

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA
MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS

RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE
2016.



BOGOTÁ D.C., 2017



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



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



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

PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL –UAECD–

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA
MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS

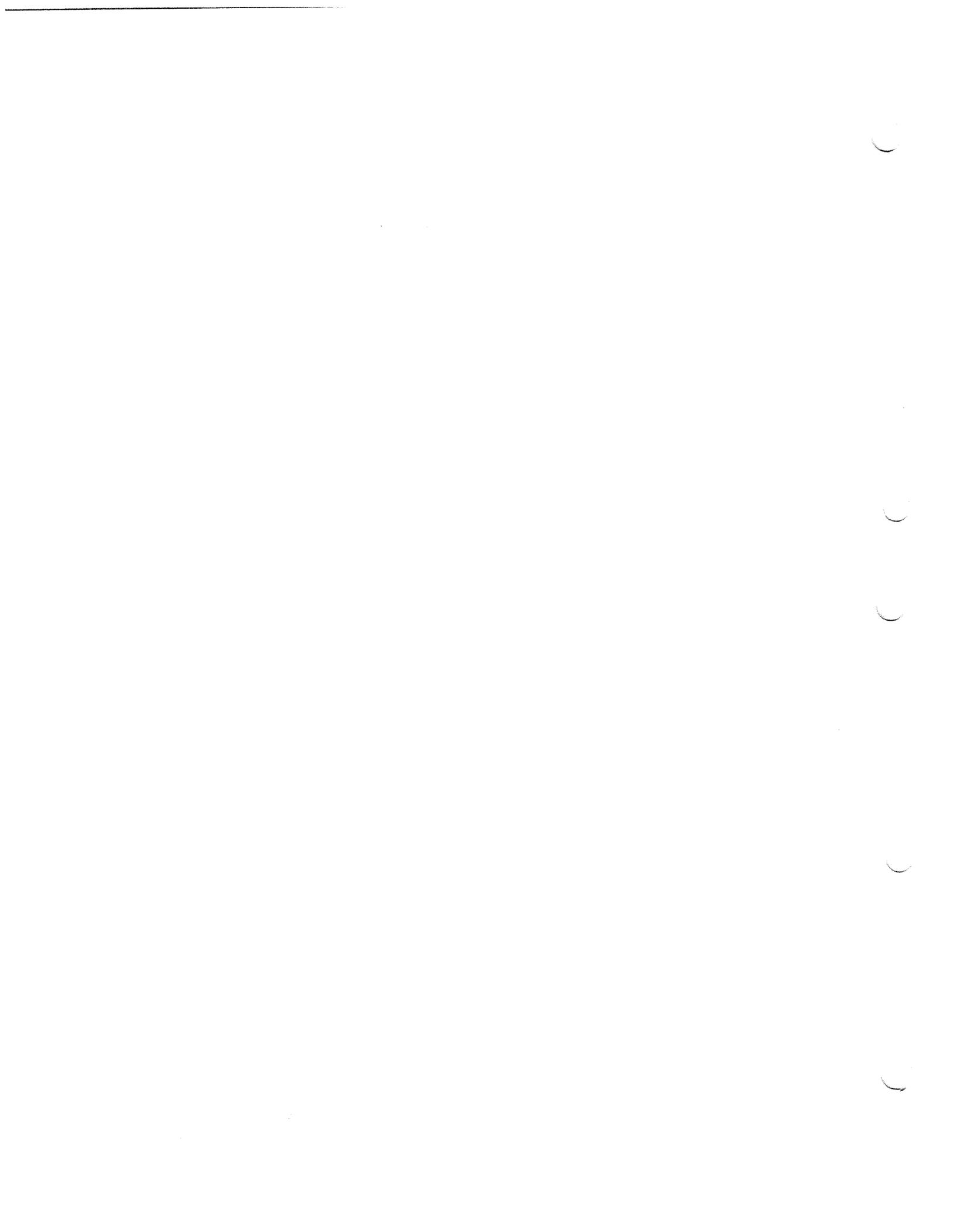
RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 1771 DEL 05 DE
DICIEMBRE DE 2016.

Bogotá D.C., 2017

Página 1 de 13

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS





CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de Julio 18 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado², busca que los beneficios que recibe un propietario de un bien inmueble no sean sólo de estos, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

¹ Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

² Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde considero que: *"El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como "un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley" y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003."* (Subrayado fuera del texto original)



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano definido en el POT en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación-SDP-, mediante oficio 2-2017-09483 del 6 de marzo de 2017 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicado 2017ER4392 del 06 de marzo de 2017 (Radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC- con el No. 2017-296209 del 10 de marzo de 2017).

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán las que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Resolución 1284 del 06 de septiembre de 2016 “por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios en la Localidad de la Candelaria en Bogotá D.C.” modificada por la Resolución 1771 del 03 de diciembre de 2016 “por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1284 del 6 de Septiembre...”, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

Localización	Límites
Norte	Calle 7
Sur	Calle 6 c
Oriente	Kr 9
Occidente	Tv 9A

La zona, se encuentra localizada en el centro de la ciudad, en la localidad No. 17-La Candelaria, en la manzana 06 del sector catastral con código 003106 denominado Centro Administrativo, conformado por los siguientes predios:



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

No.	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	No.	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA
1	KR 9 6C 05	AAA0030MDWF	050C01008685	15	CL 7 9 37 AP 402	AAA0030MFAF	050C00482270
2	CL 6C 9 28	AAA0030MDXR	050C00259935	16	CL 7 9 37 AP 501	AAA0030MFBR	050C00482271
3	CL 6C 9 36	AAA0030MDYX	050C00316699	17	CL 7 9 37 AP 502	AAA0030MFCX	050C00482272
4	CL 6C 9 38	AAA0030MDZM	050C00324813	18	CL 7 9 01 LC 1	AAA0218BYMS	050C01502339
5	CL 6C 9 50	AAA0030MEAW	050C00440715	19	CL 7 9 05 LC 2	AAA0218BYOE	050C01502340
6	CL 7 9 31 LC	AAA0030MEPA	050C00482261	20	CL 7 9 19 LC 3	AAA0218BYPP	050C01502341
7	CL 7 9 35 LC	AAA0030MERJ	050C00482262	21	CL 7 9 09 AP 201	AAA0218BYNN	050C01502342
8	CL 7 9 41 LC	AAA0030MESY	050C00482263	22	CL 7 9 09 AP 202	AAA0218BYRU	050C01502343
9	CL 7 9 45 LC	AAA0030METD	050C00482264	23	CL 7 9 09 AP 301	AAA0218BYSK	050C01502344
10	CL 7 9 37 AP 2	AAA0030MEUH	050C00482265	24	CL 7 9 09 AP 302	AAA0218BYTO	050C01502345
11	CL 7 9 37 AP 2	AAA0030MEWW	050C00482266	25	KR 9 6C 85	AAA0030MFEA	050C00449149
12	CL 7 9 37 AP 3	AAA0030MEXS	050C00482267	26	KR 9 6C 71	AAA0030MFFT	050C01076770
13	CL 7 9 37 AP 3	AAA0030MEYN	050C00482268	27	CL 7 9 51	AAA0169AEOE	050C01520728
14	CL 7 9 37 AP 4	AAA0030MEZE	050C00482269	28	KR 9 6C 17	AAA0177FCZM	050C01587339

El plan de implantación se localiza dentro del centro histórico de la ciudad, se mezclan a su alrededor usos residenciales, comerciales e instituciones de la administración pública.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera bueno y en buen estado; las vías en su gran mayoría se encuentran pavimentadas. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario, dentro de los espacios públicos más cercanos se destacan el parque Tercer Milenio, la Plaza de Bolívar y el parque Santander.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Acuerdo 682 del 05 de julio de 2017.



CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística, están contenidas en el Decreto 190 del 22 de junio de 2004, norma reglamentaria, UPZ 94-La Candelaria reglamentada por el Decreto 492 del 26 de octubre de 2007.

Área de Actividad:	Central sector Santa Bárbara Belén.
Tratamiento Urbanístico:	Renovación urbana en modalidad de reactivación.
Altura máxima:	4 pisos por englobe de manzana
Índice máximo de construcción:	2.8 por englobe de manzana
Índice máximo de ocupación:	0,70
Uso Principal:	Vivienda

Usos Complementarios:

- Equipamientos colectivos educativos de escala vecinal.
- Equipamientos colectivos culturales de escala vecinal, zonal, urbana y metropolitana.
- Equipamientos colectivos salud de escala zonal.
- Equipamientos colectivos bienestar social de escala vecinal y zonal.
- Equipamientos colectivos culto de escala vecinal, zonal y urbana.
- Servicios urbanos básicos seguridad ciudadana escala zonal.
- Servicios urbanos básicos defensa y justicia escala urbana.
- Servicios urbanos básicos servicios de la administración pública escala zonal y urbana.
- Servicios urbanos básicos servicios públicos y de transporte escala urbana.
- Servicios empresariales, servicios financieros de escala urbana y zonal.
- Servicios empresariales, servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana.
- Servicios personales, servicios de parqueaderos de escala urbana
- Servicios personales, servicios turísticos de escala urbana
- Servicios personales, servicios alimentarios de escala zonal.
- Servicios personales, servicios técnicos especializados de escala vecinal y zonal.
- Servicios personales, servicios de comunicación masivos y de entretenimiento de escala vecinal y zonal.
- Comercio zonal, el cual se debe desarrollar a partir del concepto de centro comercial.
- Comercio vecinal A y Comercio vecinal B.



CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en la Resolución 1284 del 06 de septiembre de 2016 “*por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 Proyecto ministerios de la localidad de La Candelaria en Bogotá D.C.*”, Modificada por la Resolución 1771 del 05 de diciembre de 2016 “*por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1284 del 6 de Septiembre...*”.

Área de Actividad:	Central, servicios urbanos básicos.
Tratamiento Urbanístico:	Renovación urbana en modalidad de reactivación.
Índice máximo de construcción:	Resultante de la correcta aplicación de las normas sobre aislamientos, antejardines y obligaciones urbanísticas.
Índice máximo de ocupación:	Se aplica lo dispuesto en el Decreto Distrital 562 de 2014 de acuerdo a los parámetros definidos por la Resolución conjunta 1249 de 2016.
Altura permitida:	La altura total en metros y en pisos será la resultante de la correcta aplicación de los índices y aislamientos en el marco del Decreto Distrital 562 de 2014.

Uso Principal:

- Servicios urbanos básicos, Servicios de la administración pública de escala urbana.

Usos Complementarios:

- Comercio, venta de bienes y servicios complementarios de escala zonal.
- Servicios financieros, locales bancarios de escala urbana.
- Servicios de comunicación masivos y entretenimiento de escala urbana.
- Servicios personales, servicios alimentarios: Restaurantes de escala zonal.
- Servicios técnicos especializados de escala zonal.

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, como:

“MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.”



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

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

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área neta urbanizable de 6.017,40 m², con un índice de ocupación del 0,7 y una altura máxima de 4 pisos se obtiene como área total construida 17.449,92 m², descontando el 10% de puntos fijos, el 8,8% de circulaciones adicionales el cual corresponde a replicar lo contemplado en el plan de implantación y luego de descontar el equipamiento comunal se obtiene un área vendible de 14.141,1m² la cual se distribuye en 500 m² de ventas en comercio de tipo vecinal A y 13.641,10 m² de ventas en oficinas.

Dentro del desarrollo del ejercicio se contempló la exigencia de estacionamientos requeridos para el sector de demanda D, los cuales se desarrollarán en sótano y ocupan un área de 2.902,50 m²

Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos con características similares a lo que propone el plan de implantación.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA LOCALES

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL 2017	INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	AC 26 con 25	\$ 1.390.638.095	111,00	\$ 12.528.271,13	\$ 11.514.955,08	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	METROCUADRADO Cód web: 3674-1885
2	AC 26 con 25	\$ 2.326.750.400	164,51	\$ 14.143.519,54	\$ 12.999.558,40	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	FINCA RAIZ Código Fincaraiz.com.co: 1798397
3	AC 26 96J 90	\$ 806.760.000	61,67	\$ 13.082.594,59	\$ 12.024.443,56	LOCAL NUEVO COMPLEJO EMPRESARIAL Y HOTELERO OPTIMUS	MERCADO LIBRE MCO-430219764

Nro de Datos =	3
Promedio =	12.179.652,35
Desv Estandar =	615.943
Coef de Variac =	5,06%
Lím. Sup	12.795.595,57
Lím. Inf	11.563.709,12
Min	11.514.955,08
Max	12.999.558,40
VALOR ADOPTADO	12.180.000,00

Nota 1: se adoptó \$12'180.000 como valor integral m² de venta para del comercio planteado primer piso.

Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflacto el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA OFICINA

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL 2017	INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	CL 13 KR 7	\$ 160.000.000	58,00	\$ 2.758.620,69	\$ 2.535.496,96	OFICIANA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE 2556107 3213771008
2	AK 10 CL 24	\$ 500.000.000	175,00	\$ 2.857.142,86	\$ 2.626.050,42	OFICIANA USADA LA ALAMEDA	MERCADO LIBRE 2557855
3	AK 10 CL 17	\$ 190.000.000	67,00	\$ 2.835.820,90	\$ 2.606.453,03	OFICIANA USADA LA CAPUCHINA	ICASAS.COM Cod VMP13360 OFICINA en VENTA en Bogota Centro Administrativo
4	CL 13 KR 7	\$ 375.000.000	140,00	\$ 2.678.571,43	\$ 2.461.922,27	OFICIANA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE 958355 3213771008

Nro de Datos =	4
Promedio =	2.557.480,67
Desv Estandar =	64.643
Coef de Variac =	2,53%
Lím. Sup	2.622.123,52
Lim. Inf	2.492.837,82
Min	2.461.922,27
Max	2.626.050,42
VALOR ADOPTADO USADO	2.557.000,00
VALOR A NUEVO MEDIANTE INDICE 48%	5.327.083,33
VALOR ADOPTADO	5.327.000,00

Nota 1: se adoptó \$327'000.000 como valor integral m2 de venta para el uso de servicios, considerando que no se ubicaron proyectos nuevos en zonas similares, se estableció un índice entre las ofertas de oficinas nuevas y usadas en sectores donde se ubican proyectos similares al planteado en el plan de implantación, de esta manera establecer la relación entre nuevo y usado en este tipo de proyectos, esta comparación se encuentra en el 48% aproximadamente, una vez obtenido éste porcentaje, se ubicaron oficinas usadas en zonas aledañas a la ubicación del plan de implantación y partiendo del valor integral promedio de estas se aplicó el índice para establecer el valor a nuevo.

Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflacto el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.

Teniendo en cuenta que el valor m2 integral de local y oficina de las ofertas inmobiliarias no incluye el valor de garajes, éste valor se toma de las tablas desarrolladas por la UAECD donde el valor de parqueadero cubierto para usos comerciales corresponde a \$30.000.000.

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD. Se adoptó un valor de \$ 1.511.732,90 m2 como costo directo para edificio de oficinas tipo 4, el costo directo para el sótano corresponde a \$801.938,00 m2.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros, ventas.

Como resultado de la aplicación del método residual para el escenario antes de la acción urbanista se obtiene un valor m2 de terreno de \$ 3.681.000,00.



MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área neta urbanizable de 6.017,40 m², se descuenta la carga urbanística exigible por el Decreto 562 de 2014, correspondiente a 1.996,56 m², obteniendo un área útil de 4.020,84 m².

La carga urbanística se redujo el 40% ya que el plan de implantación se acoge a lo señalado en el literal d del artículo 18 del Decreto 562 de 2014, al alcanzar un índice de construcción del 5,9, le correspondía una carga urbanística de 3.327,60 m² y con la reducción quedo en 1.331,04 m².

El plan de implantación debe destinar 2.666,70 m² de área privada como afectada al uso público.

Según información contenida en el documento técnico de soporte del plan de implantación se adopta como índice de construcción 5,9, obteniendo un área total por índice de construcción de 35.526,23 m², el índice de ocupación resultante corresponde a 0,67.

Como área total construida para costear, se tiene un total de 54.800,69 m²; esta área incluye el área de circulaciones, puntos fijos, equipamiento comunal, el área de sótanos y el área vendible del proyecto.

Como área vendible se tienen 32.533,24 m²; de los cuales 2.018,10 m² corresponden al uso comercial y 30.515,14 m² de uso de servicios.

Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos con características similares a lo que propone el plan de implantación.



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA LOCALES

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL 2017	INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	AC 26 con 25	\$ 1.390.638.095	111,00	\$ 12.528.271,13	\$ 11.514.955,08	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	METROCUADRADO Cód web: 3674-1885
2	AC 26 con 25	\$ 2.326.750.400	164,51	\$ 14.143.519,54	\$ 12.999.558,40	ZIMA 26 SANTAFE NUEVO	FINCA RAIZ Código FincaRaiz.com.co: 1798397
3	AC 26 96J 90	\$ 806.760.000	61,67	\$ 13.082.594,59	\$ 12.024.443,56	LOCAL NUEVO COMPLEJO EMPRESARIAL Y HOTELERO OPTIMUS	MERCADO LIBRE MCO-430219764

Nro de Datos =	3
Promedio =	12.179.652,35
Desv Estandar =	615.943
Coef de Variac =	5,06%
Lim. Sup	12.795.595,57
Lim. Inf	11.563.709,12
Min	11.514.955,08
Max	12.999.558,40
VALOR ADOPTADO	12.180.000,00

Nota 1: se adoptó 12'180.000 como valor integral m2 de venta para el comercio planteado.

Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflactó el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.

INVESTIGACIÓN ECONÓMICA OFICINA

No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR VENTA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL 2017	INTEGRAL DEFLACTADO A 2016	DESCRIPCIÓN	FUENTE
1	CL 13 KR 7	\$ 160.000.000	58,00	\$ 2.758.620,69	\$ 2.535.496,96	OFICIANA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE 2556107 3213771008
2	AK 10 CL 24	\$ 500.000.000	175,00	\$ 2.857.142,86	\$ 2.626.050,42	OFICIANA USADA LA ALAMEDA	MERCADO LIBRE 2557855
3	AK 10 CL 17	\$ 190.000.000	67,00	\$ 2.835.820,90	\$ 2.606.453,03	OFICIANA USADA LA CAPUCHINA	ICASAS.COM Cod VMPI3360 OFICINA en VENTA en Bogota Centro Administrativo
4	CL 13 KR 7	\$ 375.000.000	140,00	\$ 2.678.571,43	\$ 2.461.922,27	OFICIANA USADA CENTRO ADMINISTRATIVO	MERCADO LIBRE 958355 3213771008

Nro de Datos =	4
Promedio =	2.557.480,67
Desv Estandar =	64.643
Coef de Variac =	2,53%
Lim. Sup	2.622.123,52
Lim. Inf	2.492.837,82
Min	2.461.922,27
Max	2.626.050,42
VALOR ADOPTADO USADO	2.667.000,00
VALOR A NUEVO MEDIANTE INDICE 48%	6.327.083,33
VALOR ADOPTADO	6.327.000,00

Nota 1: se adoptó 5'327'000.000 como valor integral m2 de venta para el uso de servicios, considerando que no se ubicaron proyectos nuevos en zonas similares, se estableció un índice entre las ofertas de oficinas nuevas y usadas en sectores donde se ubican proyectos similares al planteado en el plan de implantación, de esta manera establecer la relación entre nuevo y usado en este tipo de proyectos, esta comparación se encuentra en el 48% aproximadamente, una vez obtenido éste porcentaje, se ubicaron oficinas usadas en zonas aledañas a la ubicación del plan de implantación y partiendo del valor integral promedio de estas se aplicó el índice para establecer el valor a nuevo.

Nota 2: considerando que las ofertas son para el año 2017 se deflactó el valor a 2016 mediante índice de ley IVIUR establecido mediante Decreto 634 del 27 de diciembre de 2016.



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

Teniendo en cuenta que el valor m² integral de local y oficina de las ofertas inmobiliarias no incluye el valor de garajes, éste valor se toma de las tablas desarrolladas por la UAECD donde el valor de parqueadero cubierto para usos comerciales corresponde a \$30.000.000.

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD, se adoptó un valor de \$1.622.257,00 m² como costo directo para el proyecto planteado en el plan de implantación, el valor m² incluye el costo del área de sótanos.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos-ingeniería de detalle, costos financieros, ventas.

Se contempla dentro de los costos establecidos en el plan de implantación el valor de adecuación de la carga urbanística, así como el costo de la carga relacionada el urbanismo de servicios públicos y la adecuación del área privada destinada a uso público, los valores de costo m², utilizados en el ejercicio corresponden a los adoptados por la UAECD.

Como resultado de la aplicación del método residual para el escenario después de la acción urbanista se obtiene un valor m² de terreno de \$4.205.000,00.

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *si* existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del plan de implantación Manzana 6 del Proyecto Ministerios.

Lo anterior teniendo en cuenta que al comparar, el valor m² de terreno obtenido para el escenario normativo del Decreto 190 del 22 de junio de 2004, norma reglamentaria; UPZ 94-La Candelaria reglamentada por el Decreto 492 del 26 de octubre de 2007 es de \$3.681.000,00 y el valor m² de terreno obtenido con la aplicación de la acción urbanística Resolución 1284 del 06 de septiembre de 2016 "*por la cual se adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 Proyecto ministerios de la localidad de La Candelaria en Bogotá D.C.*", Modificada por la Resolución 1771 del 05 de Diciembre de 2016 "*por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1284 del 6 de Septiembre...*", corresponde a \$4.205.000,00 por lo tanto se obtiene como efecto plusvalía \$524.000,00 por m².

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.



PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 03 de octubre de 2017 y fue aprobado en sesión interinstitucional con acta No.33 del 31 de octubre de 2017 por parte de la Dirección de Economía Urbana y por parte de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2016. PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS		
DECRETO 190 DEL 22 DE JUNIO DE 2004, NORMA REGLAMENTARIA; UPZ 94-LA CANDELARIA REGLAMENTADA POR EL DECRETO 492 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2007	RESOLUCIÓN 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016, MODIFICADA POR LA RESOLUCIÓN 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2016	EFECTO PLUSVALÍA M ²
\$3.681.000	\$ 4.205.000,00	\$ 524.000,00

Elaboró:


ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional especializado

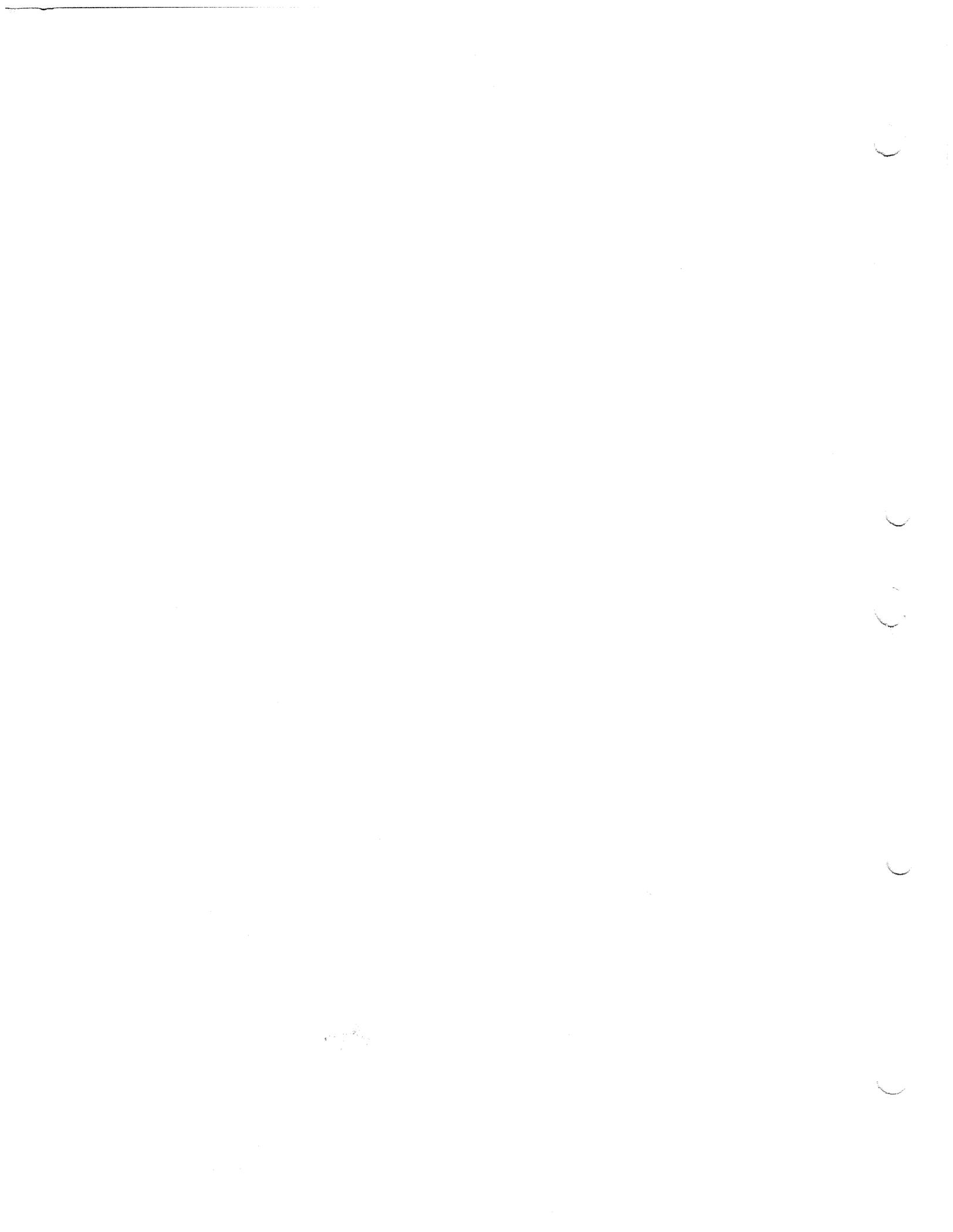
Revisó


MARÍA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
Profesional especializado

Vo. Bo.


MARÍA ISABEL COGUA MORENO
Subgerente de Información Económica (C)


OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES
Gerente de Información Catastral 





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

PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS

ANEXOS

1. Plano de localización.
2. Plano de manzana catastral.
3. Ejercicios desarrollo potencial.
4. Listado de predios
5. Mercado inmobiliario.
6. Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía.

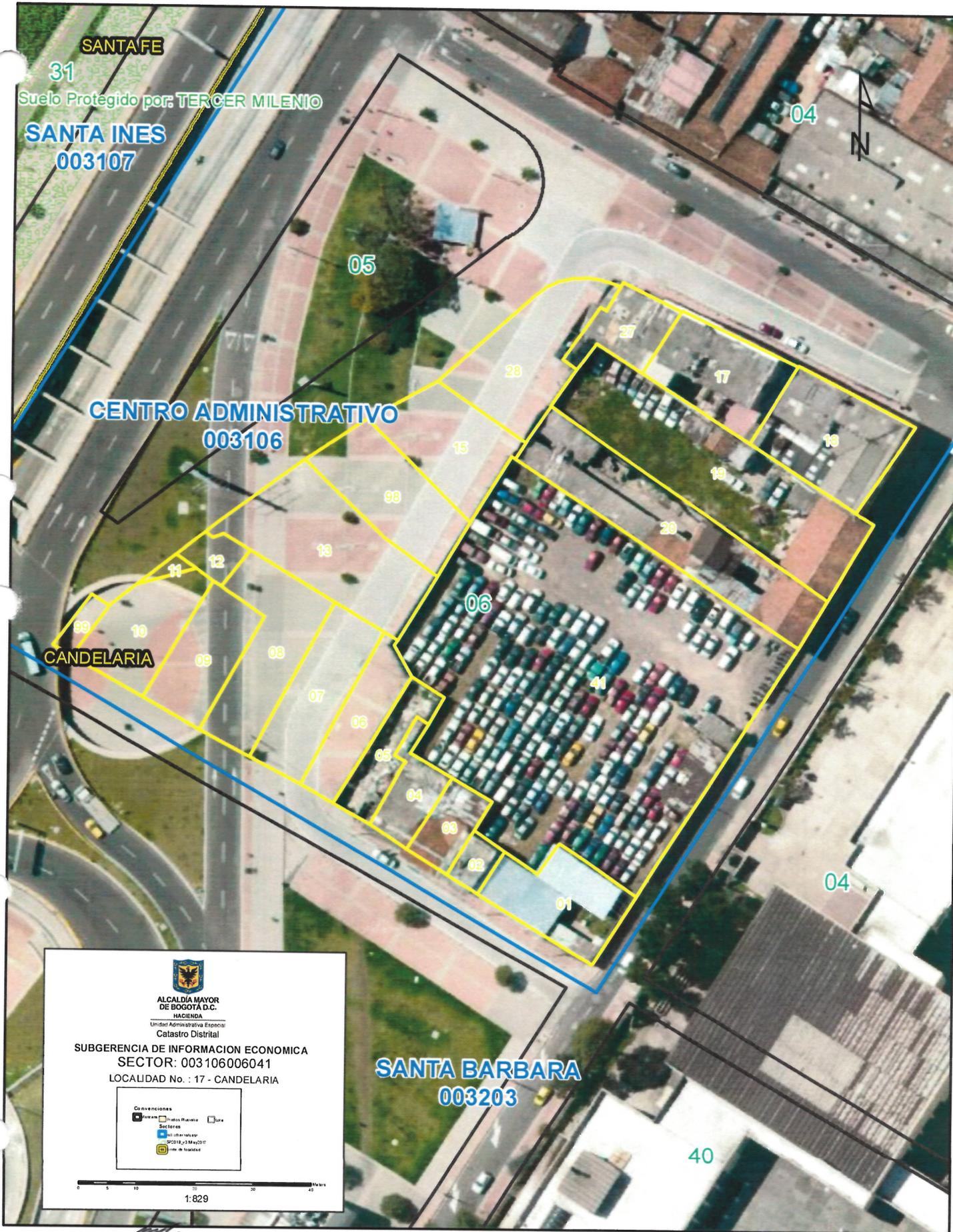
1

2

3

4

5



SANTA FE

31

Suelo Protegido por: TERCER MILENIO

SANTA INES
003107

CENTRO ADMINISTRATIVO
003106

CANDELARIA

SANTA BARBARA
003203


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

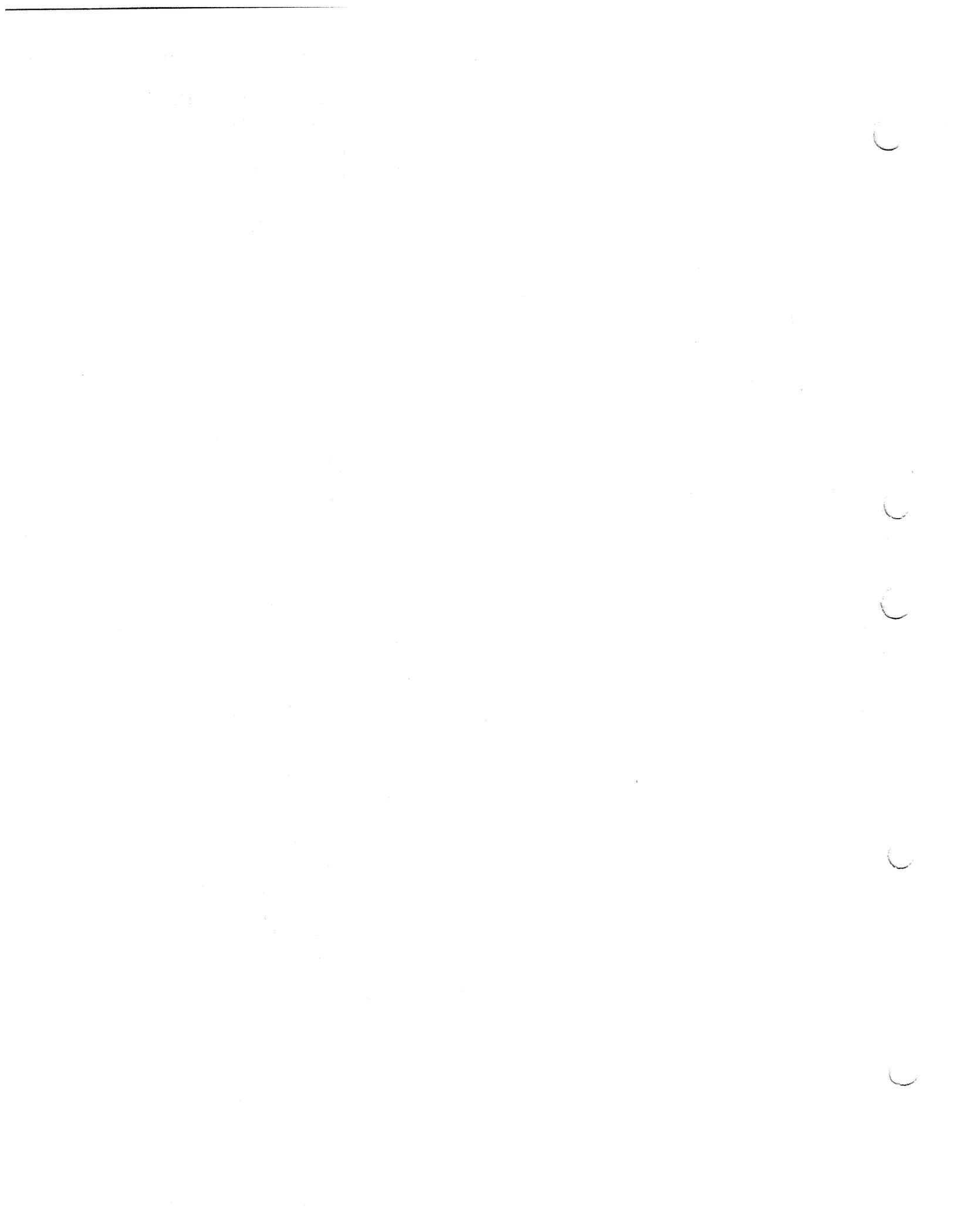
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
SECTOR: 003 106006041
LOCALIDAD No. : 17 - CANDELARIA

Convenciones

	Edificios Públicos		Urbes
	Sectores		2018_13 May 2017
	Urbes de Inicialidad		

0 5 10 15 20 25 Metros
1:829

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



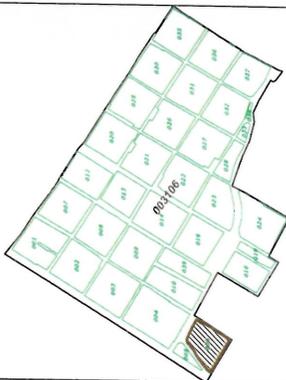


ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

PLANO MANZANA CATASTRAL

Escala: 1:500

INFORMACIÓN GENERAL	
CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
003106006	CENTRO ADMINISTRATIVO
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
17	2016
LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO	



NÚMERO DE LOTES	
NPH	PH
21	2
TOTAL	
23	

CONVENCIONES	
	Manzanas
	Loteo
	NPH
	PH

CONSTRUCCIONES	
	Construcción
	Mejora
Número de pisos	
I, II, III, IV, V	

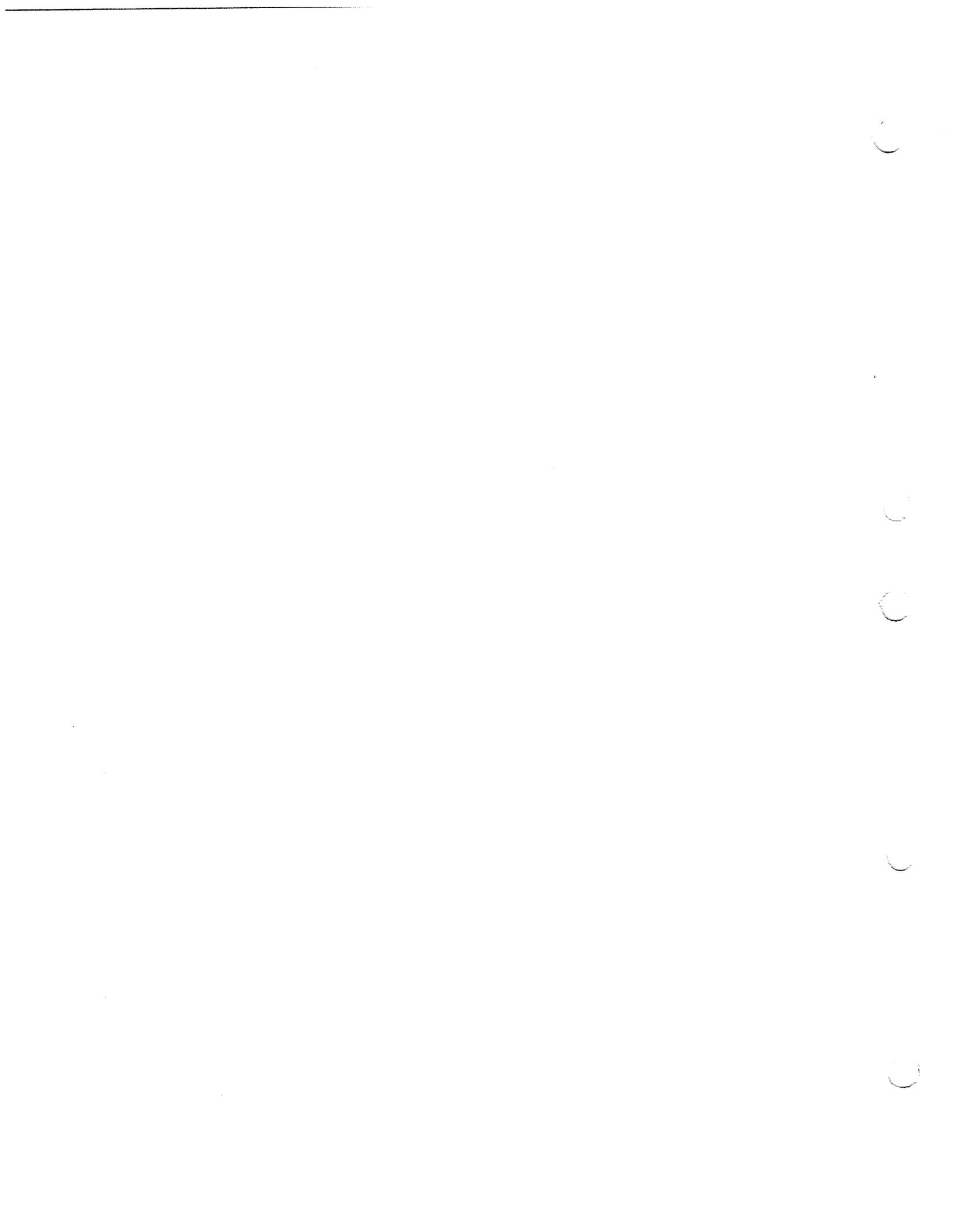
OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de la tenencia o posesión, según el artículo 152 del Decreto 1301 de 1940, Act. 42, Resolución 070/2011 del IGAC.

CMC

EXPEDICIÓN	
FECHA	11/05/2017





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
UPZ 94-LA CANDELARIA REGLAMENTADA POR EL DECRETO 492 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2007
(NORMA ANTES)

CÓDIGO DE SECTOR

003106 006
94
3

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

UNICO

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD	
Frente	114,40
Fondo	52,60
Área	6.017,40
Voladizo:	0,60
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A ó C
Antejardín	0,00
Aislamiento posterior	0,00
Aislamiento lateral	0,00
Frente útil primer piso	114,40
Frente útil pisos superiores	113,80
Fondo útil 1º piso	52,60
Fondo útil 2º pisos superiores	53,20
Índice de Ocupación (IO)	0,70
Área máxima ocupable por IO	4.212,18
Índice de Construcción (IC)	2,80
Área máxima construible por IC	16.848,72
Altura máxima permitida (pisos)	4,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA	1,00
Área máx por IC	20.021,71
NO VIABLE	

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo	200,40	200,40	200,40	200,40
Área construible 1er piso	4.212,18	6.017,40	4.212,18	4.212,18
Área construible piso tipo		6.217,80	4.412,58	4.412,58
Área construible pisos superiores	0	18.653,40	13.237,74	13.237,74
Área total construida (ATC)	20021,71	24.670,80	17.449,92	17.449,92
Puntos fijos	10%	2002,17	2.467,08	1.744,99
Área construida menos puntos fijos:	18019,54	22203,72	15704,93	15704,93
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD				
Circulación adicional (5% - 10%)	8,8%	1387,10	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		176,76	4,00	
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		14141,1		
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		14141,1		
TIPO DE PROYECTO:	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS		
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)				
POR INDICE DE CONST.				
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		1178,43		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		1001,66		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		176,76		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		176,76		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA D
Parqueaderos privados demanda para Comercio Zonal	0,004	2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio Zonal	0,025	13,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas (Servicios Técnicos Especializados)	0,008	57,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas (Servicios Técnicos Especializados)	0,008	57,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		129
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		129
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	22,5	2.902,50
Área máxima de sótano		6.017,40
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		2.902,50

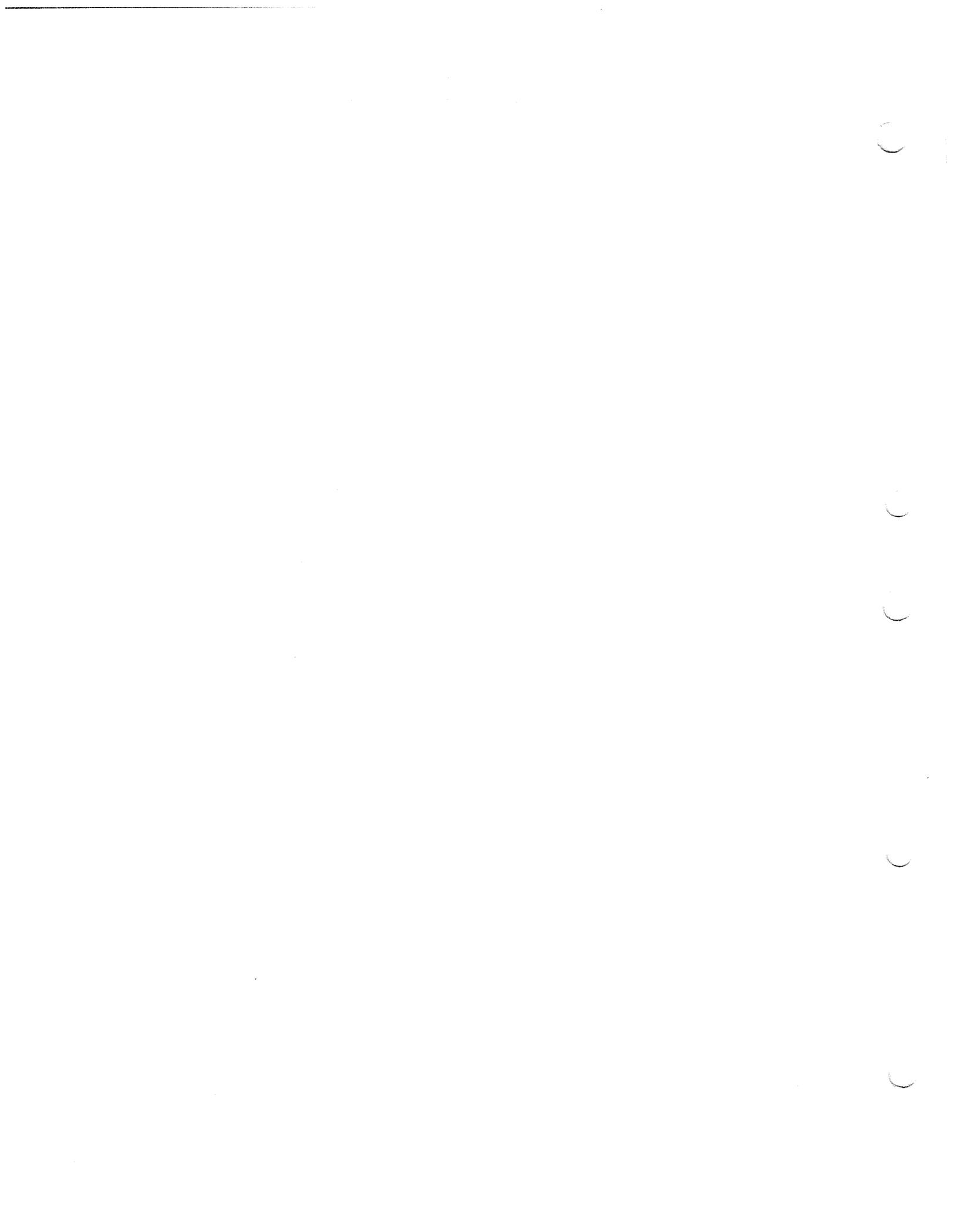
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	17.449,92
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA	2.902,50
ÁREA SOTANOS ADICIONALES	0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	13.237,74
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	13.237,74
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	13.237,74
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES	59

ANÁLISIS DE VENTAS	
VALOR M² APARTAMENTO	0,00
VALOR M² COMERCIO	12.180.000,00
VALOR M² OFICINAS	5.327.000,00
VALOR DE PARQUEADERO	30.000.000,00
TOTAL VENTAS	\$ 80.526.139.700

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION (presupuesto no incluye sótano)	1.511.732,90
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL	801.938,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR	\$ 28.707.239.018

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS	
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00% \$ 861.217.170,53
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO	\$ 1.279.626,62
LICENCIA - CURADURIA	\$ 170.054.624,40
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	\$ 805.261.397,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	1,00% \$ 2.870.723.901,77
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	3,26% \$ 935.852.941,66
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50% \$ 2.013.153.492,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00% \$ 1.435.361.950,88
COSTOS FINANCIEROS	2,55% \$ 2.056.586.603
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00% \$ 2.415.784.191
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 13.565.275.899,59
TOTAL COSTOS	\$ 42.272.514.917,24
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS	52,50%
UTILIDAD	20,00% \$ 16.105.227.940
VALOR LOTE	27,50% \$ 22.148.396.842,76

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	\$ 3.681.000,00
----------------------------	-----------------





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
 GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL
 TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

PLAN DE IMPLANTACION DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS
 RESOLUCION 1284 DEL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2016 Y 1771 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2016

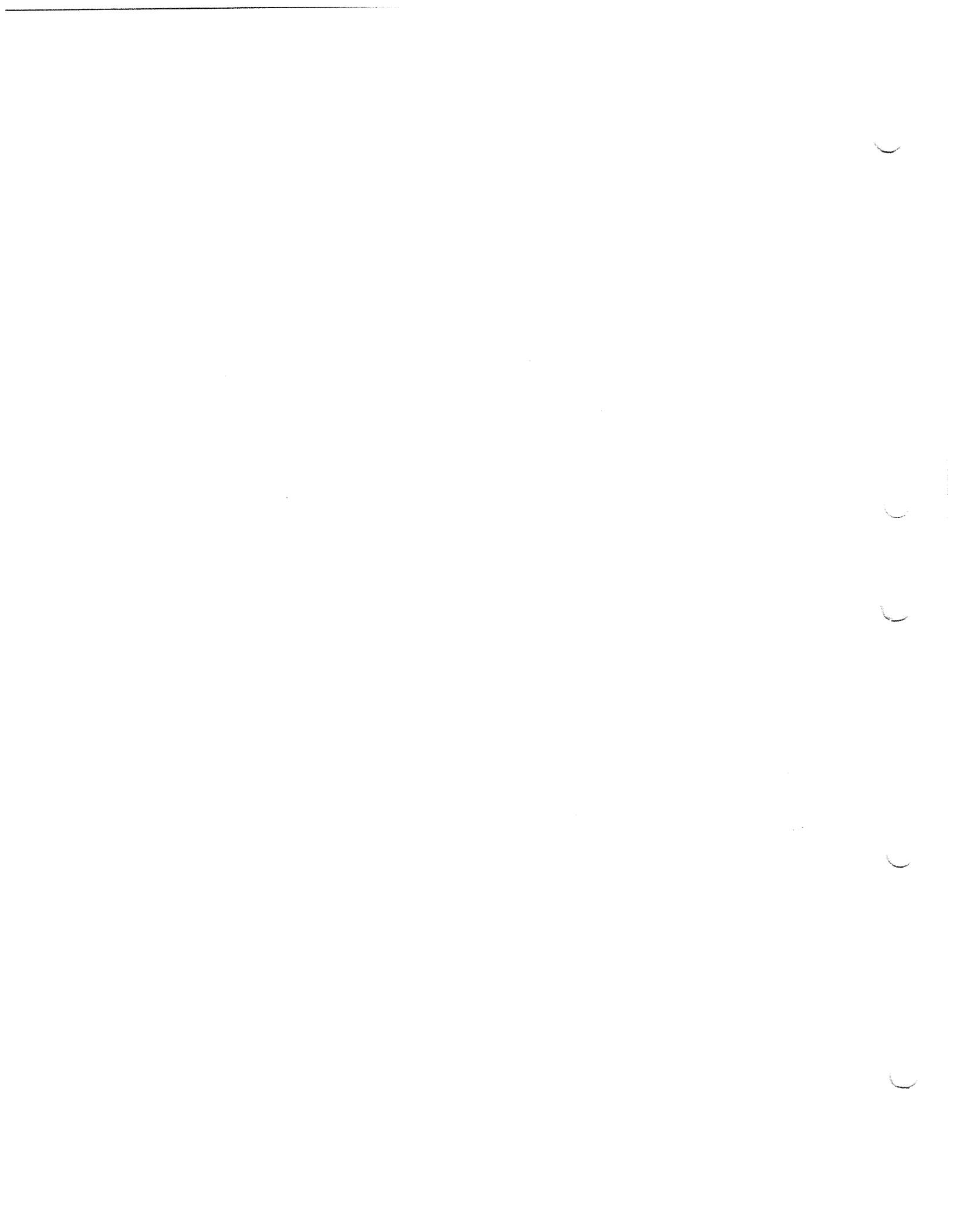
LOCALIDAD	CANDELARIA
SECTOR CATASTRAL	CENTRO ADMINISTRATIVO

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO		COMERCIO	SERVICIOS	TOTAL
ÁREA NETA URBANIZABLE				6.017,40
TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DECRETO 562 DISTRITAL 562 DE 2014				
-CESIONES A TÍTULO GRATUITO AL DISTRITO				3.327,80
SE REDUCE 40% DE LAS CARGAS EN RAZON LITERAL D ARTICULO 18 DECRETO 562 DE 2014	40%			1.331,04
CESION FINAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DECRETO 562 DISTRITAL 562 DE 2014				1.996,56
-CESIONES A TÍTULO GRATUITO AL DISTRITO				2.666,70
ÁREA PRIVADA AFECTADA AL USO PÚBLICO				1.709,90
ESPACIO PÚBLICO DE USO PRIVADO				174,80
ACCESO PÚBLICO				176,20
ACCESO FUNCIONARIOS				605,80
COMERCIO EN PRIMER PISO				4.020,84
ÁREA UTIL PRIVADA				
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		COMERCIO	SERVICIOS	TOTAL
INDICE DE OCUPACION				0,87
ÁREA DE OCUPACION				4.005,00
INDICE DE CONSTRUCCION				5,90
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCION POR INDICE (m²)				35.526,23
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD				
Puntos fijos (% del área total construida) Y Circulación adicional)	19,8%			8.057,51
Altura Resultante (Pisos)				
ÁREA VENDIBLE COMERCIO (m²)				2.018,10
ÁREA VENDIBLE SERVICIOS (m²)				30.515,14
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)				32.533,24
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		2018,1	30615,14	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		COMERCIO	SERVICIOS	TOTAL
Equipamiento destinado a equipamiento comunal				2.711,10
Equipamiento destinado a zonas verdes				2.194,94
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto				516,16
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		COMERCIO	SERVICIOS	TOTAL
Parqueaderos privados demanda para Comercio				5
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		5		31
Parqueaderos privados demanda para Servicios		31		122
Parqueaderos visitantes demanda para Servicios			122	134
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR NORMA				292
ÁREA CONSTRUIDA EN SOTANO				12.015
Área Total utilizada para parqueaderos en primer nivel - descubiertos (m²)		12.015		12.015
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO				
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SOTANOS			42.785,69	42.785,69
ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL				
VENTAS DEL PROYECTO		COMERCIO	SERVICIOS	TOTAL
ÁREA VENDIBLE		2018,10	30515,14	32.533,24
ANÁLISIS DE VENTAS		COMERCIO	SERVICIOS	TOTAL
VALOR M²				
VALOR GARAJE		\$ 12.180.000,00	\$ 5.327.000,00	\$ 187.134.608.760,00
TOTAL VENTAS		\$ 30.000.000,00	\$ 30.000.000,00	\$ 24.730.458.000,00
ANÁLISIS DE GASTOS DIRECTOS			\$ 166.214.160.780,00	\$ 190.944.608.760,00
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			SERVICIOS-COMERCIO	TOTAL
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO			1.622.257,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS				
ANÁLISIS DE GASTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)			88.900.802.667,33	88.900.802.667,33
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%			\$ 2.667.024.088,72
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO				\$ 1.279.626,62
LICENCIA - CURADURIA				\$ 277.762.709,87
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)				\$ 1.909.446.087,80
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	1,00%			\$ 6.890.080.295,73
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,50%			\$ 2.567.214.926,94
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%			\$ 4.773.615.219,50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%			\$ 4.445.040.147,87
COSTOS FINANCIEROS	3,34%			\$ 6.368.953.523,86
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%			\$ 5.728.338.363,40
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				\$ 37.626.644.890,32
CARGAS URBANÍSTICAS				
COSTO ADECUACION ÁREA PRIVADA AFECTADA AL USO PÚBLICO	2.666,70	\$ 138.000		\$ 368.004.600,00
URBANISMO REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS (ÁREA-VALOR-TOTAL)	4.020,84	\$ 52.564		\$ 211.352.105,34
COSTO OBRAS DE MEJORAMIENTO ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE Y ÁREA DE CESION	1.996,56	\$ 172.000		\$ 343.408.320,00
COSTO TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS				\$ 922.765.025,34
TOTAL COSTOS				\$ 127.452.212.872,99
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS				67%
UTILIDAD COMERCIO Y SERVICIOS				\$ 38.188.921.756,00
TOTAL UTILIDAD	20,00%			\$ 38.188.921.756,00
VALOR LOTE	13,25%			\$ 25.303.474.151,01
VALOR COMERCIAL M² TERRENO				\$ 4.205.051,04
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOTADO				\$ 4.205.000,00

ELABORO: ADRIANA ROMERO

FECHA: OCTUBRE DE 2017

Adriana Romero
revisado





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial de
Hacienda
Calle 8 de Agosto, Di. 11-11

PLAN DE IMPLANTACION DE LA MANZANA 6
PROYECTO MINISTERIOS
**LISTADO DE PREDIOS OBJETO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA- PLAN DE IMPLANTACION DE LA
MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS**

No.	CODIGO_SECTOR	CHIP	MATRICULA	DIRECCION	PROPIETARIO	PLUSVALIA	PREDIO MATRIZ
1	003106061000000000	AAA0030MDWF	050C01008685	KR 9 6C 05	SEMINARIO CONCILIAR DE SAN JOSE DE LA ARQUIDIOCESIS DE BOGOTÁ	\$ 524.000,00	NO APLICA
2	003106060200000000	AAA0030MDXR	050C00259935	CL 6C 9 28	AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS ANTES EMPRESA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO VARGAS SAS	\$ 524.000,00	NO APLICA
3	003106060300000000	AAA0030MDYX	050C00316699	CL 6C 9 36	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 860.526.148-5	\$ 524.000,00	NO APLICA
4	003106060400000000	AAA0030MDZM	050C00324813	CL 6C 9 38	FEPARVI LTDA.	\$ 524.000,00	NO APLICA
5	003106060500000000	AAA0030MEAW	050C00440715	CL 6C 9 50	EMPRESA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO BARCO VARGAS S.A.S.	\$ 524.000,00	NO APLICA
6	00310606170010001	AAA0030MEPA	050C00482281	CL 7 9 31 LC	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A VOCERA Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS	\$ 524.000,00	050C00114142
7	00310606170010002	AAA0030MERJ	050C00482282	CL 7 9 35 LC	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
8	00310606170010003	AAA0030MESY	050C00482283	CL 7 9 41 LC	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
9	00310606170010004	AAA0030METD	050C00482284	CL 7 9 45 LC	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 860.526.148-5	\$ 524.000,00	050C00114142
10	003106061700102001	AAA0030MEUH	050C00482285	CL 7 9 37 AP 201	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
11	003106061700102002	AAA0030MEVW	050C00482286	CL 7 9 37 AP 202	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
12	003106061700103001	AAA0030MEXS	050C00482287	CL 7 9 37 AP 301	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
13	003106061700103002	AAA0030MEYN	050C00482288	CL 7 9 37 AP 302	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
14	003106061700104001	AAA0030MEZE	050C00482289	CL 7 9 37 AP 401	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
15	003106061700104002	AAA0030MFAF	050C00482270	CL 7 9 37 AP 402	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 860.526.148-5	\$ 524.000,00	050C00114142
16	003106061700105001	AAA0030MFBF	050C00482271	CL 7 9 37 AP 501	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00114142
17	003106061700105002	AAA0030MFCX	050C00482272	CL 7 9 37 AP 502	OSWALDO JUAN DE JESUS GONZALEZ BAUTISTA	\$ 524.000,00	050C00114142
18	003106061800101001	AAA0218BYMS	050C01502339	CL 7 9 01 LC 1	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
19	003106061800101002	AAA0218BYOE	050C01502340	CL 7 9 05 LC 2	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
20	003106061800101003	AAA0218BYPP	050C01502341	CL 7 9 19 LC 3	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
21	003106061800102001	AAA0218BYNN	050C01502342	CL 7 9 09 AP 201	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
22	003106061800102002	AAA0218BYRU	050C01502343	CL 7 9 09 AP 202	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
23	003106061800103001	AAA0218BYSK	050C01502344	CL 7 9 09 AP 301	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
24	003106061800103002	AAA0218BYTO	050C01502345	CL 7 9 09 AP 302	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A COMO VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 8300531053	\$ 524.000,00	050C00453395
25	003106061900000000	AAA0030MFEA	050C00494949	KR 9 6C 85	EMPRESA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO URBANO VIRGILIO BARCO S.A.S	\$ 524.000,00	050C00453395
26	003106062000000000	AAA0030MFFT	050C01076770	KR 9 6C 71	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 860.526.148-5	\$ 524.000,00	NO APLICA
27	003106062700000000	AAA0169AEOE	050C01520728	CL 7 9 51	FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO PROYECTO MINISTERIOS NIT. 860.526.148-5	\$ 524.000,00	NO APLICA
28	003106064100000000	AAA0177FCZM	050C01587339	KR 9 6C 17	EMPRESA NACIONAL DE RENOVACION Y DESARROLLO VIRGILIO BARCO VARGAS NIT. 860.526.148-5	\$ 524.000,00	NO APLICA

FECHA: NOVIEMBRE DE 2018

FUENTE: VUR

Av. Cra 30 No 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 - Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

0

0

0

0

0

Inicio / Locales comerciales / **HERRAMIENTAS** / Venta / Bogotá D.C. / Centro-teusaquillo / **INGRESAR**
/ Locales comerciales en Venta en Centro-teusaquillo, Bogotá D.C.

VOLVER A LOS RESULTADOS



Contacta al
anunciante

Cód web: 3674-
1885

Comentarios

Estoy interesado
en Local
Comercial en

CONTACTAR Y VER



Calle 70a # 4-42

CONOCE MÁS
INMUEBLES DE ESTA
INMOBILIARIA

FAVORITO

1 VISITA ESTE INMUEBLE, DESDE AQUI

REPORTAR

IMPRIMIR

Compartir

LOCAL COMERCIAL EN VENTA, BOGOTÁ D.C., CENTRO -TEUSAQUILLO

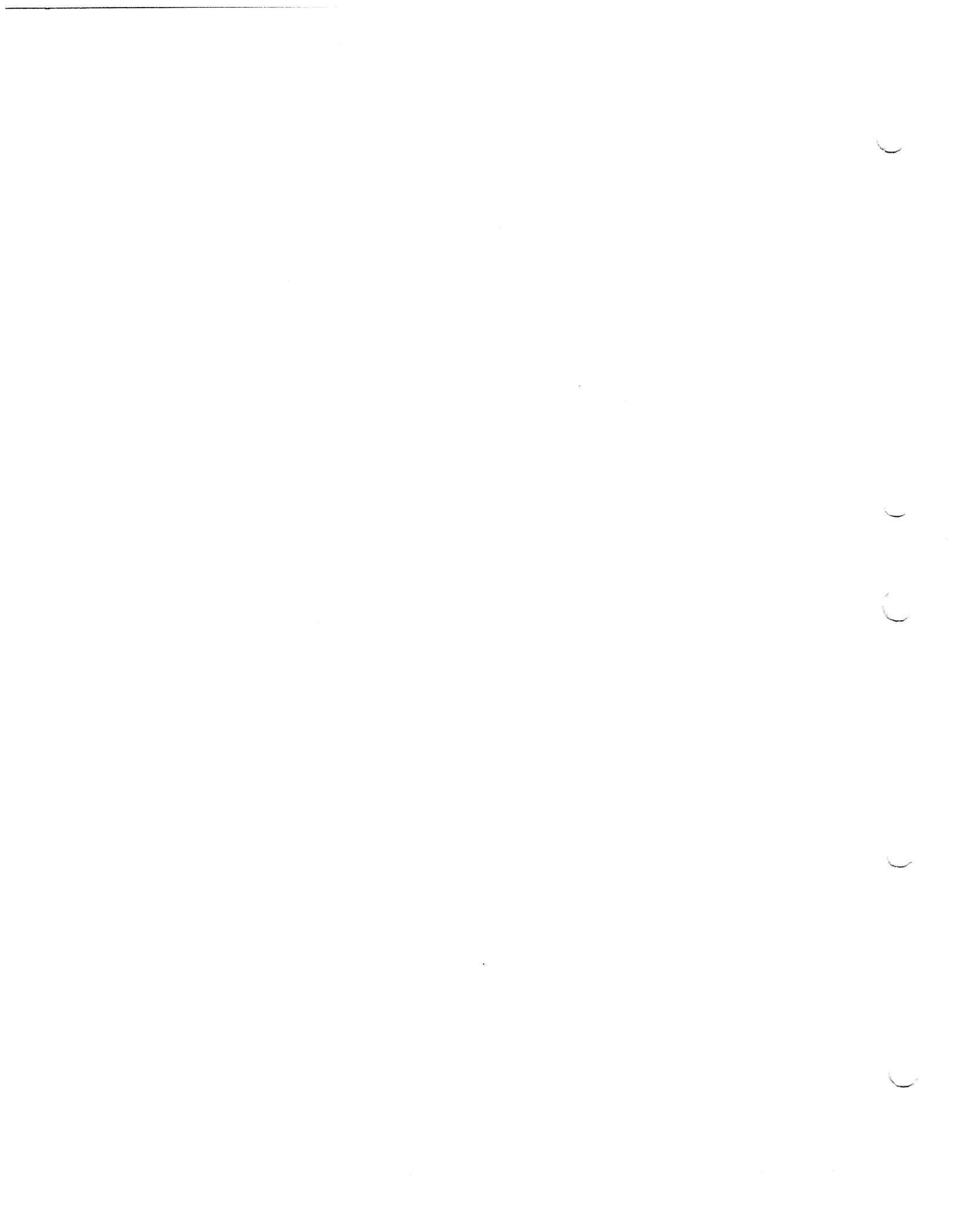
Cód web: 3674-1885

Valor Venta

\$1.390.638.095

Conoce lo más destacado de este inmueble

Vendo local comercial, zona central cerca a colsubsidio de la cl. 26, avenida el dorado estrato 4. Cuenta con recepción tipo lobby, locales





BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS

PUBLICAR SU INMUEBLE

INMUEBLES, EXCELENTES VÍAS DE ACCESO CARRETERA 30, LAS AMERICAS, CARRERA 100.

HERRAMIENTAS

INGRESAR

Datos principales del inmueble

Nombre común del barrio	centro -teusaquillo
Nombre del barrio catastral	SANTA FE
Estrato	4
Valor de venta	\$1.390.638.095
Área construida	111 m ²

Más información de este local comercial

Tiempo de construido	Entre 0 y 5 años
Tipo local	Otro
Tipo de acabado piso	Otro
Número de piso	1
Vigilancia	24hrs

Complementos y acabados de este inmueble

Sobre vía principal Circuito cerrado de TV

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

STREET VIEW

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

0

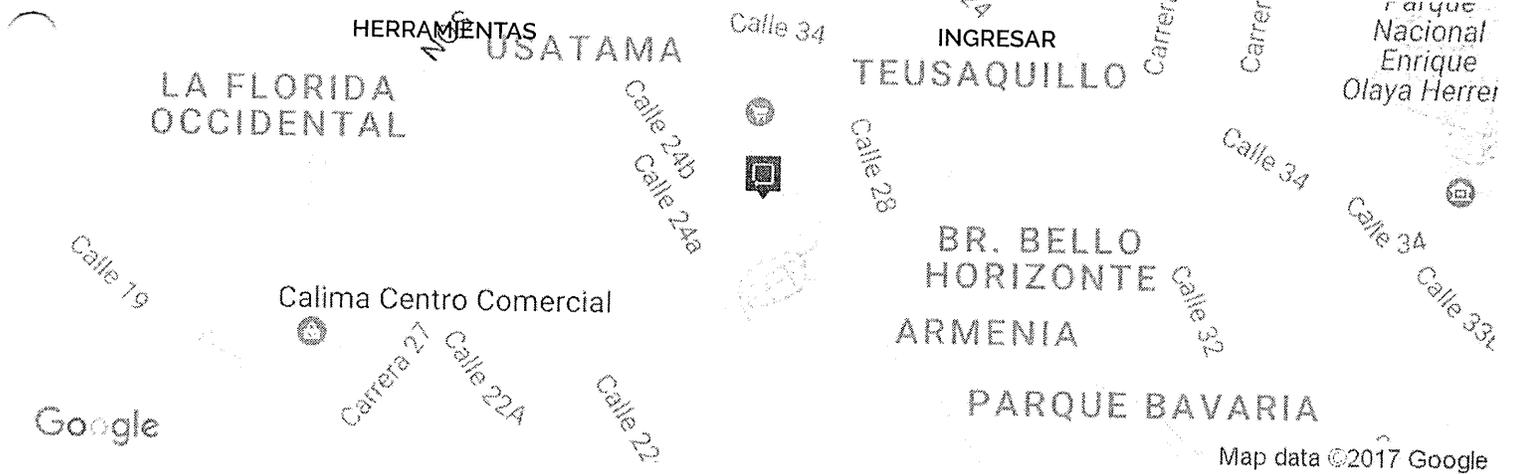
0

0



BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS

PUBLICAR SU INMUEBLE



RECOMENDACIONES PARA COMPRAR UN INMUEBLE

INMUEBLES EN VENTA Y ARRIENDO EN COLOMBIA

Apartamentos en venta o arriendo

Casas en venta o arriendo

Otros inmuebles en venta o arriendo

Otros inmuebles en Colombia

Apartamentos en arriendo en Bogotá

Apartamentos en venta en Bogotá

Fincas en arriendo

Fincas en venta

Apartamentos en arriendo en Medellín

Apartamentos en venta en Medellín

Lotes en arriendo

Lotes en venta

Apartamentos en arriendo en Otras Ciudades

Apartamentos en venta en Otras Ciudades

Oficinas en arriendo

Oficinas en venta

Consultorios en arriendo

Consultorios en venta

Locales en arriendo

Locales en venta



Privacidad - Condiciones

)

)

)

)

)



BUSCAR INMUEBLES NOTICIAS Y TENDENCIAS

PUBLIQUE SU INMUEBLE

Casas en arriendo en Medellín

HERRAMIENTAS venta en Medellín

INGRESAR

Casas en arriendo en Otras Ciudades

Casas en venta en Otras Ciudades

Oficinas Metrocuadrado

Línea Nacional 01 8000 115 252

Avenida de calle 26 No. 68B-70 Casa Editorial El Tiempo. Bogotá. Colombia. (571)425 1734

Síguenos en

POLÍTICA Y TÉRMINOS

AVISO DE PRIVACIDAD

QUEJAS Y RECLAMOS

AYUDA

NUESTROS PORTALES ESPECIALIZADOS

Copyright © 2017 Metrocuadrado.com. Usar este site implica que usted acepta nuestras Políticas y Términos

| Aviso de Privacidad

Prohibida su reproducción total o parcial, así com su traducción a cualquier idioma sdon autorización de su titular.

conoce nuestra red de portales



Privacidad - Condiciones

)

)

)

)

)

Está en: Inicio / Cundinamarca / Bogotá / Zona Centro / Samper Mendoza / Zima 26



Zima 26
Samper Mendoza - Bogotá

Desde \$ 397.597.411
Hasta \$ 2.326.750.400

Calle 26 con Cra. 25, Esquina

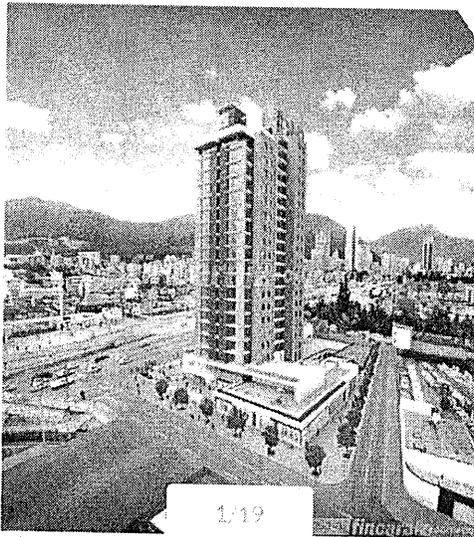
71,16 a 190,76 m²

Desde 2

Desde 1

Sin especificar

Proyecto_nuevo



1/19

Ver Video

Contacte al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

Acepto las [condiciones de uso y política de privacidad](#)

Enviar y ver Teléfono



Aviso Profesional
GALLO + LONDOÑO
ARQUITECTOS

Calcula tu crédito

Ingresar el valor del crédito

278.318.188

Plazo en años

15

Calcular

Área privada:
63,92 a 164,51 m²

Área Const.:
71,16 a 190,76 m²

Estrato:
4

Clima:
Frio

Sector:
[Samper Mendoza](#)

Comparar

Ver teléfono

Calcula tus servicios

[Ver otros proyectos de GALLO + LONDOÑO ARQUITECTOS](#)

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 1798397

Proyecto Nuevo de Apartamentos - Habitaciones - Locales

Proyecto de dos torres de apartamentos en la Calle 26 con Carrera 25 en el barrio Samper Mendoza, Centro de Bogotá. Todos los apartamentos son exteriores, excelentes acabados, balcón, vista excepcional e iluminación natural, estrato 4. Cuenta con: Recepción tipo lobby, locales comerciales, terraza Mirador, salón comunal, salón juvenil, gimnasio, 2 terrazas BBQ una en el piso 3 y piso 20, cancha múltiple, juegos Infantiles. Excelentes vías de acceso Carrera 30, Las Américas, Calle 26.

[ver mapa](#)[Reportar](#)[Compartir](#)**Preguntale al vendedor por el inmueble**

Escriba aquí sus inquietudes al anunciante

[Enviar](#)**Características Interiores**

Altura libre	Balcón	Baño Auxiliar
Baño Independiente	Barra estilo americano	Citófono
Closet	Cocina Integral	Cocina tipo Americano
Comedor	Depósito / Bodega	Escalera de Emergencia
Hall de Alcobas	Lic. De construccion	Lote En construcción
Parqueadero interno	Piso en Madera	Servicios independientes
Servicios Públicos	Todos los Servicios	Ventilación Natural
Zona de BBQ		

[Cerrar](#) ^**Características Exteriores**

Acceso Pavimentado	Alcantarillado	Asador
Ascensor	Baños comunales	Caldera
Cancha de Futbol	Canchas Deportivas	En conjunto cerrado
En Edificio	En zona Comercial	Garaje / Parqueadero(s)
Garaje Cubierto	Garaje(s)	Gimnasio
Jardín	Locales comerciales	Parqueadero Visitantes
Planta Eléctrica	Portería / Recepción	Portería / Vigilancia
Sala de internet	Salón Comunal	Salón de Juegos
Terraza	Vigilancia	Vigilancia 24x7
Vista panorámica	Vivienda Multifamiliar	Zona Infantil
Zonas Verdes		

[Cerrar](#) ^**Características del Sector**

Área Urbana	Bombas de gasolina	Colegios / Universidades
Cómodas vías de acceso	Esquinero	Parques cercanos
Restaurantes	Sobre vía principal	Supermercados / C.Comercial...
Trans. Público cercano	Zona Comercial	

[Cerrar](#) ^**¿Desea que le avisemos si baja el precio?**

Actualmente: Desde \$ 397.597.411 Hasta \$ 2.326.750.400

Contacte al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

 Acepto las [condiciones de uso y política de privacidad](#)[Enviar y ver Teléfono](#)

Aviso Profesional
GALLO + LONDOÑO
 ARQUITECTOS

*Email *Teléfono *Precio *Ciudad

Quiero que el anunciante me llame

Acepto las [condiciones de uso y política de privacidad](#)

Enviar

Contacte al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

Acepto las [condiciones de uso y política de privacidad](#)

Enviar y ver Teléfono



Aviso Profesional
GALLO + LONDRO
ARQUITECTOS

Tipos de oferta

Inmueble	Tipo de oferta	Área	Á. privada	Hab	Baños	Precio	Contactar
Apartamento	Venta	145,29 m2	125,11 m2	3	3	\$ 870.856.139	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	86,76 m2	76,41 m2	3	3	\$ 475.072.021	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	86,42 m2	76,42 m2	3	3	\$ 459.777.771	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	161,76 m2	140,85 m2	3	3	\$ 880.103.018	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	131,70 m2	118,94 m2	3	3	\$ 760.554.644	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	86,42 m2	76,42 m2	3	3	\$ 463.994.705	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	71,60 m2	63,92 m2	2	3	\$ 397.597.411	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	87,17 m2	76,62 m2	3	3	\$ 500.476.731	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	86,42 m2	76,42 m2	3	3	\$ 492.980.537	<input type="button" value="Contactar"/>
Habitación	Venta	102,04 m2	91,75 m2	2	3	\$ 592.081.814	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	71,16 m2	64,32 m2	2	3	\$ 401.321.665	<input type="button" value="Contactar"/>
Apartamento	Venta	145,32 m2	126,44 m2	3	3	\$ 767.031.843	<input type="button" value="Contactar"/>
Local	Venta	190,76 m2	164,51 m2	---	1	\$ 2.326.750.400	<input type="button" value="Contactar"/>

La Constructora puede variar los precios del proyecto, según sus políticas de comercialización.

La clasificación del estrato es potestativo del municipio, el anunciante no puede comprometerse con una clasificación determinada del estrato el cual queda definido en el momento de recibo de la obra.

Horario de sala de ventas

Lunes a Viernes : 10 a.m - 5 p.m
Sábados y Domingos : 10 a.m - 5 p.m
Festivos : 10 a.m - 5 p.m

Financiación:

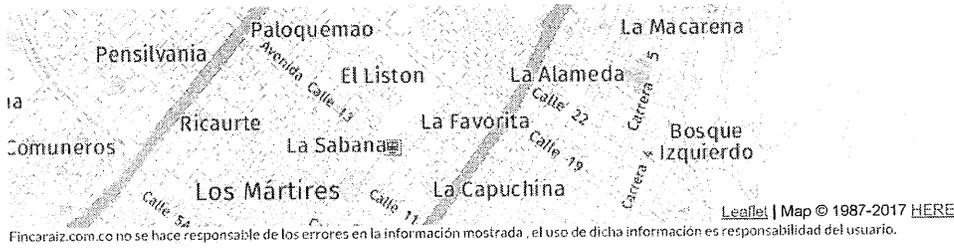
40% Cuota inicial - 60% Crédito

Método de pago:

Separación 5% valor inmueble - 35% diferido en 22 cuotas

Ubicación del inmueble





Prefiero que me llame el anunciante

*Nombre Teléfono Ciudad

Acepto las [condiciones de uso y política de privacidad](#)

Historial del aviso

Actualizado: 15 06 Visitas: 8427 Código Fincaraiz: 1798397

Herramientas

- Imprimir
- [Modificar Aviso](#)
- [Reportar Error](#)



Oferta de Finca Raíz en Colombia

- Proyectos Vivienda Bogotá
- Apartamentos Arriendo Bogotá
- Apartamentos Venta Bogotá
- Apataestudios Arriendo Bogotá
- Arriendos Bogotá
- Casas Arriendo Bogotá
- Casas Venta Bogotá
- Apartamentos Alquiler Cali
- Apartamentos Venta Cali
- Casas Alquiler Cali
- Casas Venta Cali
- Arrendamientos Medellín
- Arrendamientos Envigado

¿Quiénes Somos?

Portal Web dedicado al mercado de Bienes Raíces, fincaraiz.com.co, le ofrece en Bogotá, Cali, Medellín y el resto de Colombia, inmuebles en venta y arriendo. Encuentre anuncios clasificados de Constructoras, Inmobiliarias o Particulares: Vivienda usada, inmuebles comerciales, proyectos nuevos de vivienda y otras propiedades.

Site Map Finca Raíz

Oferta de Anuncios:

- Venta Nuevo y Usados
- Proyectos Nuevos
- Ofertas en Arriendo
- Ofertas Vacacionales

Nuestros Clientes

- Inmobiliarias
- Constructoras

Site Map Finca Raíz

Nuestros Servicios:

- Gestión Personal
- Gestión Empresarial
- Publicar Inmueble GRATIS*

Servicio al Cliente:

- Contáctenos
- Preguntas frecuentes
- Recomendaciones de seguridad

Contacte al vendedor

*Nombre

*Email

Ciudad / Municipio

Teléfono

Estoy interesado/a en este inmueble que vi en fincaraiz.com.co...

Acepto las [condiciones de uso y política de privacidad](#)



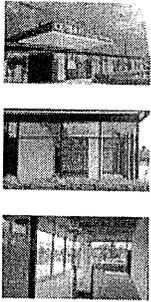
Aviso Profesional
GALLO + LONDOÑO
ARQUITECTOS

Un Producto:

Síguenos en:

Afiliado a:

* Aplica sólo para personas naturales, máximo dos avisos gratis. Excluye Proyectos Nuevos
Fincaraiz.com.co cumple con la ley 527 de 1.999, para todos los efectos ha de entenderse por SISTEMA DE INFORMACIÓN. [Aviso legal](#) - [Protección de datos](#)



4

Locales en Venta en Fontibon

Metros de const.

Habitaciones

Baños

74 m²

1

1

\$ 806.760.000

Escribe tu consulta

Contactar

Ver teléfono

Servicios Relacionados



Solicita tu crédito de vivienda con Credifamilia ahora Solicítalo

Ubicación

Fontibon, Bogota, Bogotá D.c.

C

C

C

C

C

Descripción

Inmueble: **Local**

Metros de const.: 74

Operación: **Venta**

Habitaciones: 1

Años de antigüedad: 2

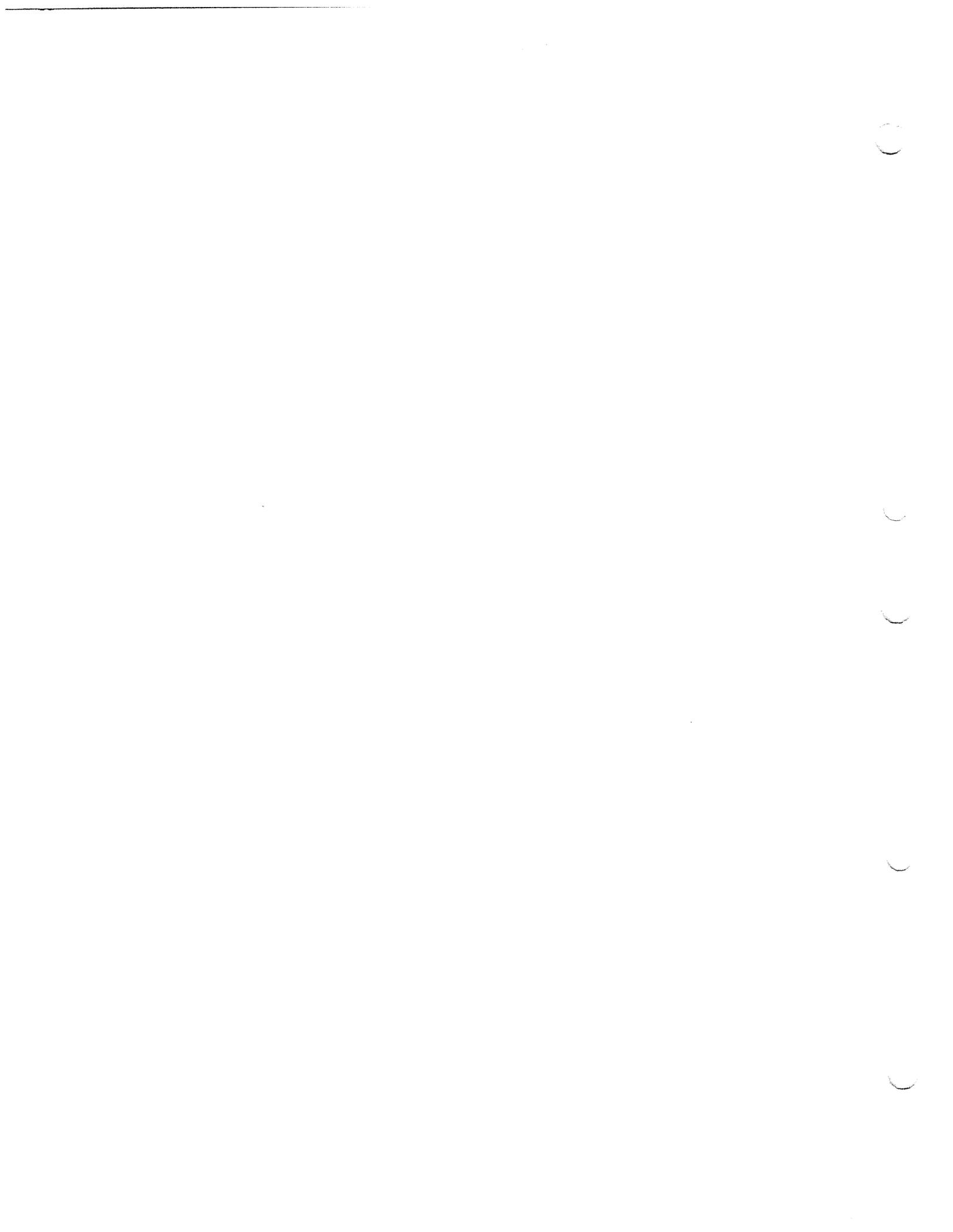
Baños: 1

Local En Venta Y/o Arriendo Calle 26

ESPACIO SOLUCIONES INMOBILIARIAS ofrece Local comercial exterior de 74m² ubicado en el Complejo Empresarial y Hotelero Optimus ubicado sobre la calle 26 muy cerca al puente aéreo al Aeropuerto El Dorado y muy cerca del portal de transmilenio El Dorado. Poblacion esperada por piso de 250 personas parqueadero de visitantes. La torre empresarial cuenta con lobby sala de espera auditorio para 185 personas salón comedor para residentes del edificio gimnasio bateria completa de baños para hombres y mujeres en cada piso 6 ascensores escalera de emergencia vigilancia 24/7 y monitoreo por circuito cerrado de televisión. El edificio cuenta con una planta de tratamiento de aguas lluvia para suplir la necesidad de todos los sanitarios llevando esto a ser amigables con el medio ambiente.

Comuniquese con nosotros para brindarle mayor informacion.

JA100



Vende

Vendedor

**Espacio
Soluciones
Inmobiliaria
s**

Ubicación:

Chapinero,
Bogotá D.C.

Teléfonos:

Ver teléfono

Publicación #430219764 | Denunciar

Comunícate con el vendedor

Verifica que el inmueble exista y las condiciones de la documentación del mismo.

Siempre habla por teléfono con el vendedor y presta especial atención si está en el exterior.

Al pagar o reservar

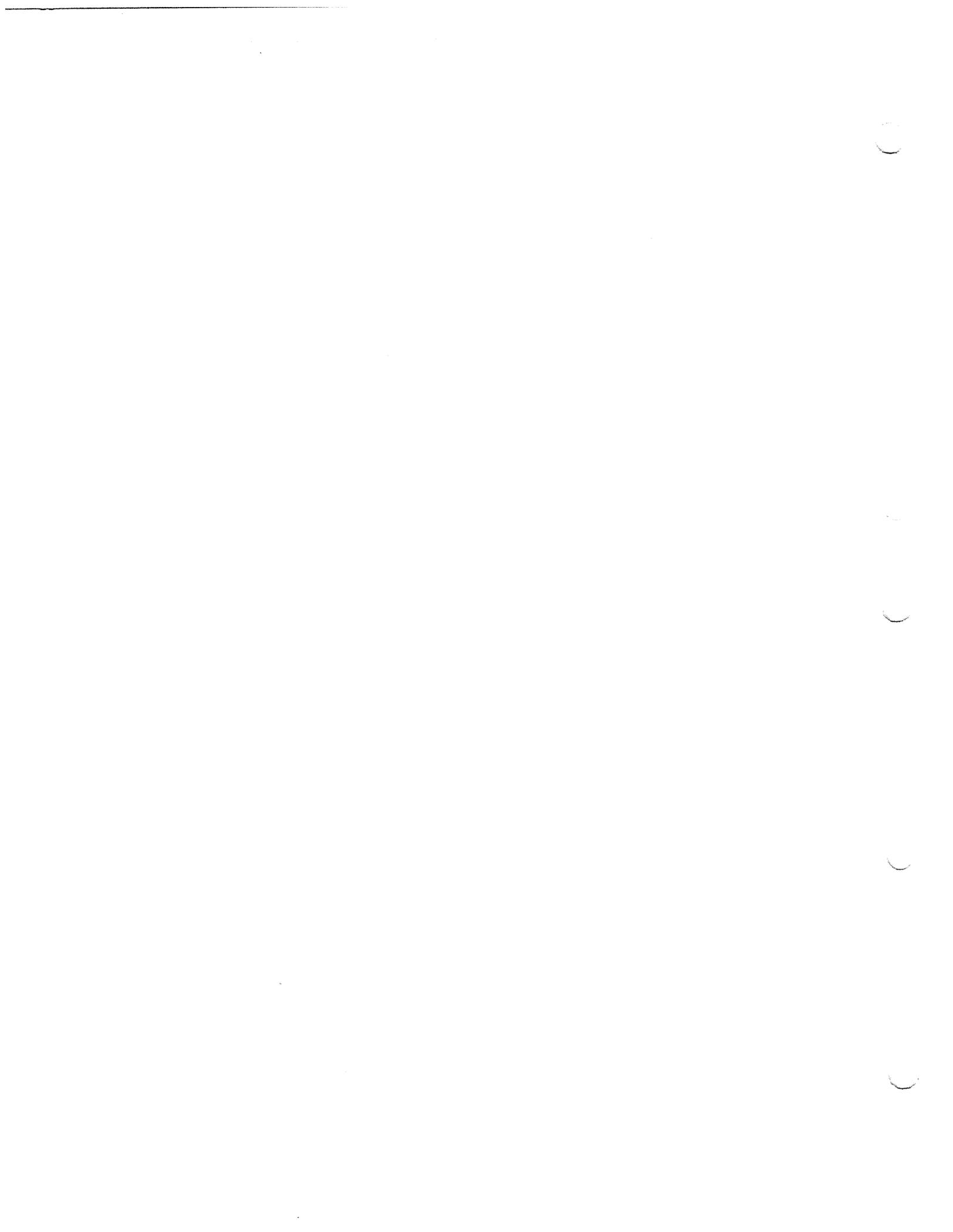
No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero.

Sospecha de inmuebles con valores muy inferiores a los normales del mercado.

Más información

Copyright © 1999-2017 MercadoLibre Colombia LTDA.

Trabaja con nosotros [Términos y condiciones](#) [Políticas de privacidad](#) [Ayuda / PQR](#)



Oficinas en Venta

Escribe tu consulta

Contactar

Ver teléfono

\$ 160.000.000



14

Oficinas en Venta

Metros de const.

Habitaciones

58 m²

1

\$ 160.000.000

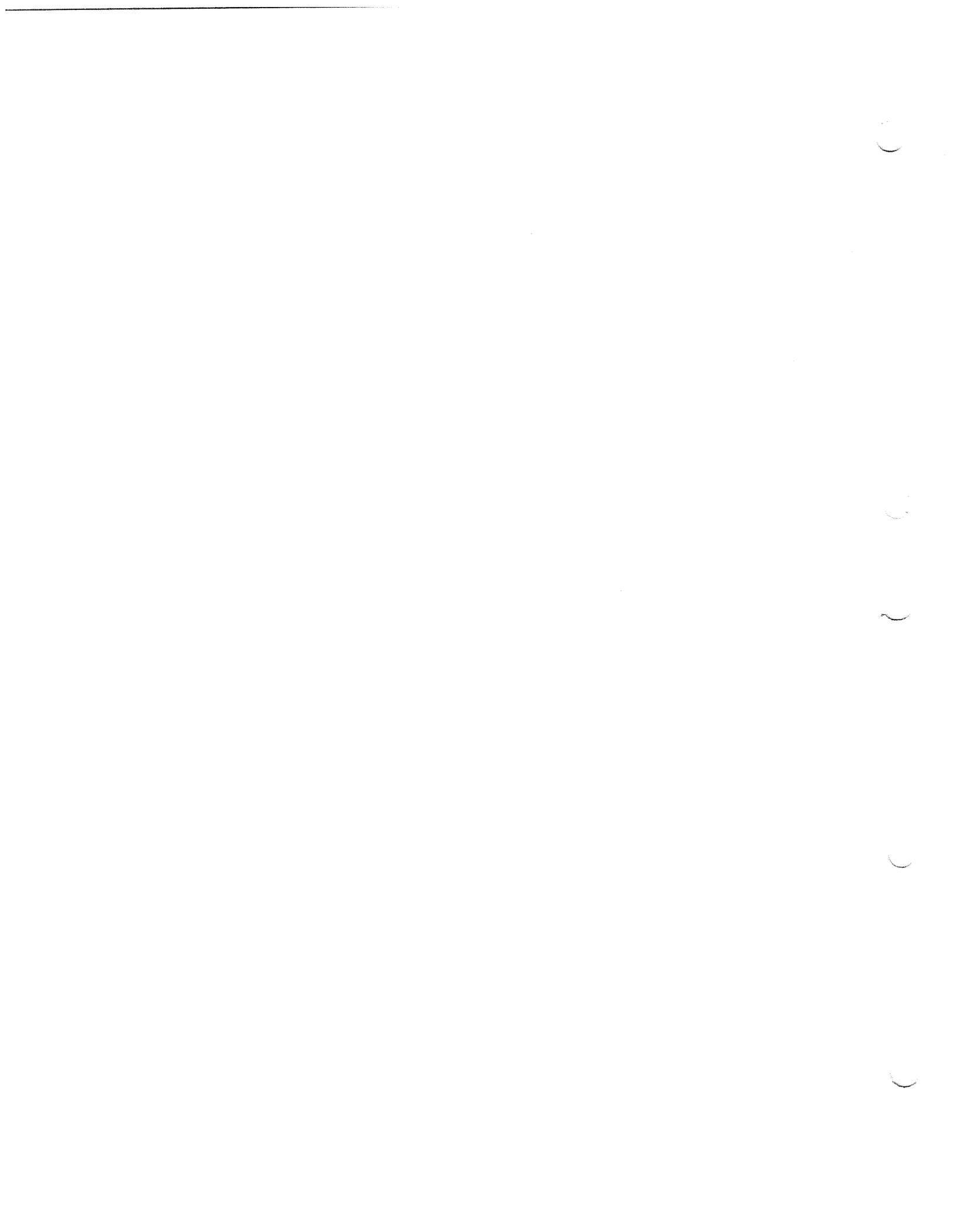
Servicios Relacionados



Solicita tu crédito de vivienda con Credifamilia ahora Solicítalo

Ubicación

Centro Administrativo, La Candelaria, Bogotá D.c.



Oficinas en Venta

Escribe tu consulta

\$ 160.000.000

Contactar

Ver teléfono

Descripción

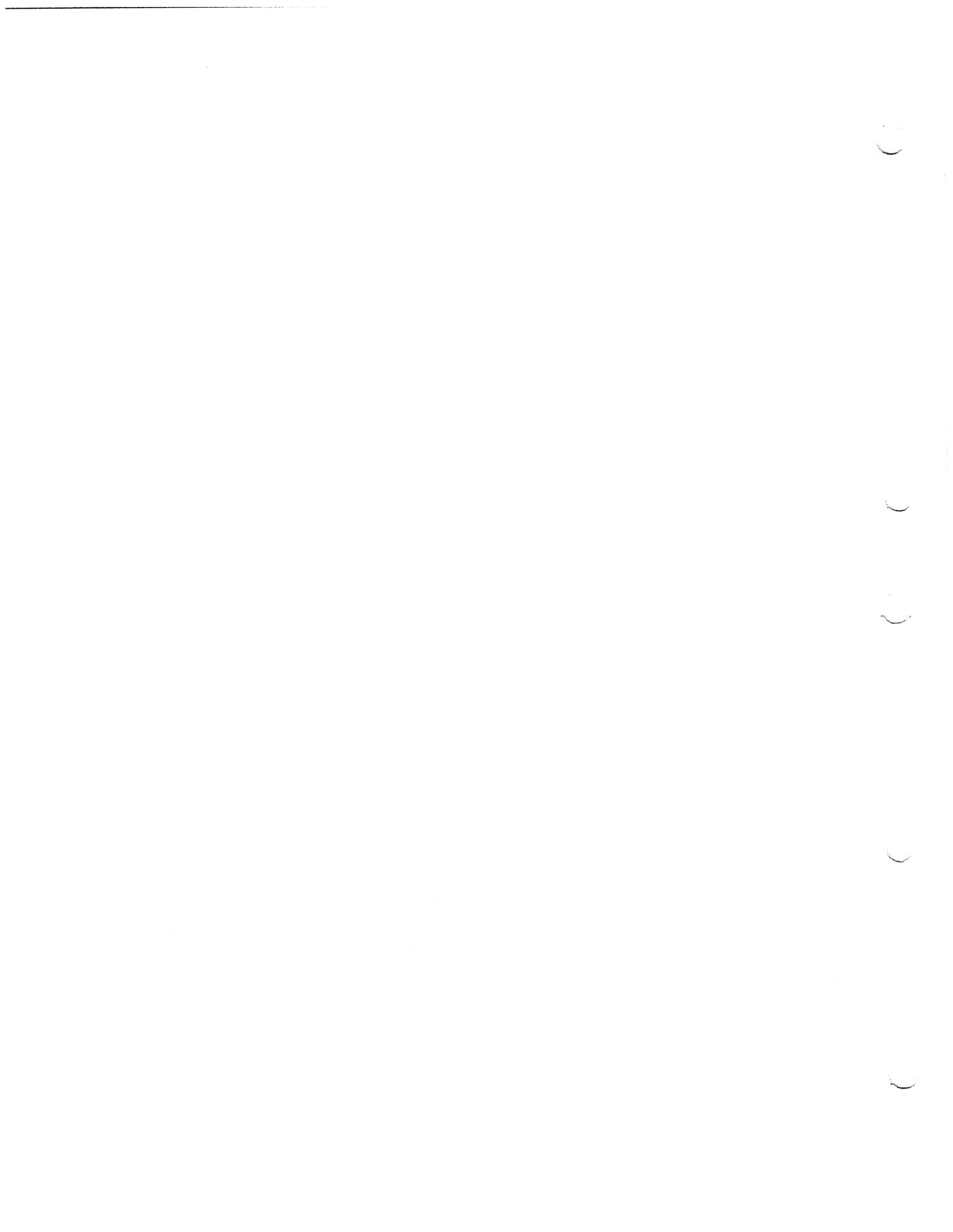
Inmueble: Oficina	Años de antigüedad: 27
Metros de const.: 58	Baños: No tiene
Operación: Venta	Estrato: 1
Valor administración (\$): 279000	Metros de terreno: 58
Habitaciones: 1	Negociable: Sí

Instalaciones y comodidades

Ascensores: 1	Vigilancia privada: Sí
----------------------	-------------------------------

Oficina En Venta

V.L VENDO OFICINA EN CENTRO, CERCA A CITY TV, en un sexto piso, pisos en madera laminada, divisiones para 5 puestos de trabajo, cocineta con agua propia, excelente claridad, horario flexible, se entrega con dos cajas fuertes, estrato 1 con tres ascensores, vigilancia permanente, baños comunales en cada piso(pero si se desea se puede adecuar al interior de la oficina)recepción, cerca a ministerio de agricultura y todos los despachos judiciales civiles, ademas a estaciones de trasnmilenio. LLAME YA



Vende

Oficinas en Venta

Escribe tu consulta

Contactar

\$ 160.000.000 Vendedor

Ver teléfono



**Marck
Pluss
Inmob**

Teusaquillo,
Bogotá D.C.

Ver teléfono

iliaria

Publicación #434570684 | Denunciar

Comunícate con el vendedor

Al pagar o reservar

Verifica que el inmueble exista y las condiciones de la documentación del mismo.

No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero.

Siempre habla por teléfono con el vendedor y presta especial atención si está en el exterior.

Sospecha de inmuebles con valores muy inferiores a los normales del mercado.

Más información

Copyright © 1999-2017 MercadoLibre Colombia LTDA.

[Trabaja con nosotros](#) [Términos y condiciones](#) [Políticas de privacidad](#) [Ayuda / PQR](#)

¡Descarga gratis la app de Mercado Libre!



0

1

2

3

4

5

Oficinas en Venta

Div. Alistado Inmuebles Bogotá D.c

Escribe tu consulta

Contactar

Ver teléfono

\$ 375.000.000



14

Oficinas en Venta

Metros de const.

Habitaciones

Baños

140 m²

1

3

\$ 375.000.000

Servicios Relacionados



Solicita tu crédito de vivienda con Credifamilia ahora Solicítalo

Ubicación

Centro Administrativo, La Candelaria, Bogotá D.c.



(

)

)

)

)

Oficinas en Venta

Escribe tu consulta

Contactar

\$ 375.000.000

Ver teléfono

Inmueble: **Oficina**
Metros de const.: **140**
Operación: **Venta**
Habitaciones: **1**

Años de antigüedad: **35**
Baños: **3**
Metros de terreno: **140**
Negociable: **Sí**

Características adicionales

Estrato: **3**

Valor administración (\$): **1000000**

Instalaciones y comodidades

Ascensores: **1**

Vigilancia privada: **Sí**

Oficina En Venta

V

Vende

Vendedor

**Marck
Pluss
Inmob**

iliaria

Ubicación:

Teusaquillo,
Bogotá D.C.

Teléfono:

Ver teléfono

0

0

2

0

0

Publicación #429009292 | Denunciar

Oficinas en Venta

Escribe tu consulta

Contactar

Ver teléfono

\$ 375.000.000

Comunícate con el vendedor

Al pagar o reservar

Verifica que el inmueble exista y las condiciones de la documentación del mismo.

Siempre habla por teléfono con el vendedor y presta especial atención si está en el exterior.

No uses servicios de pago anónimos para pagar, reservar o adelantar dinero.

Sospecha de inmuebles con valores muy inferiores a los normales del mercado.

Más información

Copyright © 1999-2017 MercadoLibre Colombia LTDA.

[Trabaja con nosotros](#) [Términos y condiciones](#) [Políticas de privacidad](#) [Ayuda / PQR](#)

¡Descarga gratis la app de Mercado Libre!

0

1

2

3

4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

805
23

INFORME TÉCNICO NORMATIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS

REFERENCIAS: 1-2015-67621 del 31/12/2015
DIRECCIÓN: Carrera 9 No. 6-05 y otros
UPZ: 94 La Candelaria
LOCALIDAD: La Candelaria
FECHA: Agosto 29 de 2016.

En relación con la radicación de la referencia se realiza el estudio de hechos generadores del efecto plusvalía de los predios objeto de la propuesta del Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios, localizados en los predios de la Carrera 9 No. 6-05 y otros de la UPZ No. 94 La Candelaria.

I. ESTRUCTURA DEL HECHO GENERADOR

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se realicen o configuren hechos generadores de la participación en la plusvalía se requiere que no sólo exista una decisión administrativa, que constituya acción urbanística (en este caso la Resolución mediante la cual se adopta el Plan Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios), sino que se requiere de una decisión que contenga o suponga una autorización específica respecto de cualquiera de los tres hechos generadores a que se refiere el mencionado artículo, los cuales tienen que ver con decisiones administrativas.

Lo anterior, se reglamenta, en el Acuerdo 118 de 2003, Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011, principalmente; los hechos generadores de la participación en la plusvalía incluidos en el citado Decreto Distrital 352 de 2008 son los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el Índice de ocupación o el Índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de "Macroproyectos de Infraestructura" previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Y el Decreto Distrital 020 de 2011, que en el Parágrafo del Artículo 5º. Indica:

"Parágrafo. Cuando un instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial sea modificado y en consecuencia se verifique en una zona o subzona beneficiaria al menos uno de los hechos generadores previstos en el artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003 modificado por el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, se efectuará el cálculo del efecto plusvalía comparando la situación normativa nueva y la que es objeto de

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259202



CO-SC-CER259202



GP-CER259203

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

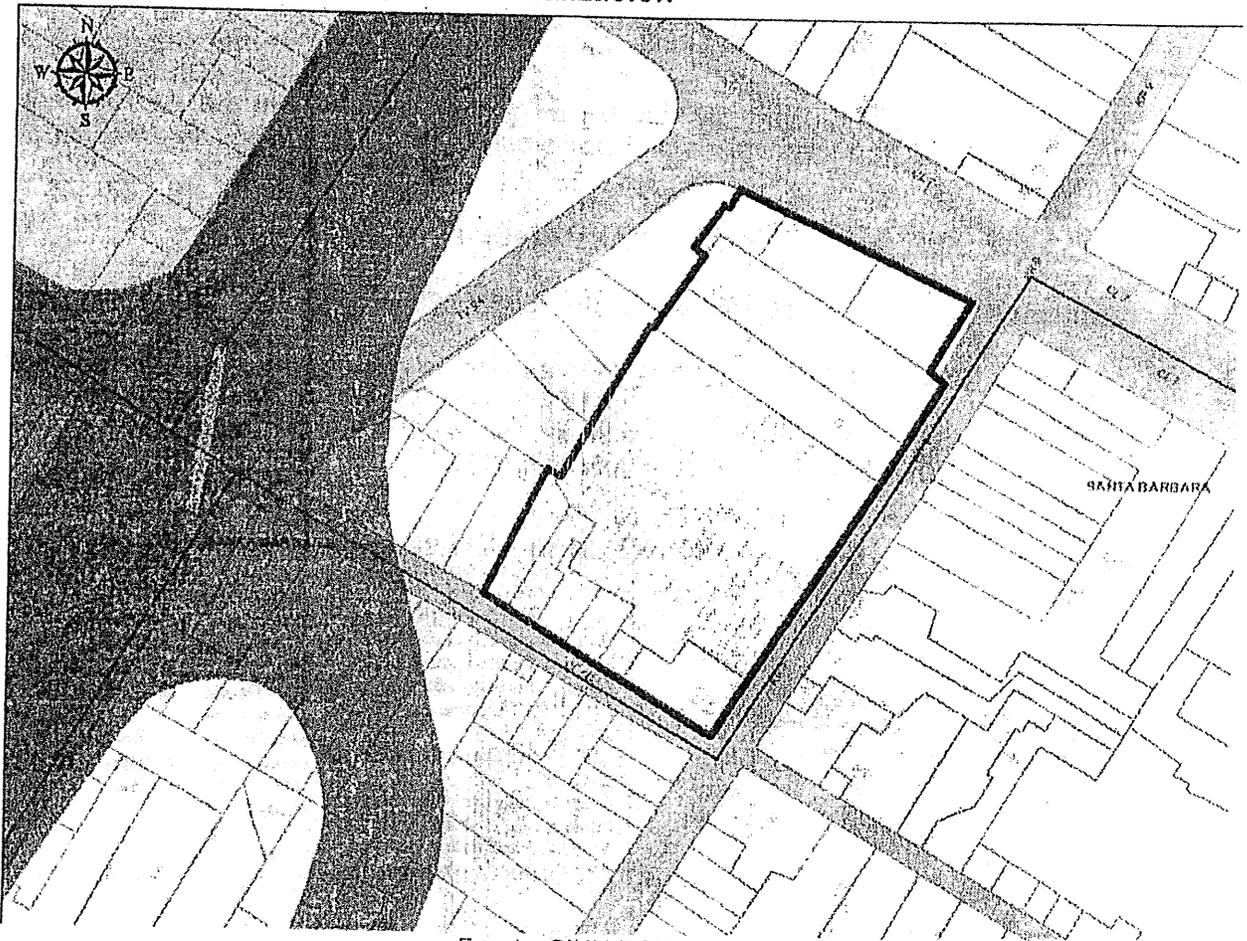
modificación en el respectivo instrumento, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el presente Decreto." (Negrilla fuera de texto).

1. PREDIOS OBJETO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN

	Matrícula	Dirección	Propietario
1	50C-1008685	KR 9 6 05	Arquidiócesis de Bogotá
2	50C-259935	CL 6 9 28	Beltrán Palacio José Cipriano
3	50C-316699	CL 6 9 36	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S
4	50C-440715	CL 6 9 50	Jiménez Moreno José Antonio, Jiménez Moreno Martha Luz
5	50C-482263	CL 7 9 41 LC	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
6	50C-482266	CL 7 9 37 AP 202	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
7	50C-482264	CL 7 9 45 LC	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
8	50C-1076770	KR 9 6 71	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
9	50C-1587339	KR 9 6 17	Vidal de Pardo Rubby del Socorro
10	50C-482267	CL 7 9 37 AP 301	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
11	50C-482268	CL 7 9 37 AP 302	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
12	50C-482269	CL 7 9 37 AP 401	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
13	50C-482272	CL 7 9 37 AP 502	González Bautista Oswaldo Juan de Jesús
14	50C-482265	CL 7 9 37 AP 201	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
15	50C-482270	CL 7 9 37 AP 402	Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas
16	50C-482271	CL 7 9 37 AP 501	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
17	50C-482261	CL 7 9 31 LC	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
18	50C-482262	CL 7 9 35 LC	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
19	50C-1502344	CL 7 9 09 AP 301	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
20	50C-1502345	CL 7 9 09 AP 302	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
21	50C-1502339	CL 7 9 01 LC 1	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
22	50C-1502342	CL 7 9 09 AP 201	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
23	50C-1502343	CL 7 9 09 AP 202	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
24	50C-1502340	CL 7 9 05 LC 2	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
25	50C-1502341	CL 7 9 19 LC 3	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
26	50C-449149	KR 9 6 85	Gutiérrez Restrepo Héctor Hernando

27	50C-1520728	CL 7 9 51	Empresa Nacional de Renovación y Desarrollo Urbano Virgilio Barco Vargas S.A.S.
28	50C-324813	CL 6C 9 38	Feparvi LTDA

Localización



Fuente: SINU POT

2. ANÁLISIS DE NORMA URBANÍSTICA

Para efectos del presente análisis normativo el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos normativos son actos administrativos que determinan acciones urbanísticas, en vigencia del cual se expide la resolución del Plan de Implantación (PI), que deberá evaluar, si se presenta, el beneficio por modificación del régimen de usos del suelo y/o mayor aprovechamiento del suelo en edificación respecto de la norma precedente, en el marco de la reglamentación vigente.

Los predios objeto de la propuesta de Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios se encuentran localizado en la Localidad 17 de La Candelaria, dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ- No. 94 La Candelaria, reglamentada por el Decreto Distrital 492 de 2007, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 172 de 2010.

En virtud de lo anterior, y por ser el Plan de Implantación presentado para la Manzana 6 del Proyecto Ministerios, un instrumento en el cual se autorizan normas específicas en usos y edificabilidad, se compara con los potenciales otorgados por la aplicación de las normas contenidas el Decreto Distrital 492 de 2007 –reglamentario de la UPZ 94 La Candelaria, con el fin de determinar si el predio objeto del Plan es objeto de participación en plusvalía.

3. CLASIFICACIÓN DEL USO OBJETO DE IMPLANTACIÓN.

Clasificación del uso en el Decreto Distrital 190 de 2004, POT

Conforme al Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003", el uso objeto de implantación está clasificado por el Cuadro Anexo No. 2 como Servicio Urbano Básico, Servicio de la Administración Pública de escala urbana.

USO: DOTACIONAL				
4. SERVICIOS URBANOS BÁSICOS				
TIPO	DESCRIPCIÓN UNIDADES DE SERVICIO	ESCALA	LOCALIZACIÓN LINEAMIENTOS GENERALES	CONDICIONES
4.6). SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano, Inspecciones de Policía.	Urbana	Zonas Comercio cualificado. Zonas Comercio aglomerado. Zonas Empresariales Zonas Especiales de servicios. Zonas de Servicio urbanos básicos. Área de Actividad Central en: Sector B, F, L, M, N Núcleos Fundacionales Áreas Urbanas Integrales.	(2) Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante plan parcial, plan de implantación o plan de regularización y manejo.

Decreto Distrital 079 de 2015

Según el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 079 de 2015 que adiciona un parágrafo al artículo 1° del Decreto Distrital 1119 de 2000, "(...) Las fichas reglamentarias adoptadas a través de Planes de Implantación, en las cuales se precise las normas aplicables al predio objeto del plan, deberán regirse por lo señalado en el cuadro anexo número 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 y la edificabilidad será la definida por el instrumento" (sublíneas fuera de texto).

Sin embargo, se hace la aclaración que Cuadro No. 2: "Cuadro Indicativo de Clasificación de Usos del Suelo Para el Área de Actividad Central" del Decreto Distrital 492 de 2007, modificó el Cuadro Anexo No. 1A: "Detalle. Cuadro Indicativo de Usos Permitidos en el Área de Actividad Central" del Decreto Distrital 190 de 2004.

307
25



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

De acuerdo a lo anterior y según el cuadro anexo 2 del Decreto Distrital 492 de 2007, el uso Servicios Urbanos Básicos, Servicios de la Administración Pública de escala urbana está permitido en el Área de Actividad Central.

Decreto Distrital 562 de 2014

Los predios objeto de Plan de Implantación se encuentran localizados dentro de las áreas con Tratamiento de Renovación Urbana definidas por el Decreto Distrital 562 de 2014 "Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones".

Decreto Distrital 079 de 2016

El Decreto Distrital 079 de 2016 "Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones", en su artículo 3 establece el régimen de transición el cual señala en su numeral 3 lo siguiente:

"(...) 3. Planes Complementarios.

3.1. Consulta preliminar de Planes de Implantación. Las consultas preliminares radicadas que hayan cumplido con todos los requisitos establecidos para el efecto, a la entrada en vigencia de este Decreto, se resolverán con fundamento en el Decreto Distrital 562 de 2014, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este decreto.

Las consultas preliminares resueltas con base en el Decreto Distrital 562 de 2014, que a la fecha de expedición de este Decreto se encuentren dentro de los seis (6) meses para la radicación de la formulación, se entenderán prorrogadas por un plazo de seis (6) meses adicionales, contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto. La formulación de los Planes de Implantación que se radique en vigencia de las consultas preliminares de que trata este artículo, aplicarán para su estudio y adopción las condiciones establecidas en dichas consultas preliminares, salvo la manifestación expresa del interesado de acogerse a las normas urbanísticas que cobren vigencia a partir de este decreto" (sublíneas fuera de texto).

II. ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA PARA ESTABLECER HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PI DE LA MANZANA 6 DEL PROYECTO MINISTERIOS

1. ANÁLISIS DE NORMA URBANÍSTICA EN USOS DEL SUELO

1.1. Uso del suelo en según norma anterior, Decreto Distrital 492 de 2007 – Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ- No. 94 La Candelaria

El Decreto Distrital 492 de 2007 reglamentario de la UPZ 94 La Candelaria, clasifica los predios objeto de implantación dentro del Sector Normativo 3, en Área de Actividad Central, Sector Santa Bárbara Belén, con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

El artículo 25 del mencionado Decreto Distrital 492 de 2007, precisó el ordenamiento de los usos del suelo en el Área de Actividad Central, y clasificó los usos en el Centro según lo establecido en el Plano No. 5 de Área de Actividad Central - Sectores de Usos en los Cuadros No. 1 y 2, del citado Decreto, en virtud de lo anterior el uso dotacional, de Servicios Urbanos Básicos de tipo Servicios de la Administración Pública de escala urbana, se encuentra permitido en el Sector Santa Bárbara Belén, y por lo tanto en todos los predios objeto del PI.

1.2. Norma de Uso del suelo en el proyecto de Resolución de adopción del Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios

El artículo 5 del proyecto de resolución que adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios, establece los usos permitidos para los predios en los siguientes términos:

“Artículo 5. Usos. De acuerdo a lo establecido en los cuadros anexos 1 y 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, para el presente Plan de Implantación se permiten los siguientes usos.

ÁREA DE ACTIVIDAD	DOTACIONAL
ZONA	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS
USOS PERMITIDOS	Los contemplados para el proyecto según el siguiente cuadro:

Uso	Tipo	Escala	Categoría
Servicios Urbanos Básicos	Servicios de la Administración Pública “Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano”.	Urbana	P
Comercio	Comercio Zonal.	Zonal	C
Servicios Empresariales	Servicios Financieros – Locales bancarios	Urbana	C
Servicios Personales	Servicios de Comunicación masivos y Entretenimiento – Centros de convenciones.	Urbana	C
Servicios Personales	Servicios Alimentarios – Restaurante Servicios profesionales, técnicos especializados – Gimnasio.	Zonal	C

Los usos complementarios son aquellos que hacen parte integral del uso principal y son necesarios para su buen funcionamiento.

1.3. Conclusión análisis comparativo de usos

La resolución que adopta el Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios, autoriza el desarrollo del uso dotacional servicios urbanos básicos de escala urbana como principal, en los predios objeto de la implantación.

808 7
26



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

De acuerdo con lo anterior, el uso dotacional servicios urbanos básicos de escala urbana autorizado por el Plan de Implantación, estaba permitido en las disposiciones del Decreto Distrital 492 de 2007, por lo tanto en el Plan de Implantación no se identifican hechos generadores por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

2. ANÁLISIS DE NORMA URBANÍSTICA EN EDIFICABILIDAD

2.1. Edificabilidad según norma anterior, Decreto Distrital 492 de 2007 – Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ- No. 94 La Candelaria

La Plancha No. 3 de 3 "UPZ 94 La Candelaria Edificabilidad Sector Antiguo" del Decreto Distrital 492 de 2007, establece la edificabilidad permitida para el sector 3 en el cual se encuentran localizados los predios objeto del plan de implantación:

	SECTOR 3			NORMA BIENES DE INTERES CULTURAL
	COLINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL	NO COLINDANTES CON BIENES DE INTERES CULTURAL	Englobe mínimo de manzana completa Nota 6	
ENGBLOBE	Se permite	Se permite	Se permite	<i>Aplica en todos los sectores normativos. Los B.I.C. del ámbito nacional y distrital se rigen por lo establecido en la Ley de Cultura 197 de 1997, Decreto 678 de 1994, decreto 606 del 2001 y por las normas que los modifican y/o complementan.</i>
INDICE MAXIMO DE OCUPACION	0.70	0.70	0.70	
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	La del Bien de Interés Cultural	2 Pisos	4 Pisos	
PARAMENTACION O AISLAMIENTO LATERAL (Mts.)	Nota 3		Según Proyecto	
AISLAMIENTO POSTERIOR	Nota 4			
ANTEJARDIN MINIMO (Mts.)	No se exige	No se exige	Nota 7	
Cerramiento			No se exige	
SOTANO	Nota 5	Se permite	Se permite	

Notas específicas para edificabilidad (Cuadros 2 y 3):

Nota 3	<p>Para casos en los que la paramentación del costado de manzana sea irregular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación, planteando empate con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de tres (3.009 metros respetando las áreas libres de predios colindantes; en ningún caso se pueden generar culatas.</p> <p>Para casos en que la paramentación del costado de manzana sea regular, se deberá dar continuidad a la línea de demarcación en toda la extensión del paramento del frente de manzana sin permitir avances o retrocesos.</p> <p>En ningún caso se permiten los retrocesos del paramento.</p> <p>Para predios que colinden con un bien de interés cultural el cual presenta aislamiento o retroceso lateral, el predio colindante deberá plantear retroceso lateral en las mismas condiciones del predio patrimonial.</p> <p>En ningún caso se puede generar culatas (ni en fachadas, áreas libres, patios o aislamientos) contra predios de carácter permanente, los cuales están definidos en el artículo 14 del Decreto 159 de 2004. En caso que existan culatas, deberán ser tratadas con los mismos materiales de acabado de fachada.</p>
--------	---

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Nota 4	<i>Aislamiento Posterior.</i>	
	Los aislamientos se regulan por las siguientes dimensiones, según la altura que el predio desarrolle:	Altura
		Posterior (metros)
		1 a 3 pisos: 3.00 mts.
4 a 6 pisos: 4.00 mts.		
7 pisos en adelante: 5.00 mts.		
El aislamiento posterior se exige a partir del nivel de terreno y no pueda ser cubierto.		
En predios esquineros, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio, con lado mínimo a la siguiente dimensión:		
Nota 5	Altura	Lado mínimo (metros)
	1 a 3 pisos: 3.00 mts.	
	4 a 6 pisos: 4.00 mts.	
	7 pisos en adelante: 5.00 mts.	
En todos los casos, se debe buscar la posibilidad de empatar los aislamientos de nuevos proyectos con los ya existentes de edificaciones permanentes y no se deben generar culatas.		
Se permite canjes del aislamiento posterior por patios que empaten con áreas libres de B.I.C. o edificaciones permanentes, cumpliendo con la exigencia del Índice de ocupación.		
Nota 6	Sótanos: Su manejo se dará de acuerdo a lo establecido en el artículo de normas para Sectores de Interés Cultural del presente Decreto.	
Nota 6	La norma para el sector normativo No. 3 complementa con la del sector normativo No. 4 (UPZ 95 Las Cruces) lo cual permitirá el desarrollo de proyectos integrales.	
	Índice de Construcción: 2.8	

2.2. Norma de Edificabilidad en el proyecto de Resolución de adopción del Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios.

Por su parte el proyecto de resolución para el Plan de Implantación en su Artículo 4, establece las siguientes normas específicas de edificabilidad para el uso dotacional servicios urbanos básicos de escala metropolitana proyectado en el marco de las normas establecidas en el Decreto Distrital 562 de 2014:

“Artículo 4. Norma aplicable. La norma aplicable para el predio objeto del presente Plan de Implantación, será la siguiente:

Índice máximo de construcción	Se aplicará lo dispuesto por el Decreto Distrital 562 de 2014 de acuerdo con el cumplimiento de los parámetros definidos por la Resolución Conjunta 1249 del 31 de agosto de 2016 “Por la cual se establecen unos parámetros para la implementación de medidas en desarrollo de la Política de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Distrito Capital, aplicables al Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios”.
Índice máximo de ocupación	Se será la resultante de la correcta aplicación de los índices de ocupación y construcción, en el marco del Decreto Distrital 562 de 2014, y de la destinación de áreas de mitigación de impactos.
Altura permitida	

(...)

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

809
2

2.3. Conclusión Análisis Comparativo de Edificabilidad

Al Plan de Implantación le aplica la edificabilidad permitida por el Decreto Distrital 562 de 2014, en virtud del régimen de transición establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, para los predios objeto de implantación, por lo cual el área construida permitida por el proyecto de resolución de adopción, excedería la autorizada por la norma precedente, correspondiente al Decreto Distrital 492 de 2007 – UPZ 94 La Candelaria.

En consecuencia, con la adopción del Plan de Implantación de la Manzana 6 del Proyecto Ministerios, **SE** constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

3. SÍNTESIS GENERAL

De acuerdo con el análisis anterior, se concluye, una vez revisada la norma del Decreto Distrital 492 de 2007, comparada con las asignadas por el Plan de Implantación (en el marco del decreto Distrital 562 de 2014), que para los predios en donde se proyecta construir el Proyecto Ministerios (manzana 6), se constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo 115 de 2003, Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y Decreto Distrital 020 de 2011.

Este análisis comparativo incluye los potenciales que otorgan las normas referentes a usos y volumetría (alturas, aislamientos, antejardines, etc.), así como los índices de máximos de ocupación y construcción definidos en las normas del POT y específicamente el definido mediante el instrumento de Plan de Implantación, para el uso dotacional servicios urbanos básicos de escala urbana. El desarrollo de usos diferentes al autorizado mediante la resolución del Plan de Implantación, la aplicación de otro instrumento o la modificación del mismo requerirá de un nuevo estudio de hechos generadores de plusvalía.

El presente estudio normativo, no se constituye en aval de las decisiones que tome el Curador en relación con las normas urbanísticas aplicables a los predios de la consulta; tampoco como soporte de las reclamaciones que se pudieran hacer frente a las actuaciones del Curador.

Cordialmente,

BERNARDO PARRADO TORRES
Director de Planes Maestros y Complementarios

Proyectó: Arq. Alejandro Cadavid Ramírez – DPMC

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

0

0

0

010

0

0

0

0