor del inmueble, Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se deben tener en cuenta lo legalmente constituido y el marco normativo actualmente vigente para realizar el análisis físico jurídico y económico del mismo, y es por esto por lo que la vigencia del informe valúatorio tiene vigencia de un año.

Una vez finalizada la vigencia de este se tienen que realizar de nuevo los análisis físicos jurídicos y económicos para establecer el nuevo valor a cualquier cambio significativo producto de estos análisis.

Por otra parte, el cambio de normatividad es algo externo a la determinación del valor del inmueble, y siendo la SAE la administradora de los bienes del estado, se tendrá que modificar el avalúo al momento de contar con normas nuevas y en firme y que sean parte integral de los cambios urbanísticos que determine el municipio.

PREGUNTA: *“6) Según el Plan Local de Arte, Cultura y Patrimonio de la Localidad de Santa Fé (2012-2021), las diferentes dinámicas urbanas actuales de la ciudad de Bogotá obligan a ampliar considerablemente la infraestructura cultural; con el fin de responder a las “nuevas realidades culturales del Distrito Capital”. Como consecuencia de este planteamiento, se desarrollan tres aspectos: las prácticas culturales, las artes y el patrimonio cultural. “Santa Fé es una Localidad que reconoce la cultura como componente estratégico del desarrollo sostenible y del ejercicio de la democracia, donde se transforman imaginarios y patrones culturales, se apropian y respetan las diversas prácticas culturales, artísticas y del patrimonio cultural de sus habitantes, y se generan condiciones para el ejercicio efectivo de los derechos culturales.” (Plan Local de Arte, Cultura y Patrimonio de la Localidad de Santa Fé 2012-2021)*

¿Cómo se va a incluir el Lote MAMBO en el Plan Local?”

RESPUESTA: La articulación del lote el mambo en el plan local de arte cultura y patrimonio tienen que venir de las actuaciones del instrumento de planificación de mayor jerarquía que en este caso es el PLAN ZONAL CENTRO. La SAE como administradora de bienes inmuebles de la nación en proceso de extinción de dominio debe garantizar la integralidad económica, física y jurídica de los mismos, por esto y operando bajo el principio de mayor y mayor uso se determinó que en el ejercicio residual se vivienda comercio y oficinas, operando bajo los principios de el PLAN ZONAL CENTRO y el tratamiento de renovación urbana ofreciendo vivienda y servicios a la población flotante, así como la optimización y aprovechamiento del espacio de la localidad.

Explicando un poco más a fondo el método para la determinación del valor del avalúo se utilizó el método residual que enmarcado en la resolución 620 de 2008 del IGAC, para que este método sea asertivo se debe operar bajo el principio de mejor y mayor uso. En ese sentido el marco

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

normativo bajo el cual se realizó este método se remite al de la UPZ LAS NIEVES y a el decreto 560 del 2018, para respetar el uso actividades y volumetrías planteadas que determinan el valor. Se planteo la construcción de vivienda en propiedad horizontal, comercio y oficinas como lo permite la norma para el sector 5 de la UPZ.

PREGUNTA: *“7) Según el Decreto 492 de 2007 el plan de acción para el denominado “Plan Zonal del Centro - PZCB” el Lote MAMBO se encuentra en la UPZ 93 – Las Nieves y se cataloga como Sector 5 estipulando así su tratamiento como Renovación Urbana bajo proyectos que fomenten su reactivación al uso cultural siendo complementario al uso cultural del MAMBO, cuyos usos están restringidos bajo la conservación del Centro Histórico y por medio de éste se delimitó la manzana comprendida entre Calles 24 y 26 y Carreras 7 y 5 como “Plan Parcial Cultural – MAMBO – Biblioteca Nacional”.*

¿debe cumplir el comprador del Lote MAMBO con el “Plan Parcial Cultural – MAMBO – Biblioteca Nacional”?

RESPUESTA: Aunque actualmente no se encuentra información en la página oficial de planeación distrital con respecto a la formulación y adopción de ese Plan Parcial, En la norma actual de la UPZ se encuentran los siguientes usos, y el valor se taso bajo los usos complementarios, por tanto, mientras exista vigencia de la norma UPZ para el sector y no se modifiquen los usos complementarios el comprador puede desarrolla cualquiera de los mencionados a continuación.

USOS PERMITIDOS

Usos principales:

- Equipamientos colectivos de tipo Educativo a escala Zonal: Centros de capacitación especial, de ocupación, artísticos y de adultos. Planteles educación preescolar, básica, media, hasta 1.500 alumnos. Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1.000 alumnos. Condición 2
- Equipamientos colectivos de tipo Cultural a escala Metropolitana: Museos, centros culturales y artísticos, centro de investigación e innovación, hemerotecas, cinematecas, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, salas de exposición, teatros. Condiciones 2, 7.
- Equipamientos colectivos de tipo Cultural a escala Urbana: Bibliotecas superiores a 250 puestos de lectura, galería y salas de exposición centros cívicos, culturales, científicos y artísticos, museos. Salas de exposición teatros, en predios hasta 10.000 m2. Condiciones 2, 7.
- Equipamientos colectivos de tipo Cultural a escala Zonal: Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos,

AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

- artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m2. Casas juveniles. Condición 2.
- Servicios empresariales de tipo Servicios financieros a escala Metropolitana: CASAS MATRICES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas. Condición 2.
 - Servicios empresariales de tipo Servicios financieros a escala Urbana: SUCURSALES DE: Bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio. Condición 2.
 - Servicios empresariales de tipo Servicios financieros a escala Zonal: Cajeros automáticos. Condición 2.
 - Servicios empresariales de tipo Servicios a empresas e inmobiliarios a escala Urbana: OFICINAS ESPECIALIZADAS DE: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias. Condición 2.
 - Servicios personales de tipo Servicios alimentarios a escala Zonal: Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquete. Condiciones 2, 19.
 - Servicios personales de tipo Servicios personales técnicos especializados a escala Zonal: Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros. Condición 2.

Usos complementarios:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
- Servicios personales de tipo Servicios de parqueadero a escala Urbana: Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) o subterráneas. Condiciones 4, 9.
- Servicios personales de tipo Servicios turísticos a escala Metropolitana: Hoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios. Condiciones 4, 10.
- Servicios personales de tipo Servicios de comunicación y entrenamiento a escala Metropolitana: ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS: Centros de convenciones, salas de concierto. Edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento con más de 600 m2. Condición 2.
- Servicios personales de tipo servicios de comunicación y entretenimiento a escala Urbana Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2. Casinos. Condiciones 2, 13.

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

- Comercio de tipo Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 m2 de área de ventas a escala Zonal: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: Fruterías, panaderías, lácteos, carnes, Salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencerías, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autoportantes, repuestos, lujos y bocelaría para automotores, juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y máquinas tragamonedas y casinos). Compraventas o casas de empeño. Condiciones 2, 5, 13.

PREGUNTA: *“8) La invitación a subasta dice que inmueble se comercializa bajo la modalidad de “Enajenación Temprana” contemplada en la Ley 1708 de 2014, modificada por la Ley 1849 de 2017. El artículo 93 de la Ley 1849 tiene siete circunstancias sobre las cuales se determina la enajenación temprana dentro del proceso de extinción de dominio. ¿Cuál de las circunstancias es la que determina que el Lote Mambo está en condición de enajenación temprana?”*

RESPUESTA: De acuerdo a lo aprobado en el comité tripartito de fecha 27 de septiembre de 2019, la enajenación temprana del inmueble se procura en atención a la causal 4: Su administración o custodia ocasionen, de acuerdo con un análisis de costo-beneficio, perjuicios o gastos desproporcionados a su valor o administración. Cuya justificación se base en que corresponde a un bien tipo casa lote, el cual se encuentra improductivo por encontrarse en destinación provisional, su uso es comercial y su estado de conservación es regular, sus pasivos ascienden a la suma de \$924.819.000, por lo anterior este inmueble se enmarco en este numeral, misma que se encuentra sustentada en la Resolución 1531 del 17 de octubre de 2019.

PREGUNTA: *“1) Esta libre de cualquier demanda por parte de alguien y se entrega libre y desocupado totalmente”.*

RESPUESTA: El LOTE MAMBO a la fecha no se encuentra inmerso en ningún proceso judicial adicional al proceso de Extinción del Derecho de Dominio, razón por la cual una vez se realice la transferencia de dominio del inmueble al FRISCO, cualquier tipo de anotación inscrita en el folio será saneada automáticamente. Respecto al estado de ocupación, al existir un contrato de arrendamiento con la Asociación Mercado de las Pulgas, el mismo será cedido al comprador del inmueble.

PREGUNTA: *“2) La altura que se puede hacer (importante un plano del predio para hacer una simulación)”.*

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

RESPUESTA: Con relación a los planos del inmueble, nos permitimos indicar que a la fecha no contamos con planos del inmueble, sin embargo en el avalúo comercial del inmueble, anexos se encuentra los planos de localización del inmueble, ahora bien con relación a la altura de construcción nos informamos que de acuerdo con la normatividad existente sobre el inmueble y el avalúo aprobado la altura de edificabilidad es la siguiente:

EDIFICABILIDAD



Fuente: Decreto 492 de 2007

Reactivación:

Predios con frente mayor a 20 mts.

- Índice máximo de ocupación: 0.65
- Índice máximo de construcción: resultante
- Plataforma y altura básica:
 - o Altura base: 4 pisos.
 - o Aislamiento posterior: 4 mts.
 - o Tipología edificatoria: Continua. **Nota 3**
- Altura adicional: Libre
- Tipología: Aislada
- Dimensión mínima de antejardín: No se exige
- Voladizos: Se permite
- Subdivisión predial mínima: No se permite

Notas específicas:

1. Los sectores normativos reglamentados por el Tratamiento de Renovación urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, podrán incrementar su edificabilidad a través del instrumento Plan Parcial. Mediante este instrumento se definirán la unidad mínima de gestión y los incentivos en I.O., I.C. y altura máxima permitida en pisos o altura libre.

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

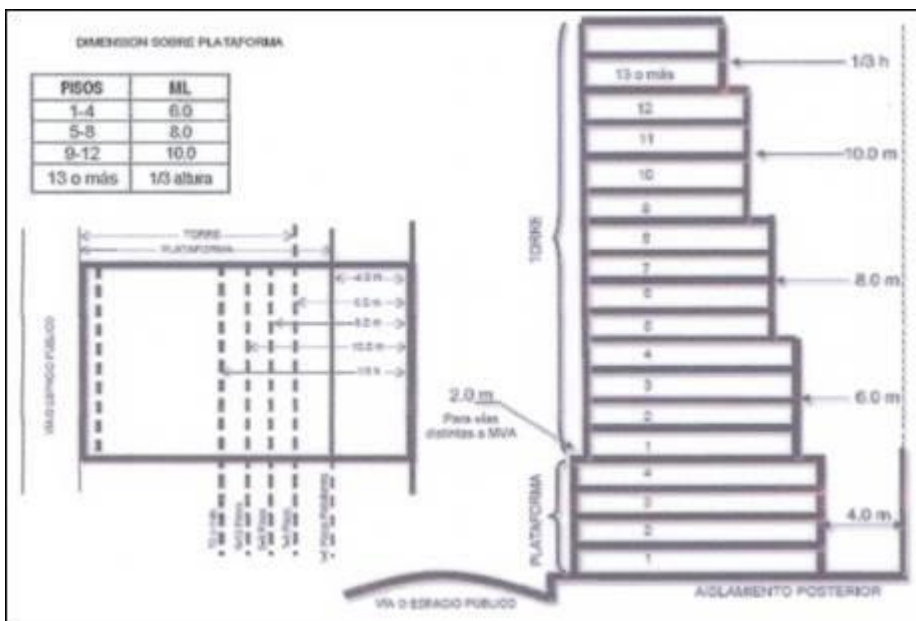
Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

3. Se deberá dar continuidad a las fachadas, tanto la principal como posterior, planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3.00 mts sobre la línea de fachada y/o dando continuidad a los antejardines existentes y respetando las áreas libres de predios colindantes.

Para predios que colinden con un Bien de Interés Cultural el cual presente un aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante debe plantear un retroceso lateral en la misma dimensión del predio patrimonial a lo largo del lindero común.

En ningún caso se pueden generar culatas con predios de carácter permanentes, los cuales están definidos en el Artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso de que existan, deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada.

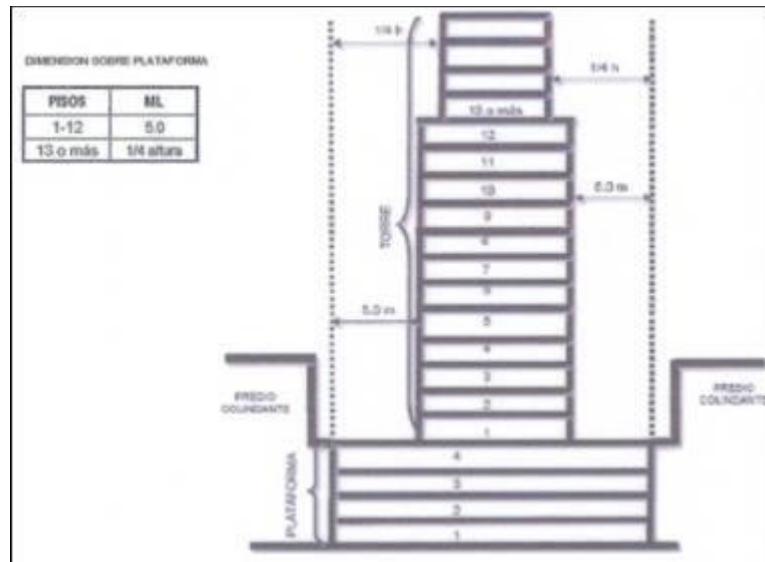
4. El aislamiento posterior de la torre deberá desarrollarse en escalonamiento a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero posterior del predio con las siguientes dimensiones:



1. El aislamiento lateral de la torre deberá desarrollarse a partir del nivel superior de la plataforma y contabilizarse desde el lindero lateral del predio tal como señala el siguiente esquema:

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasa5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020



Notas generales:

DOTACIONALES: Los dotacionales de escala metropolitana, urbana y zonal, tienen la condición de permanencia otorgada por el artículo 344 del Decreto 190 de 2004 y normas complementarias, están supeditados a las condiciones y prevalencia del respectivo Plan Maestro, según el cual se definirá, de acuerdo con las escalas del Plan, las exigencias y condiciones en relación con los Planes de Regularización y Manejo y Planes de Implantación.

EMPATES: Toda construcción deberá empatar con cada uno de los elementos volumétricos de las edificaciones colindantes permanentes como son voladizos, paramentos, retrocesos, entre otros, hasta el nivel de empate con una dimensión mínima de 3.00 mts.

PARAMENTACIÓN: Todas las construcciones que se realicen en áreas desarrolladas deberán paramentarse, teniendo en cuenta el paramento de construcción propio de la cuadra.

ALTURAS: Cuando por correcta aplicación de normas anteriores se presentan diferentes alturas en las edificaciones de una manzana, respecto de los predios que no se hayan desarrollado constructivamente o de las ampliaciones que se planteen, podrá acogerse a la altura predominante de la manzana mediante empate.

PLATAFORMA: Construcción desarrollada con la altura básica permitida por la norma y tipología continúa sin aislamientos laterales.

AVISO 1
**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

En los ejes de las Avenidas 3, 7, 10, 19 y Jiménez, la tipología con plataforma será obligatoria, exceptuando los casos con Bienes de Interés Cultural.

Para predios que colinden con construcciones que presenten desarrollo en plataforma, se debe dar empate estricto con la altura de la plataforma y a partir de ésta se dejará el aislamiento lateral, exceptuando los casos con Bienes de Interés Cultural.

TORRE: Construcción que se desarrolla a partir del nivel superior de la plataforma, cuya altura está definida en la casilla de “altura adicional torre”.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO EN PLATAFORMAS: La altura se definirá con base en los siguientes criterios en orden de prevalencia:

1. Por la altura de la plataforma de la edificación colindante permanente.
2. Por la altura de la plataforma predominante en el costado de manzana (más del 50% del frente de manzana).
3. Por una altura equivalente a 4 pisos.
4. En ningún caso se permiten pisos adicionales en la plataforma.

RETROCESOS SOBRE FACHADAS O SOBRE ZONAS DE USO PÚBLICO: En todos los sectores normativos que tengan frente sobre vías distintas a la Malla Vial Arterial, cuando se desarrollen plataforma y torre, se exige un retroceso sobre fachada desarrollado desde el nivel superior de la plataforma y contabilizado entre el paramento de la plataforma y el paramento de la torre de mínimo 2.00 mts.

Decreto 560 de 2018

Capítulo V.

Predios Colindantes con Inmuebles de Interés Cultural

Artículo 18. Predio colindante: Para efectos del presente Decreto, un predio colindante con un Bien de Interés Cultural es aquel que comparte un lindero común lateral con éste.

Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por las normas sobre usos y edificabilidad establecidos por la norma específica del sector en que se localicen, con excepción de lo definido para ellos, de manera particular, en el presente Decreto.

Los predios que colindan con el lindero posterior de los Inmuebles de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan y su intervención no requiere aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. La excavación de sótanos o semisótanos en estos predios deben cumplir con el paramento del Inmueble de Interés Cultural.

AVISO 1

RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

Los predios cuyo lindero posterior colinda con el lindero lateral de un Bien de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan. La excavación de sótanos debe cumplir con lo descrito en el párrafo anterior, y no deberá generar culatas sobre el Inmueble de Interés Cultural.

Artículo 19. Empates y Aislamientos: En las edificaciones que se desarrollen en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se puede optar por el empate o el aislamiento de éstos. cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga aislamientos sobre el lindero del inmueble colindante, la edificación colindante debe aislarse en una dimensión mínima de un quinto (1/5) de la Altura propuesta, y en ningún caso, puede ser inferior a 5.00 metros.

Cuando el predio colindante no tenga más de 10.5 metros de frente, puede eliminar el aislamiento siempre que no supere la altura del Inmueble de Interés Cultural.

Cuando el Inmueble de Interés no tenga aislamiento en el lindero del inmueble que se pretende desarrollar, la nueva edificación puede aislarse en las dimensiones establecidas con anterioridad, o empatarse de manera estricta con el Inmueble de Interés Cultural y, luego, aislarse mínimo un quinto (1/5) de la altura propuesta a partir del empate, sin sobrepasar la altura permitida en el sector normativo correspondiente. En ningún caso, la dimensión del aislamiento debe ser inferior a 5.00 metros.

Parágrafo 1. En el empate estricto con Inmuebles de Interés Cultural debe existir coincidencia volumétrica de las dos edificaciones, respetando patios, vacíos, voladizos y retrocesos y no se generen culatas sobre éste.

Parágrafo 2. Cuando las reglas aplicables del sector normativo donde se ubica el predio colindante con el Inmueble de Interés Cultural exijan aislamientos mayores a los estipulados en el presente artículo, se tomará el de mayor dimensión.

Artículo 20. Paramento de construcción y Aislamiento Posterior: Los inmuebles colindantes que se empaten con el Bien de Interés Cultural deben adoptar el paramento y el aislamiento posterior de éste, en una dimensión mínima de 3.00 m en ambos planos de fachada y luego plantear las dimensiones de antejardín y aislamiento posterior exigidas por la norma del sector correspondiente.

En caso de que el inmueble colindante se aisle del Inmueble de Interés Cultural, podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de las fachadas. En casos especiales, se adoptarán las siguientes dimensiones:

20.1 En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga menor dimensión del antejardín reglamentado por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no mayor de tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamentario.

AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasa5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

20.2 En predios que colinden lateralmente con un Bien de Interés Cultural que tenga mayor dimensión de antejardín que el reglamento por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín que el reglamento por la norma del sector, se debe prever empate con la dimensión del antejardín del Bien de Interés Cultural en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros, a partir de la cual se contemplará el antejardín reglamento.

20.3 En predios que, por el mismo costado de manzana, colinden lateralmente en ambos lados con Bienes de Interés Cultural y que tengan dimensiones diferentes de antejardín a las definidas en la ficha reglamentaria, se debe prever el antejardín de mayor dimensión de los Bienes de Interés Cultural y solucionar el empate con el de menor dimensión en una longitud de fachada no mayor a tres (3) metros. Para la mayor dimensión, no se tendrán en cuenta los Bienes de Interés Cultural que presenten antejardines con una dimensión superior a cinco (5) metros.

En caso de que el inmueble colindante se aislé del Inmueble de Interés Cultural, podrá adoptar el paramento y aislamiento posterior establecidos por la norma del sector, en todo el plano de fachadas.

Artículo 21. Patios: Los patios de los inmuebles colindantes que se empaten con los Inmuebles de Interés Cultural, deben coincidir con los de éstos últimos, sin generar culatas respecto del Inmueble de Interés Cultural y en las dimensiones mínimas que defina la norma del sector respectivo.

Artículo 22. Voladizos: Se permiten, de acuerdo con las exigencias establecidas en el sector normativo respectivo, siempre y cuando la nueva edificación se encuentre aislada del Inmueble de Interés Cultural. Se permite también, cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga voladizo, en cuyo caso, el voladizo de la nueva edificación debe adoptar la misma altura y dimensión, sin generar culatas, siempre y cuando el sector normativo lo permita.

Artículo 23. Culatas: Toda culata que se genere contra un Inmueble de Interés Cultural, debe tratarse con el mismo material de la fachada.

Artículo 24. Semisótano y Sótano: Se permite la excavación de sótanos y semisótanos, según lo establecido en la norma del sector, con las distancias mínimas contempladas en el artículo 10 del presente decreto, y se tomaran desde el paramento Inmueble de Interés Cultural.

Artículo 25. Normas Supletorias: Para todos los demás aspectos normativos no previstos en la presente reglamentación, los predios colindantes con Inmueble de Interés Cultural se rigen por lo establecido en la norma del sector correspondiente.

Artículo 26. Antenas de Telecomunicaciones: La instalación de antenas de telecomunicaciones y/o estaciones radioeléctricas en inmuebles colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, podrá realizarse siempre que se cumpla con las condiciones de mimetización

AVISO 1
RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO subastasae5476@cisa.gov.co

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

definidas en el Decreto Distrital 397 de 2017 o el que lo modifique, derogue o sustituya, sin perjuicio de la demás normativa establecida por el gobierno nacional y/o distrital sobre el tema.

En cuanto a la pregunta si se requiere aprobación previa de planos y por tratarse de un inmueble colindante de bienes de interés cultural; que no tiene sobre si la categoría de bien de interés cultural, la respuesta acerca de los planos y su aprobación fue necesario elevar la consulta al Instituto Distrital de Patrimonio, donde en videoconferencia manifestaron lo siguiente. Es necesario tener aprobación del anteproyecto por parte del IDPC, dependiendo del tipo de intervención que se vaya a realizar en el predio objeto de avalúo, toda vez, que este colinda lateral y posteriormente con Bienes Inmuebles de Interés Cultural, y esta entidad verificará que este anteproyecto cumpla con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 560 de 2018.

Aunque textualmente en el artículo 18 del decreto 560 del 2018 donde se determina lo siguiente:

“Para efectos del presente Decreto, un predio colindante con un Bien de Interés Cultural es aquel que comparte un lindero común lateral con éste.

Los predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural se rigen por las normas sobre usos y edificabilidad establecidos por la norma específica del sector en que se localicen, con excepción de lo definido para ellos, de manera particular, en el presente Decreto.

Los predios que colindan con el lindero posterior de los Inmuebles de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan y su intervención no requiere aprobación del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. La excavación de sótanos o semisótanos en estos predios deben cumplir con el paramento del Inmueble de Interés Cultural.

Los predios cuyo lindero posterior colinda con el lindero lateral de un Bien de Interés Cultural se rigen por la norma del sector en que se localizan. La excavación de sótanos debe cumplir con lo descrito en el párrafo anterior, y no deberá generar culatas sobre el Inmueble de Interés Cultural. “

Es preciso indicar que nuestro inmueble tiene tipología LOTE lo que le permite manejar sus aislamiento y condiciones con respecto a la colindancia de los bienes de interés cultural, esto valida lo manifestado en la normatividad anterior.

PREGUNTA: “3) Cisa como intermediario reconoce una comisión en la venta del cliente que uno presente”.

RESPUESTA: Conforme a las políticas establecidas por CISA, en los procesos de Subasta Pública Especial de inmuebles, no hay lugar a reconocimiento de comisión alguna.

AVISO 1

**RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES Y PREGUNTAS FORMULADAS A LA DIRECCIÓN DE CORREO
ELECTRÓNICO subastasa5476@cisa.gov.co**

Bogotá D.C., 09 de octubre de 2020

PREGUNTA: "(...) quería tener información del contrato de arrendamiento del mercado de las pulgas".

RESPUESTA: El predio cuenta con un contrato de arrendamiento celebrado entre AMPSA como arrendatario y la sociedad PARQUEADEROS DEL FUTURO LTDA. como arrendador cuyo objeto es:

PRIMERA: OBJETO: Conceder el goce del inmueble ubicado en la Cra 7a No. 24 – 70, Parqueadero, Baños, y Deposito, reservándose para si una área aproximada de 576mts2 ubicados enseguida de las oficinas de administración del parqueadero, los días domingo y lunes festivos en el horario de 7AM a 7PM. El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato para actividades lícitas así: Exposición y compra de antigüedades, artesanías, música, libros, y varios.

Se informa que, atendiendo a la cláusula sexta del mismo, la cesión del contrato es válida siempre y cuando se cumpla con lo contemplado en el artículo 523 del código de comercio, el cual determina que *"La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}."* Razón por la cual en caso de una eventual subasta del LOTE se acudiría a la figura previamente mencionada. Relazándose la cesión del contrato por parte de la sociedad PARQUEADEROS DEL FUTURO LTDA. en su calidad de arrendador. De igual manera adjunto remitirnos copia del contrato antes descrito.

Así mismo se informa al público en general, que el contrato de arrendamiento se encuentra incluido en el Cuarto de Datos.