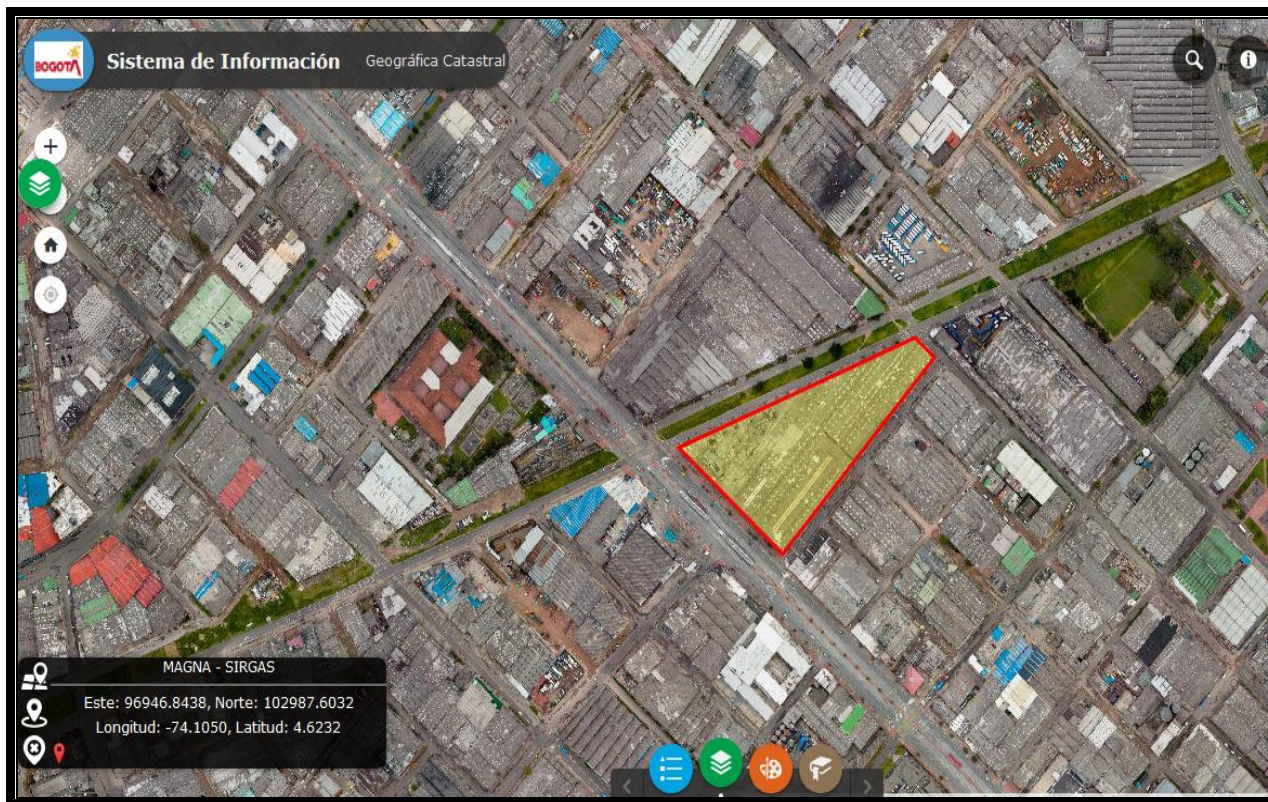


**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
“FERROCARRIL - CALLE 13”**

DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019



BOGOTÁ D.C., JULIO DE 2023

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 - Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
“FERROCARRIL - CALLE 13”**

DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019

**DIRECTOR
HERNY RODRÍGUEZ SOSA**

**SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN**

**ESTUDIO ELABORADO POR:
OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
PROFESIONAL ESPECIALIZADO**

BOGOTÁ D.C., JULIO DE 2023

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “FERROCARRIL - CALLE 13.”

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley N° 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o 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 el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, 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.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado 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 Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

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 consideró 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)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Una vez, la UAEC D expidió la Resolución N° 0962 del 7 de octubre de 2021 *“Por la cual se establece el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril Calle 13”, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda”* y notificada al propietario del inmueble FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTES CCA-FIDUBOGOTÁ, del contenido de la mencionada Resolución, el señor ANDRÉS NOGUERA RICAURTE, en calidad de representante legal del propietario del inmueble, interpuso, mediante radicado UAEC D 2021ER34841 de 23 de diciembre de 2021, identificado en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC bajo el número 2021-1370962, recurso de reposición en contra de la Resolución N° 0962 del 7 de octubre de 2021, solicitando se efectúe el cálculo del efecto plusvalía teniendo en cuenta los argumentos expuestos en el recurso.

En atención a lo requerido en dicha solicitud, se efectúa la revisión al cálculo del efecto plusvalía solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, el cual surtió las siguientes actuaciones:

1. Solicitud de la SDP mediante oficio 2-2020-03172 del 24 de enero de 2020 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC D-, mediante radicado CORDIS 2020ER1768 del 27 de enero de 2020 y radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral -SIIC- con el No. 2020-119080 de 13 de febrero de 2020.
2. Una vez revisada, se solicitó información normativa requerida para realizar el cálculo del efecto plusvalía mediante oficio 2020EE9867 de 11 de marzo de 2020.
3. Respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2020-19533 de 22 de abril de 2020.

Con base en la revisión efectuada a los documentos, se evidencia que, debe hacerse una corrección en el área total construida correspondiente al escenario Antes de la acción urbanística, generando la modificación del resultado del cálculo del efecto plusvalía; el cual, conlleva a la realización del presente informe.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los ejercicios residuales serán las que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital N° 800 de fecha 20 de diciembre de 2019).

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Avenida Ferrocarril del Sur - Carrera 39
Sur	Carrera 38
Oriente	Calle 17
Occidente	Avenida Colón - Calle 13

Fuente: Decreto Distrital N° 800 de 2019, artículo 2º.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

El plan parcial básicamente está conformado por el predio que se relaciona a continuación, ubicado en el sector catastral 004208 Los Ejidos, en la Localidad 16 -Puente Aranda-, información que se extrajo del Decreto Distrital N° 800 del 20 de diciembre de 2019:

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0073SJSY	50C-00086222	Avenida Calle 13 n° 38 - 54

El plan parcial se localiza en el centro-occidente de la ciudad, en una zona donde predomina el uso industrial y acompañado de usos comerciales sobre las vías arteriales del sector y dotacionales al interior de la zona industrial. El planteamiento de este proyecto, busca consolidar el modelo de renovación urbana, estructurando un plan urbanístico que considere los mejores aprovechamientos en edificabilidad y un nuevo uso del suelo residencial y mejorando las condiciones del entorno, entre estas, el espacio público, la movilidad y la calidad de habitabilidad.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en buen estado, las vías se encuentran pavimentadas y en regular estado de conservación, la zona cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y gas domiciliario y en el equipamiento próximo se destacan la Secretaría Distrital de Movilidad, la Secretaría Distrital de Salud, la Biblioteca Universidad Distrital Francisco José de Caldas (antiguo Matadero Distrital), la URI de Puente Aranda, la Unidad Permanente de Justicia (UPJ), la Estación Transmilenio Zona Industrial y la zona comercial de San Andresito de la 38, por citar algunos.

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto Nacional N° 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Código postal: 111311
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018
Área de actividad	Industrial	Industrial
Tratamiento	Consolidación Modalidad de sectores urbanos especiales	Renovación urbana Modalidad redesarrollo
Sector normativo	1	No aplica
Subsector de edificabilidad	A	No aplica
Subsector de uso	I	No aplica
Tipología	Continua	Continua en plataforma Aislada entre edificaciones
Altura máxima permitida	5 pisos	84 m. y 20 pisos; restricciones según concepto de la Aeronáutica Civil.
Índice de ocupación máximo	0,7	Resultante
Índice de construcción máximo	3,5	3,102
Demanda de estacionamientos	C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004	C Según anexo 4 Decreto Distrital N°190 de 2004
Estrato	No aplica	3
Antejardín	5 m Para frentes sobre las vías Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV 42)	No se exige por costado de Mz Art 11 Decreto 804/18
Aislamiento lateral	No se exige	No aplica
Aislamiento posterior	No aplica	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Código postal: 111311
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogeta.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018
Usos del suelo	Uso Principal: Industria	Usos Principal: Residencial Complementarios: Comercio vecinal y zonal

Fuente: Estudio técnico comparativo de norma del Decreto Distrital N° 800 de 2019, UPZ 108 Zona Industrial (Decreto Distrital N° 317 de 2011), Decreto Distrital N° 080 de 2016, Decreto Distrital N° 804 de 2018.

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril - Calle 13”, ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones” son:

“ARTÍCULO 24-. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018 y con el “Estudio Técnico Comparativo De Norma Para Identificación De Hechos Generadores De Plusvalía” del 20 de noviembre de 2019 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, la adopción del presente plan parcial SI configura hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, NO se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, pues no hay aumento del índice de construcción que se pueda desarrollar en el área del Plan Parcial, al corresponder al existente en la Unidad de planeamiento Zonal N° 108 Zona Industrial.”

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS (ZHF)

ZHF ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO: 6712415154432
 CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido
 ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Código postal: 111311
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogeta.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	De sectores urbanos especiales
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicios Básicos más tres complementarios
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, vía arterial principal
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Industrial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Industria transformadora

ZHF CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	6713115154413
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido.
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación urbana modalidad redesarrollo.
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicios Básicos más tres complementarios.
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, vía arterial principal
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Residencial.
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Tipo 3

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado, en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-.

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario, físicamente se toma como referencia el área del predio de 22.767,55 m² establecida en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 2019. Se describe la misma área de terreno identificada como Reserva Vial en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (2.436,92 m²) la cual no será ocupada por la construcción propuesta; es decir, será un área libre contabilizada para cumplir con la exigencia de zonas verdes del equipamiento comunal privado. Con esta información, se organiza el esquema de ordenamiento autorizado por la norma urbana aplicable y descrita anteriormente, estableciendo los antejardines³, con un área total de 2.077,56 m², lo que genera un área disponible de 18.253,07 m², extensión que corresponde al área bruta de terreno menos la Reserva Vial menos el área de antejardines, dado que no se tienen establecidas cargas urbanísticas de cesiones dentro del Decreto Distrital N° 317 de 2011, reglamentario de la UPZ N° 108 Zona Industrial.

³ Área calculada sobre la cartografía oficial de la UAECD y según lo estipulado en el Decreto 317 de 2011 (Plano EDIFICABILIDAD Nota 1 Literal c) "...y para los predios con frente a la Avenida Colón (AC 13) y Avenida Ferrocarril del Sur (TV42), el *antejardín* reglamentario es de mínimo 5,00 metros"

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Se destaca que la SDP, a través del Oficio 2023ER1243 del 15 de abril de 2023, informó que para el escenario ANTES no es aplicable del Decreto Distrital 804 de 2018, porque el predio en estudio se encuentra en ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL.

Siendo así las cosas, se modela la ocupación máxima que se puede alcanzar teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 317 de 2011 (Reglamentario de la UPZ 108 Zona Industrial) y los parámetros comunes a todas las UPZ descritas en el Decreto Distrital 080 de 2016. Para la ocupación, se valida el autorizado por índice para el predio (0,7); es decir, $22.767,55 \text{ m}^2$ por $0,7 = 15.937,29 \text{ m}^2$ y los demás parámetros normativos para generar el uso industrial que incluye los antejardines (Sobre la AC 13 y la AK 39), equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta, obteniendo así una ocupación máxima final de $15.937,29 \text{ m}^2$, producto de la debida aplicación de las normas urbanas y volumétricas vigentes.

Para determinar el área construida en el uso, y como el predio es de uso industrial, se comparan dos escenarios, a saber: El primero, por el índice de construcción máximo autorizado (3,5) y el segundo, por la ocupación máxima permita y la altura autorizada de 5 pisos.

Primer escenario: $22.767,55 \text{ m}^2 * 3,5 = 79.686,43 \text{ m}^2$ (sin incluir puntos fijos)

Segundo escenario: $15.937,29 \text{ m}^2 * 5,0 = 79.686,43 \text{ m}^2$ (Incluye puntos fijos)

Como se trata de determinar el área total construida que se puede alcanzar en el modelamiento, se igualan los escenarios con los puntos fijos (Se estiman que los puntos fijos: Modulo de escaleras + ascensores, corresponden al 10% del área total construida de una edificación), obteniendo los siguientes valores:

Primer escenario: $22.767,55 \text{ m}^2 * 3,5 + \text{Puntos fijos} = 88.540,47 \text{ m}^2$ (Incluye puntos fijos)

Segundo escenario: $15.937,29 \text{ m}^2 * 5,0 = 79.686,43 \text{ m}^2$ (Incluye puntos fijos)

Por lo tanto, el área total construida se obtiene con la ocupación máxima permita (ajustada por ocupación en planta de parqueaderos) y los 5 pisos de altura autorizados; es decir, el segundo escenario. Es así como la ocupación se realiza de la siguiente manera: dos edificios de Bodegas en altura ocupando $15.363,54 \text{ m}^2$ para desarrollar el uso principal (Uno con huella aprox de $11.071,32 \text{ m}^2$ sobre Calle 13 y otro con huella de $4.292,23 \text{ m}^2$ sobre Calle 17), antejardines de $2.077,56 \text{ m}^2$ (5 m sobre los ejes viales AC 13 y Av Ferrocarril de Occidente), huella de la construcción para equipamiento comunal privado de $345,68 \text{ m}^2$ (edificio de 3 pisos) y un área de $1.949,65 \text{ m}^2$ de zonas duras para 10 parqueaderos privados de cargue-descargue, 24 parqueaderos azules, y 362 estacionamientos para bicicletas, y un área de $577,50 \text{ m}^2$ para 33 parqueaderos de visitantes (los restantes parqueaderos para visitantes se localizan en el sótano), todos ellos en planta. (Ver Anexo 3 Cartografía).

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma; por lo que se

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



plantearon, según lo descrito en el párrafo anterior, dos edificaciones de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, obteniendo un área construida en el uso (sin tener en cuenta el área de sótanos) de 76.817,71 m² que requieren puntos fijos (Escaleras y ascensores, establecidos en un 10 %) de 7.681,77 m² y de circulaciones adicionales (Pasillos, establecidos en un 10 %) de 6.913,59 m² para el transporte de insumos y/o productos terminados. Finalmente, se obtiene un área vendible de 62.222,35 m², resultado de descontar del área total construida sin sótanos (en el uso) las áreas de los puntos fijos y circulaciones adicionales.

La modelación parte del principio de maximizar la ocupación en planta (Ajustada a 15.363,54 m²), lo que hace necesario construir un sótano sobre la huella de los edificios de cinco (5) pisos para cumplir con las exigencias normativas de los estacionamientos de autos, especialmente los privados y los visitantes (518 privados y 207 de visitantes), distribuidos así: En sótano, 682 entre 508 Privados y 174 de visitantes, dejando disponibilidad en planta para 10 parqueaderos privados (cargue-descargue), 33 parqueaderos de visitantes, 24 estacionamientos azules y los de bicicletas. El equipamiento comunal privado construido (1.037,04 m²) se ubicó en planta en una edificación de 3 pisos con ocupación de 345,68 m².

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre AB):

Índice de ocupación: 0,6748

Índice de construcción: 3,04 (Máximo alcanzado con la altura de 5 pisos permitida)

La cantidad de estacionamientos propuestos están de acuerdo a la exigencia normativa del Decreto Distrital N° 190 de 2004 (Anexo 4) y del Decreto Distrital N° 804 de 2018 (artículo 32 numeral 1 literal d), para un total de 725 estacionamientos; de los cuales, 518 son privados y 207 son para visitantes; con 24 estacionamientos azules, 10 para cargue y descargue y de 362 para bicicletas.

Es de anotar que 10 parqueaderos privados se construyen y ubican en planta, porque corresponden a tráfico pesado (área de ocupación de 53,03 m²) y requieren ubicarse frente a la fachada de los edificios para cargue y descargue.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se elaboran los presupuestos especiales para la construcción de dos edificios de 5 pisos con sótano para bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto es calculado para diciembre de 2019 con un valor de costo directo ponderado de \$970.145,43 m² para el uso industrial y los demás costos se toman de las tipologías usadas por la UAEC D dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para equipamiento comunal privado construido, zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados por ley respecto 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 y costos indirectos de las ventas. Se costea la adecuación de zonas verdes privadas, las zonas duras industriales en planta y el área de estacionamientos en planta con presupuestos elaborados por la Unidad.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado que se describe a continuación:

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana y metropolitana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

1. Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.
2. Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción, porque se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,
3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC N° 620 de 2008.

Adicional, como el modelo de construcción de bodegas en altura con edificaciones de 5 o más pisos no tiene un mercado dentro de Bogotá, se infiere que, a medida que la bodega sube en pisos, el valor de venta debe ser menor por las condiciones adicionales de movimiento de mercancía desde (o hacia) el primer piso y una vez realizado el estudio de mercado y su análisis estadístico, se adopta, como valor ponderado para el área vendible, el integral de \$3.052.100 m² (límite inferior redondeado al cien más próximo). Como el estudio completo se realizó para diciembre de 2018, se actualiza el valor a diciembre de 2019 aplicando el IVIUR Industrial obtenido en la Actualización Catastral realizada por la UAECD para la vigencia 2019, el cual fue de 6,6%, para obtener un valor final de venta de \$3.253.538,60 por m².

Ofertas	Vr Integral	
2	3.146.067,42	
6	3.049.327,35	
14	3.225.806,45	
Promedio	3.140.400,41	
Desviación	88.375,93	
Coeficiente V.	2,81%	
Lím Superior	3.228.776,33	
Lím Inferior	3.052.024,48	
Adoptado	3.052.100	Dic. 2018
IVIUR (6,6%)	6,60%	
Actualizado	3.253.538,60	Dic. 2019

Como utilidad, según lineamientos de la UAECD para el uso industrial planteado en el ejercicio se establece el 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta del terreno de **\$1.983.000 por m²**.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Código postal: 111311
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se considera que el Plan Parcial se desarrolla en toda la manzana que abarca el predio; por lo tanto, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital N° 800 del 20 de diciembre de 2019, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, los anexos y el DTS.

El área bruta (AB) del predio corresponde al área original del predio (AOP) de 22.767,55 m² establecida y consagrada en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 20 de diciembre de 2019, que corresponde al escenario CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA. A esta área se le descuenta el área de la reserva vial identificada en el mencionado Decreto por 2.436,92 m², con la cual se llega al área neta urbanizable ANU de 20.330,63 m². Adicionalmente, como todo proyecto de renovación urbana sobre los ejes de la malla vial arterial con sistema de transporte público masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, debe realizar cesiones obligatorias del 20%, es decir, un valor mínimo de 4.553,51 m², el mencionado Decreto determinó un total de cargas urbanísticas de 4.969,19 m² (en donde quedarán incluidas las áreas de reserva vial de 2.436,92 m²). Es así como se llega al área útil de **17.798,36 m²**, identificada en el Decreto Distrital n° 800 de 2019 como área del predio resultante.

USOS

PRINCIPAL: Vivienda multifamiliar (Compatibilidad según concepto SDA 2019EE48020.

COMPLEMENTARIOS : Comercio de escala vecinal y zonal (Los indicados en la Plancha de Usos de la UPZ N° 108 Zona Industrial).

Fuente: Información tomada del artículo 15 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

EDIFICABILIDAD

Índice de ocupación:	Resultante
Índice de construcción:	3,102 sobre AB

Las áreas totales de construcción por índice y usos autorizados se tomaron del artículo 16 del Decreto Distrital n° 800 de 2019 y se describen a continuación:

Área vendible privada y circulaciones que suman para índice: 70.625,45 m²

Área construida vivienda: 69.026,37 m²

Área construida comercio: 489 m²

Índice de construcción propuesto: 3,102 sobre AB. (70.625,45 / 22.767,55)

A partir de las anteriores áreas construidas por uso, se calculan las áreas totales construidas tomando como guía el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, disponible en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

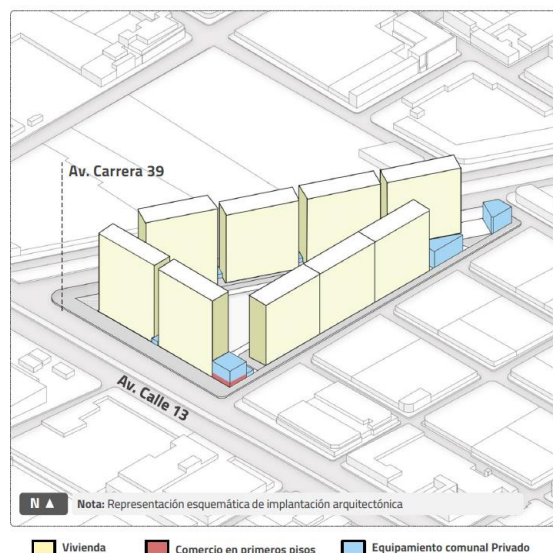
Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





Según lo aprobado por el Decreto Distrital N° 800 de 2019 para el predio, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, se estableció una ocupación final en planta de 6.400,92 m² para el uso residencial y comercial, 1.151,25 m² para el edificio de parqueaderos y 517,39 m² para la ocupación de uno de los dos edificios construidos para el equipamiento comunal; es decir, 8.069,56 m² (0,354 del Área Bruta).

El proyecto urbanístico no desarrolla sótanos. Para el uso Residencial se determina un área total construida de 77.929,39 m² en edificios de catorce (14) pisos de altura. Para el uso comercial un área total construida de 543,33 m², desarrollado en el primer piso de una edificación de 3,4 pisos de altura destinado al equipamiento comunal privado. Para el edificio de parqueaderos un área de 6.907,50 m² y para el equipamiento comunal privado construido un área de 3.036,00 m² desarrollado en dos edificios (uno de ellos sobre el área comercial), lo que permite determinar un área total construida de 88.416,22 m² para toda la manzana del proyecto.

Posterior al cálculo del área total construida, se descuentan los puntos fijos por 7.847,27 m² (10%) y las circulaciones adicionales (sólo para el uso residencial) por 1.110,08 m². No se descontaron las áreas correspondientes al equipamiento comunal privado construido (dado que se localizan en dos edificios por fuera de las edificaciones residenciales) para determinar el área final vendible de 69.515,37 m², que se discriminan en 69.026,37 m² en uso residencial y 489,00 m² en uso comercial zonal.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre área bruta según Decreto Distrital N° 800/19):

Índice de ocupación: 0,354

Índice de construcción: 3,102.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital N° 800 de 2019, el cual aplica lo establecido en los Decretos Distritales N° 080 de 2016 y N° 804 de 2018 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes) y para usos diferentes a vivienda: 10 m² por cada 120 m² del área neta de construcción en el uso comercial, que al no superar los 800 m² mínimos requeridos para la exigencia, no le aplican. El área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 15.180,00 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: zonas verdes (12.144,00 m²) de las cuales el 50% se localizan en primer piso y 3.036,00 m² construidos y localizados dentro de dos edificaciones de aproximadamente 3,4 pisos de altura, una de ellas, con comercio en el primer piso.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la determinada en el estudio técnico de soporte, en total se plantean 443 para automóviles, (según artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019) más lo establecido en el parágrafo del artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se elaboran los presupuestos especiales para la construcción de edificios residenciales de catorce (14) pisos de altura tipo 3, edificio para parqueaderos en altura y dos edificios para el equipamiento comunal privado construido de aproximadamente 3,4 pisos, uno de ellos con comercio en el primer piso. Los presupuestos son calculados para diciembre de 2019 con un valor de costo directo de \$ 1.390.178,57 m² para el uso residencial, \$ 1.166.071,43 m² para el uso comercial y equipamiento comunal privado y \$587.500,00 m² para el edificio de parqueo. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los 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 y costos indirectos de las ventas.

El costo de construcción de cargas urbanísticas se calculan a partir de los presupuestos disponibles en la UAEC D para las obras descritas en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (art. 7).

Como otro costo se plantea la adecuación de zonas verdes privadas, zonas dura privada, zona dura andenes y costo de vía.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Residencial y comercio) se usa la investigación del mercado realizada en proyectos nuevos y cercanos al predio del asunto; inclusive, de proyectos de renovación urbana en el Centro de Bogotá y en zonas industriales colindantes. Es de anotar que el proyecto es para vivienda de interés social en Renovación Urbana, lo que indica que puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.1.1.1.11.5 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), que comparado con el mercado en la zona, que también se encuentran en zonas de renovación urbana, se obtiene un intervalo de valores entre \$3.803.530 m² y \$3.968.537 m² con un promedio de \$3.886.034 m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Por el estudio económico realizado y que es comparable con el producto establecido en el PPRU Ferrocarril Calle 13, se adopta para el uso residencial el valor del tope de VIS (175 smmlv), el cual se encuentra entre el valor promedio y el valor del límite inferior del estudio; y, para el uso comercial, se adopta el valor de \$8.000.000 m², del proyecto llamado *38 Plus* (Comercio zonal en primer piso y residencial en pisos superiores) localizado en la misma zona industrial.

Oferta	Valor m2	
1	3.975.610	38 Plus
5	3.813.158	Mazzaro
7	3.869.333	Oporto
3	8.000.000	38 Plus

1 Promedio	3.886.034	
Desviación	82.504	
C.V.	2,12%	
Asimetría	0,8736	
2 LimSuperior	3.968.537	
3 LimInferior	3.803.530	
3 Adoptados	3.842.070	Tope VIS 175
	8.000.000	

Es de anotar que el valor residencial adoptado (\$3.842.070) garantiza el valor tope para una vivienda de interés social de 175 salarios mínimos legales vigentes (2019) para un apartamento con área construida de 37,72 m², y se encuentra por debajo del promedio y dentro del rango del estudio de mercado realizado.

Como utilidad, según parámetros de la UAECD para este tipo de proyectos se establece en función del uso proyectado, razón por la cual al uso residencial tipo 3 se asigna el 12% sobre las ventas estimadas y para el uso comercio zonal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene un utilidad final ponderada de 12,09% sobre las ventas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno (AOR) de **\$3.071.000 por m²**.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Código postal: 111311
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores del terreno resultantes de los ejercicios residuales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI EXISTE** efecto plusvalía como resultado de la expedición del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril - Calle 13”, adoptado a través del Decreto Distrital N° 800 de 2019, por el hecho generador por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, para el predio identificado así:

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0073JSY	50C-00086222	AC13 n° 38 - 54

El valor del efecto plusvalía identificado se expresará tanto para el área bruta del plan parcial como para el área útil del mismo; las cuales se encuentran establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

Valor sobre área bruta:

DECRETO DISTRITAL N° 317 DEL 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA
(\$/m²)	\$/m²)	(\$/m²)
\$ 1.983.000	\$ 3.071.000	\$ 1.088.000,00

VALOR TOTAL DEL EFECTO PLUSVALÍA: $22.767,55 * \$ 1.087000 = \$24.771.094.400,00$.

Valor sobre área útil:

TOTAL EFECTO PLUSVALÍA DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 (\$/m²)	ÁREA ÚTIL ARTÍCULOS 7 y 16 DECRETO N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019 (m²)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/m²)
\$24. 771.094.400,00	17.798,36	\$ 1.391.762,75

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
 Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
 Código postal: 111311
 Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



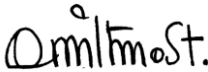
DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Renovación Urbana “Ferrocarril - Calle 13”, adoptado a través del Decreto Distrital N° 800 de 2019, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 21 de julio de 2023.

Posteriormente este cálculo fue aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 9 de agosto de 2023, con base en el siguiente comunicado: Mediante correo electrónico conjunto del 9 de agosto de 2023, por parte de la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional y de la Subdirección de Patrimonio y Renovación Urbana.

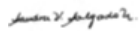
Elaboró:


OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
Profesional Especializado

Revisó:


CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA
Profesional Control Calidad Normatividad Urbanística


CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad Valuatorio



Vo. Bo.

LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

ANEXOS

1. Investigación de Mercado inmobiliario
2. Presupuestos costos directos
3. Cartografía, planos de localización y planos de zonas homogéneas físicas.
4. Ejercicios valuatorios

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Anexo 1

No.	Descripción	Área Construida m2	Valor venta	Valor Arriendo	Valor Admón	Vr Integral	Código	Fuente	Observaciones	Informes	Contacto
2	Bodega Fontibón Zona Industrial	890,00	\$ 2.800.000.000	\$ 18.000.000		\$ 3.146.067	Código web 5562-M2266243	www.metrocuadrado.com	Hernan Cárdenas Inversión Inmobiliaria. Bodega ubicada en la		
6	Bodega Fontibón Conjunto Industrial	1.115,00	\$ 3.400.000.000			\$ 3.049.327	Código web 2162-M2220701	www.metrocuadrado.com	Atención inversionistas!!!! magnífica bodega rentando. Excelente	ALLIANCE BROKERS FINCA RAIZ	316 7541815
14	Bodega Fontibón en Parque Industrial	3.100,00	\$ 10.000.000.000			\$ 3.225.806	Código web 2265-1912683	www.metrocuadrado.com	Bodega en parque industrial, 3. 100 m2, cada piso cuenta con un área de	NETWORKING INMOBILIARIO	7 551300

Ofertas	Vr Integral
2	3.146.067,42
6	3.049.327,35
14	3.225.806,45
Promedio	3.140.400,41
Desviación	88.375,93
Coefficiente V.	2,81%
Lím Superior	3.228.776,33
Lím Inferior	3.052.024,48
Adoptado	3.052.100
IVIUR (6,6%)	6,60%
Actualizado	3.253.538,60

Dic. 2018

Dic. 2019

Estudio de mercado								
Oferta	Nombre Proyecto	Dirección	Valor Inmueble	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Descripción
1	38 Plus	Kr 38 Cl 12A	\$ 163.000.000	3.975.610	41,00	Aura 320 9183759	0	Proyecto nuevo con locales en 1
2	38 Plus	Kr 38 Cl 12A	\$ 175.000.000	4.069.767	43,00	Aura 320 9183759	0	piso y aptos de 2 a 4 piso, sin
3	38 Plus	Kr 38 Cl 12A	\$ 582.960.000	8.000.000	72,87	Aura 320 9183759	0	garajes. Gj cubierto en sótano de
4	38 Plus	Kr 38 Cl 12A	\$ 157.000.000	4.003.060	39,22	Aura 320 9183759	0	\$22. 8 Lc + 60 aptos
5	Mazzaro	Kr 36 Cl 4	\$ 144.900.000	3.813.158	38,00	ESTRENAR No. 113 Pág 55	0	Proyecto residencial
6	Torres de Viccino	Cl 12 25A-12	\$ 143.800.000	4.108.571	35,00	ESTRENAR No. 113 Pág 54	0	Proyecto residencial
7	Oporto	Kr 36 3-61	\$ 145.100.000	3.869.333	37,50	ESTRENAR No. 110 Pág 55	0	Proyecto residencial
8	Primavera 6-39	Cl 6 39-71	\$ 148.994.162	4.132.986	36,05	ESTRENAR No. 113 Pág 58	0	Proyecto residencial
9	Verona II	Kr 36 3-61	\$ 263.000.000	4.457.627	59,00	ESTRENAR No. 102 Pág 69	0	Proyecto residencial

Oferta	Valor m2	
1	3.975.610	38 Plus
5	3.813.158	Mazzaro
7	3.869.333	Oporto
3	8.000.000	38 Plus

1	Promedio	3.886.034	
	Desviación	82.504	
	C.V.	2,12%	
	Asimetría	0,8736	
2	LimSuperior	3.968.537	
3	LimInferior	3.803.530	
3	Adoptados	3.842.070	Tope VIS 175
		8.000.000	

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

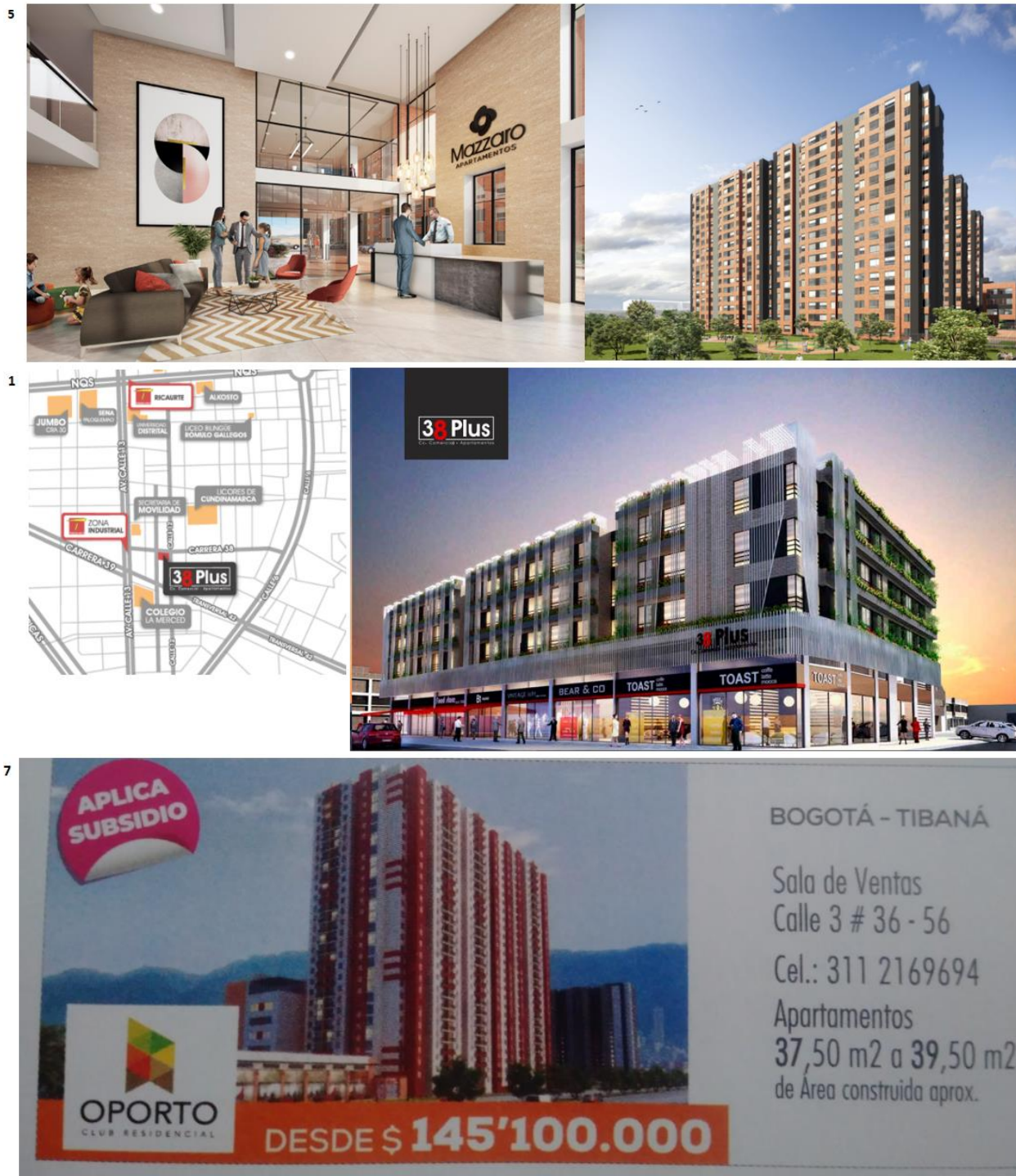
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Anexo 2

Bodegas en Parque Industrial 5 pisos + sótano

RESUMEN PRESUPUESTO EDIFICIO 1

ACTIVIDADES	SUBTOTAL
PRELIMINARES	\$ 741.231.872
EXCAVACIÓN	\$ 4.019.188.217
CIMENTACIÓN	\$ 16.114.746.478
ESTRUCTURA	\$ 23.633.673.156
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 324.941.105
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 217.413.806
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 386.286.049
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 213.354.639
TERMINADOS /OTROS EN ZONAS COMUNES	\$ 2.601.241.160
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 8.724.906.685
CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 64.695.736
CUBIERTA	\$ 3.347.509.274
RED ELÉCTRICA BODEGAS	\$ 1.300.755.300
MAMPOSTERÍA	\$ 2.786.444.251
FACHADA	\$ 1.359.736.125
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.061.803.227
PERSONAL DE OBRA	\$ 490.865.333
COSTO DIRECTO	\$ 67.388.792.412,76
COSTO INDIRECTO	\$ 8.086.655.089,53
COSTO TOTAL	\$ 75.475.447.502,30
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)	68.917,00
COSTO DIRECTO UNITARIO (\$/m²)	\$ 977.825,36

Fuentes: Revista Construdata Edición 193 Dic2019-Feb2020. IDU. EAB. ENEL-Codensa. VANTI

RESUMEN PRESUPUESTO EDIFICIO 2

ACTIVIDADES	SUBTOTAL
PRELIMINARES	\$ 347.356.782
EXCAVACIÓN	\$ 1.558.282.016
CIMENTACIÓN	\$ 4.545.646.475
ESTRUCTURA	\$ 9.328.120.747
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 90.654.352
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 60.392.925
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 170.830.641
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 53.838.639
TERMINADOS /OTROS EN ZONAS COMUNES	\$ 1.160.721.869
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 3.718.852.582
CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 21.551.051
CUBIERTA	\$ 1.293.463.018
RED ELÉCTRICA BODEGAS	\$ 325.188.825
MAMPOSTERÍA	\$ 1.309.228.290
FACHADA	\$ 423.229.125
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 491.541.052
PERSONAL DE OBRA	\$ 490.865.333
COSTO DIRECTO	\$ 25.389.763.721,68
COSTO INDIRECTO	\$ 3.046.771.646,60
COSTO TOTAL	\$ 28.436.535.368,28
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA (m²)	26.716,66
COSTO DIRECTO UNITARIO (\$/m²)	\$ 950.334,64

Fuentes: Revista Construdata Edición 193 Dic2019-Feb2020. IDU. EAB. ENEL-Codensa. VANTI

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogeta.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

COSTO DIRECTO PONDERADO (Edificio 1 + Edificio 2)

COSTO DIRECTO Edificio 1	\$ 67.388.792.413
COSTO DIRECTO Edificio 2	\$ 25.389.763.722
TOTAL COSTO DIRECTO Edificio 1 + Edificio 2	\$ 92.778.556.134
ÁREA CONSTRUIDA Edificio 1 (m ²)	68.917,00
ÁREA CONSTRUIDA Edificio 2 (m ²)	26.716,66
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA Edificios 1 y 2 (m²)	95.633,66
COSTO DIRECTO UNITARIO PONDERADO(\$/m²)	\$ 970.145,43

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Edificio residencial 14 pisos sin sótano Tipo 3

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 136.264.996,44
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 743.484.799,15
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 151.757.332,94
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 4.480.717.362,68
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 324.319.629,00
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 345.048.165,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 2.363.084.162,65
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 501.950.721,58
9,00	CUBIERTAS	\$ 58.342.026,21
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 130.129.846,21
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 796.802.005,52
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 42.699.888,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 116.369.059,70
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 16.536.528,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCCO	\$ -
16,00	CERRAJERÍA	\$ 18.493.200,00
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -
19,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 480.682.620,85
Valor total costo directo		\$ 10.706.682.343,91
Valor costo directo		\$ 1.390.490,12
Valor costo indirecto		\$ 166.858,81
Valor directo + indirecto		\$ 1.557.348,94
Costo directo + indirecto redondeado sugerido		\$ 1.557.000,00

Edificio equipamiento 1p Comercio + 2 pisos comunal

Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	OBRAS PRELIMINARES	\$ 76.524.761,26
2,00	EXCAVACIONES Y CIMENTACIÓN	\$ 146.477.186,60
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 13.843.235,41
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 589.589.210,63
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 102.970.035,62
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 214.167.723,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 113.063.350,34
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 3.095.677,12
9,00	CUBIERTAS	\$ 59.637.837,80
10,00	ACABADOS Y ENCHAPES	\$ 144.426.436,75
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 9.704.589,34
12,00	CARPINTERÍA EN MADERA	\$ 4.065.574,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 70.425.734,38
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 6.133.368,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCCO	\$ 38.641.773,53
16,00	CERRAJERÍA	\$ 1.899.500,00
17,00	OBRAS EXTERIORES	\$ -
19,00	ASEO, HERRAMIENTA, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 329.474.790,80
Valor total costo directo		\$ 1.924.140.784,57
Valor costo directo		\$ 1.166.145,93
Valor costo indirecto		\$ 139.937,51
Valor directo + indirecto		\$ 1.306.083,44
Costo directo + indirecto redondeado sugerido		\$ 1.306.000,00

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN 2020	VALOR UNITARIO 2019
900002	Edificio de Parques estructura convencional.	\$ 658.000
900006	Andén tipo IDU con loseta prefabricada tipo IDU, bordillo/sardinel Tipo IDU y Rampa Tipo IdU.	\$ 224.000
900009	Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)	\$ 215.000
900010	Zona dura para zona industrial en concreto e=18 / 20cm de 3000 psi sobre base y sub base.	\$ 374.000
900012	Zona Verde de Equipamientos Públicos.	\$ 34.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

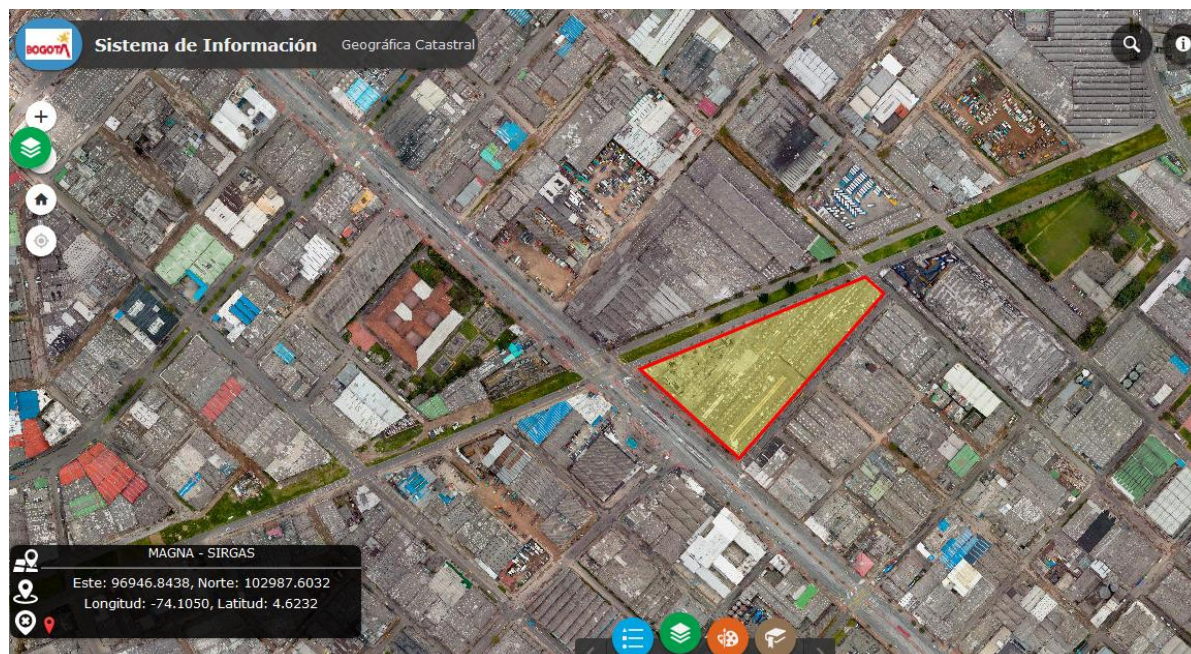
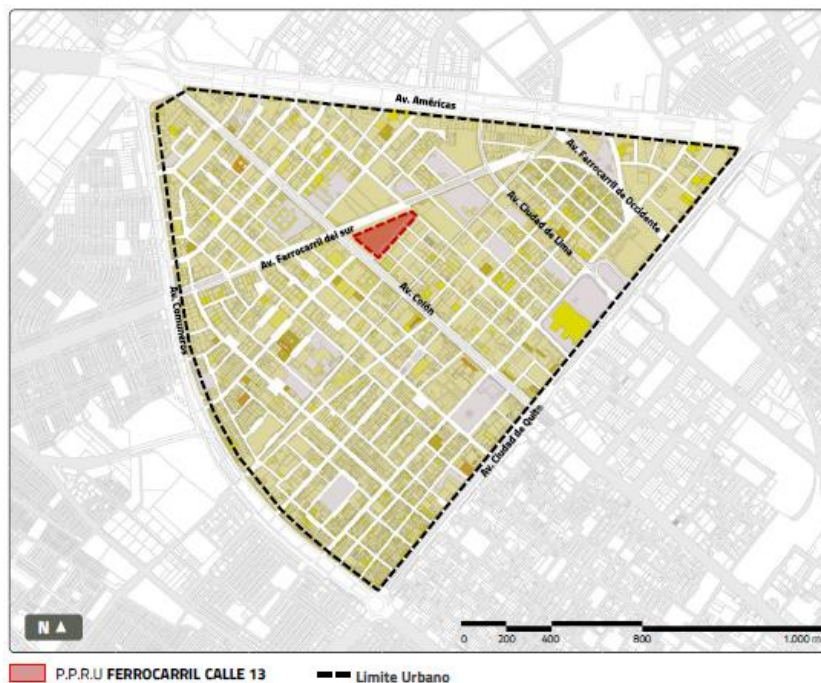
www.catastrobogeta.gov.co

 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogeta.gov.co


DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Anexo 3

PLANOS DE LOCALIZACIÓN



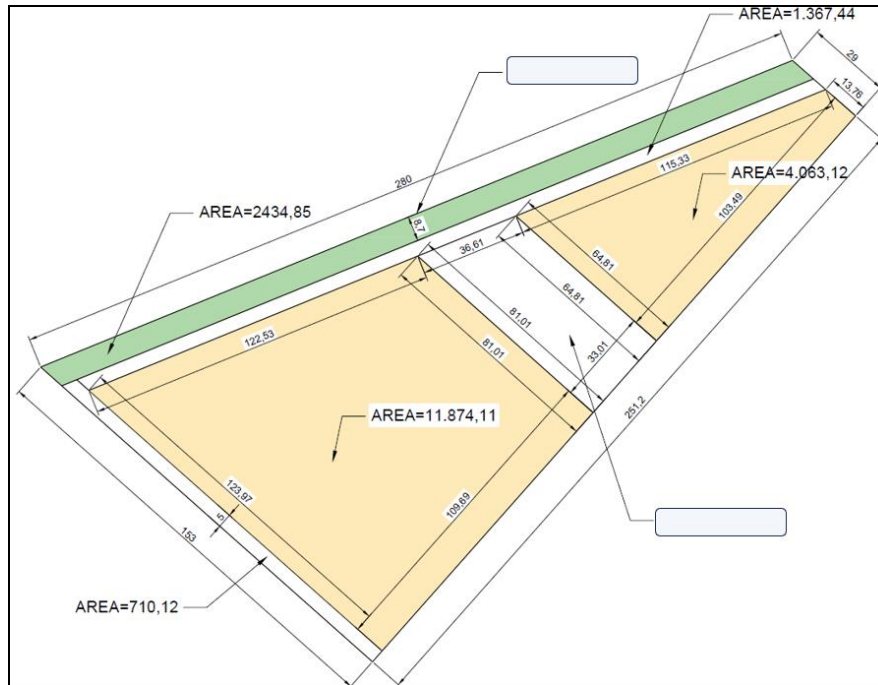
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Código postal: 111311
Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Antejardines escenario ANTES



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

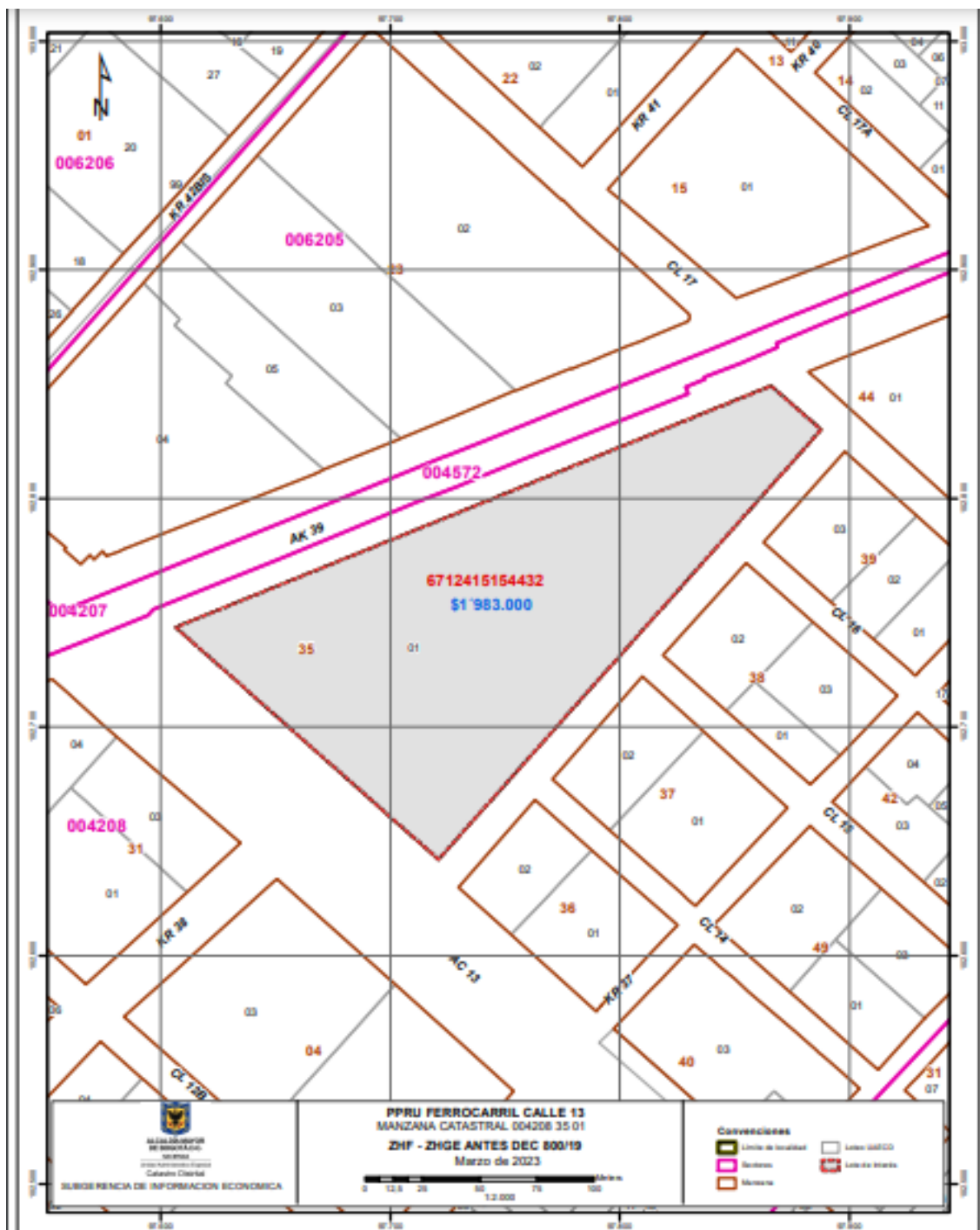




UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS - ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

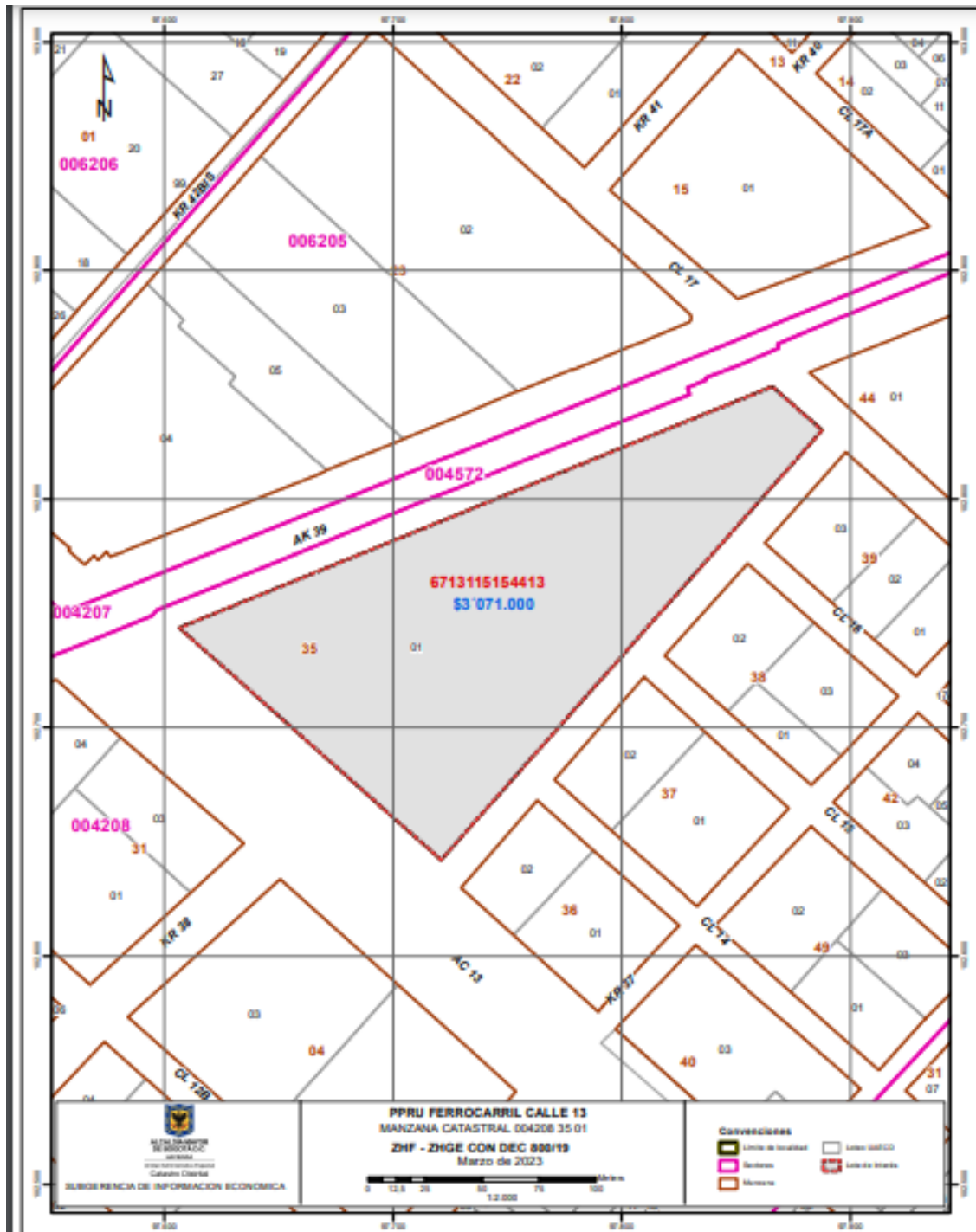




UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS - CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

Anexo 4
EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

No.	Actividad/ítem	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Industrial	
1.1	Área bruta	m ²		22.767,55	100,00%		-
1.2	Malla vial arterial Av Ferrocarril (Reserva Vial)	m ²		2.436,92			
1.3	Área disponible	m ²		20.330,63	89,30%		
II. Análisis de edificabilidad							
2.1	Índice de ocupación	m ²	0,70	15.937,29			
2.1.1	Ocupación por volumetría					18.253,07	
2.1.1.1	Antejardines					2.077,56	
2.1.1.1.1	Antejardín AC 13					710,12	
2.1.1.1.2	Antejardín AV Ferrocarril					1.367,44	
2.1.2	Ocupación por índice					15.937,29	
2.1.3	Ocupación final		0,6748	0,96		15.363,54	15.363,54
2.2	Índice de construcción	m ²	3,50			79.686,43	79.686,43
2.2.1	Altura máxima permitida	5	1				
2.2.2	Construcción por volumetría					76.817,71	
2.2.3	Construcción por índice					88.540,47	
2.2.4	Construcción final	m ²	3,04			76.817,71	76.817,71
2.3	Análisis de construcción						
2.3.1	Usos permitidos						
2.3.1.1	Industrial	Estrato				76.817,71	
2.4	Área total construida sin sótanos					76.817,71	76.817,71
2.4.1	Puntos fijos	m ²	10%	1		7.681,77	-
2.4.2	Circulación adicional	m ²	10%			6.913,59	
2.4.3	Altura resultante (pisos)					5,0	
2.4.4	Área total construida con sótanos					92.181,26	92.181,26
2.5	Área vendible	m ²				62.222,35	62.222,35
2.5.1	Área vendible Industrial	m ²				62.222,35	62.222,35
2.5.2	Área vendible Otros usos	m ²				-	-
III. Equipamiento comunal privado							
3.1	Equipamiento comunal Industrial	m ²	0,083			5.185,20	5.185,20
3.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²				-	-
3.3	Destinación del equipamiento						
3.3.1	Construido		20%			1.037,04	1.037,04
3.3.2	Zonas verdes		80%			4.148,16	4.148,16
3.3.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir							0
4.1	Área tipo producto inmobiliario	m ²					
4.1.1	Área tipo residencial Ajustado	m ²					-
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA			-

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

No.	Actividad/Item	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
V.	Exigencia de estacionamientos						0
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos privados						
5.2.1	Privados	9,9	120			518	
5.2.2	Visitantes		300			207	
5.2.3	Bicicletas		0,5	1,92		362	
5.2.4	Azules	30,23	0,033			24	
5.2.5	Cargue-Descargue	30	0,002			10	
5.3	Total parqueaderos autos exigidos	53,03				725	725
5.4	Sótanos	Un				1	1,00
5.5	Área disponible en sótanos	m ²				15.363,54	15.363,54
5.6	Ubicación de parqueaderos						
5.6.1	Parqueaderos de autos en Sótano	22,5	682			15.363,54	15.363,54
5.6.2	En piso no habitable		NO				
5.6.3	En planta (Azules, Cargue, Bicis)	17,5				1.949,65	1.949,65
5.6.4	Área de parqueaderos en planta		33			577,50	577,50
VI.	Análisis de ventas						
6.1	Ventas Industria (bodegas almacenamiento)	\$/m ²		3.253.538,60		202.442.811.316,23	202.442.811.316,23
6.2	Ventas Oficinas	\$/m ²		-		-	-
6.3	Total ventas				100%	202.442.811.316	202.442.811.316,23
VII.	Análisis de costos						
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Industrial	\$/m ²		970.145,43		89.429.224.667	89.429.224.666,92
7.1.2	Equipamiento comunal privado	\$/m ²		969.012,61		1.004.903.994	1.004.903.993,69
7.1.3	Zona verde en planta	\$/m ²		34.000,00		70.637.040	70.637.040,00
7.1.4	Zona dura industrial parqueaderos planta	\$/m ²		333.928,57		843.888.702	843.888.702,38
	Total costos directos				45,12%	91.348.654.403	91.348.654.402,99
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo				13,02%		
7.2.1.1	Impuesto delinación urbana (CD)		3%			2.740.459.632	2.740.459.632
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					1.478.975	1.478.975
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					349.658.829	349.658.829
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			2.024.428.113	2.024.428.113
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			9.134.865.440	9.134.865.440
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,71%			2.470.992.510	2.470.992.510
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			5.061.070.283	5.061.070.283
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (C	3	5,00%			4.567.432.720	4.567.432.720
7.2.2	Costos financieros	DTF	4,46%		2,56%	5.184.949.624	5.184.949.624
7.2.3	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%			6.073.284.339	6.073.284.339
	Total costos indirectos				18,58%	37.608.620.466	37.608.620.466
7.3	Otros costos						
7.3.1	Otras zonas verdes	\$/m ²	16,69	34.000		567.603	567.603
	Total otros costos					567.603	567.603
7.4	Total costos				63,70%	128.957.842.473	128.957.842.473
VIII.	Utilidades						
8.1	Utilidad Industrial		14%			28.341.993.584	28.341.993.584,27
8.2	Utilidad Comercial						-
8.3	Total utilidades					28.341.993.584	28.341.993.584,27
IX.	Residual						
9.1	Valor total del suelo	\$	22%				45.142.975.259
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²					1.983.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
 PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

No.	Actividad/Item	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS		Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Residencial	Comercio	
1.1	Área bruta	m²		22.767,55	100,00%			-
1.2	Sistemas de áreas especiales			2.436,92	10,70%			2.436,92
1.2.1	Malla vial arterial (Reserva Vial)	m²		2.436,92				2.436,92
1.3	Área neta urbanizable	m²		20.330,63	89,30%			
1.4	Cesiones obligatorias			4.969,19	21,83%			
1.4.1	Reserva vial Av Ferrocarril AK 39 (Anden)	m²		2.021,09	8,88%			-
1.4.2	Reserva vial Av Ferrocarril AK 39 (Vía)	m²		415,68	1,83%			
1.4.3	Reserva vial Av Colón AC 13 (Anden)	m²		0,15	0,00%			
1.4.4	Ampliación Andén Av Ferrocarril AK 39	m²		1.347,06	5,92%			
1.4.5	Ampliación Andén Av Colón AC 13	m²		245,02	1,08%			
1.4.6	Ampliación Andén CL 17	m²		30,16	0,13%			
1.4.7	Ampliación Andén KR 38			655,48	2,88%			
1.4.8	Espacio público Plazoleta			254,55	1,12%			
1.5.	Área útil			17.798,36	78,17%			-
II. Análisis de edificabilidad								
2.1	Índice de ocupación	m²		17.798,36	78,17%	17.798,36		
2.1.1	Ocupación por volumetría			17.798,36		17.255,03	543,33	17.798,36
2.1.2	Factor de ajuste Ocupación					0,34	1,00	
	Índice de ocupación final		0,354			5.857,59	543,33	6.400,92
2.2	Índice de construcción	m²	3,102			70.136,45	489,00	70.625,45
2.2.1	Factor de ajuste Construcción					1,0	1,0	
2.2.2	Índice de construcción final	m²	3,102			70.136,45	489,00	70.625,45
2.3	Análisis de construcción							
2.3.1	Usos permitidos							
2.3.1.1	Residencial	Estrato	3					
2.3.1.2	Comercio							
2.4	Área total construida sin sótanos					77.929,39	543,33	78.472,72
2.4.1	Puntos fijos	m²	10%			7.792,94	54,33	7.847,27
2.4.2	Circulación adicional	m²	1,4%			1.110,08		1.110,08
		m²	0%				-	
2.4.3	Altura resultante (pisos)					13	1	
2.4.4	Área total construida con sótanos					77.929,39	543,33	78.472,72
2.5	Área vendible	m²				69.026,37	489,00	69.515,37
2.5.1	Área vendible residencial	m²				69.026,37		69.026,37
2.5.2	Área vendible comercial	m²					489,00	489,00
III. Equipamiento comunal privado								
3.1	Equipamiento comunal Total							15.180,00
3.1.1	Equipamiento comunal Residencial	m²	8,5	1.830,00		15.180,00		15.180,00
3.1.2	Equipamiento comunal Comercial	m²	0,083				-	-
3.2	Destinación del equipamiento							-
3.2.1	Construido		20%			3.036,00	-	3.036,00
3.2.2	Zonas verdes		80%			12.144,00	-	12.144,00
3.2.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir								
4.1	Tipo producto inmobiliario residencial	m²		37,72		1.830,00		
4.1.1	Área tipo residencial Ajustado	m²		37,72				
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA				

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co




UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 2019
PPRU FERROCARRIL - CALLE 13

No.	Actividad/Item	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS	Totales
V. Exigencia de estacionamientos							
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos privados Residencial						
5.2.1	Privados	1					
5.2.2	Visitantes	4					
5.3	Parqueaderos privados Comercial						
5.3.1	Privados	250				-	
5.3.2	Visitantes	35				-	
5.4	Parqueaderos						
5.4.1	Privados	0,1667	0,005			305	2
5.4.2	Visitantes	0,0667	0,029			122	14
5.4	Total parqueaderos exigidos					427	16
5.5	Sótanos	Un				0	0
5.6	Área disponible en sótanos	m²				-	-
5.7	Ubicación de parqueaderos						
5.7.1	En sótanos	22,5				-	-
5.7.2	En piso no habitable		NO				
5.7.3	En planta (No privados)	17,5					136
5.7.4	En altura (Privados)	22,5		1.151,25	6	6.907,50	6.907,50
5.7.4	Área de parqueaderos en planta					3.656,80	3.656,80
VI. Análisis de ventas							
6.1	Ventas Residencial	\$/m²		3.842.070		265.204.149.000	265.204.149.000,00
6.2	Ventas Comercial	\$/m²		8.000.000		3.912.000.000	3.912.000.000,00
6.3	Ventas Otros	\$/m²					-
6.4	Total ventas					265.204.149.000	3.912.000.000
VII. Análisis de costos							
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Residencial	\$/m²	0,00%	1.390.178,57		108.335.766.518	108.335.766.517,86
7.1.2	Costos Comercio	\$/m²	1,00%	1.166.071,43		633.565.476	633.565.476,19
7.1.3	Costos edificio de parqueaderos	\$/m²	1,00%	587.500,00		4.058.156.250	4.058.156.250,00
7.1.4	Otros Costos (Equipamiento comunal)	\$/m²		1.166.071,43		3.540.192.857	3.540.192.857,14
7.1	Total costos directos				43,32%	111.875.959.375	4.691.721.726
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo						
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			3.497.030.433	3.497.030.433,04
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					1.478.975,43	1.478.975,43
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					345.440.168,46	345.440.168,46
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			2.691.161.490	2.691.161.490,00
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			11.656.768.110	11.656.768.110,12
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)		C 2,72%			3.169.758.436	3.169.758.435,79
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			6.727.903.725	6.727.903.725,00
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing d		2 4,50%			5.245.545.650	5.245.545.649,55
7.3	Costos financieros	DTF	4,46%		2,46%	6.616.381.579	6.616.381.579,30
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%		3,00%	8.073.484.470	8.073.484.470,00
7.4	Total costos indirectos				17,85%	48.024.953.037	48.024.953.036,69
7.5	Otros costos						
7.5.1	Costo Vía	\$/m²		172.411		71.667.641	71.667.641,18
7.5.2	Costo zonas duras Andenes	\$/m²		224.000		1.019.986.240	1.019.986.240,00
7.5.3	Costo zonas verdes privado	\$/m²		34.000		206.448.000	206.448.000,00
7.5.4	Costo zona dura privada	\$/m²		215.000		786.211.339	786.211.339,31
7.5	Total otros costos				0,77%	2.084.313.220	2.084.313.220,49
7.6	Total costos				61,93%	161.985.225.632	4.691.721.726
VIII. Utilidades							
8.1	Utilidad Residencial		12%			31.824.497.880	31.824.497.880,00
8.2	Utilidad Comercial		18%			704.160.000	704.160.000,00
8.3	Total utilidades				12,09%	31.824.497.880	704.160.000
IX. Residual							
9.1	Valor total del suelo	\$			25,98%		69.910.543.762
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m²					3.071.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

