

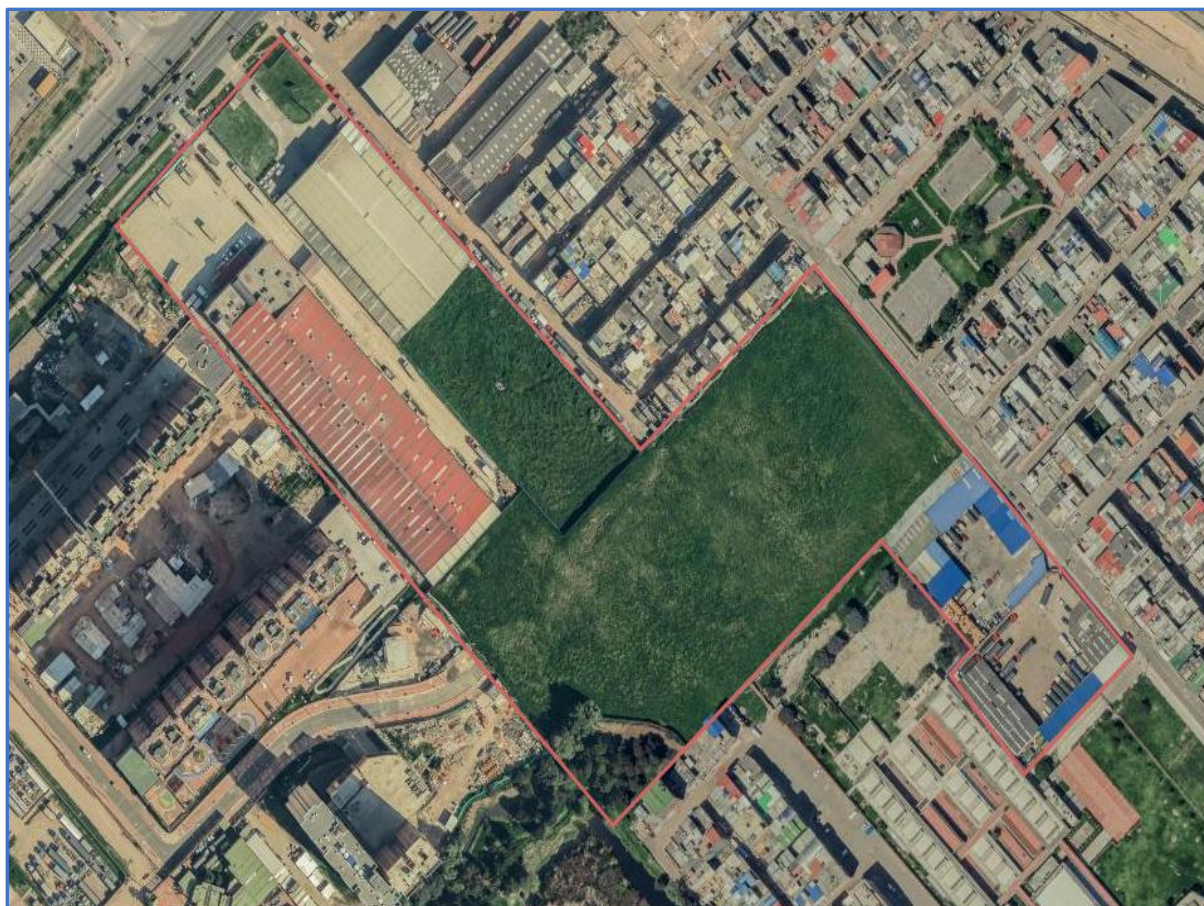


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY**

DECRETO DISTRITAL n° 205 DEL 31 DE MAYO DE 2023



BOGOTÁ D.C., JUNIO 2025

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GDO-01-FR-01

v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

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

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE KENNEDY**

DECRETO DISTRITAL n° 205 DEL 31 DE MAYO DE 2023

**DIRECTORA
OLGA LUCIA LÓPEZ MORALES**

**SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS**

**ESTUDIO ELABORADO POR:
CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
PROFESIONAL ESPECIALIZADO**

BOGOTÁ D.C., JUNIO DE 2025

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio ó inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y la altura permitida, 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 -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

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 2-2024-70221 del 5 de diciembre de 2024, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEC, mediante radicado 2024ER30035 del 5 de diciembre de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n°2024-1251634 de fecha 10 de diciembre de 2024.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, dentro del desarrollo del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía, se solicitó información adicional técnica con el oficio UAEC 2025EE4051 del 06 de febrero de 2025 recibido en SDP con el oficio 1-2025-06361 del 7 de febrero de 2025, el cual fue contestado con los oficios SDP 2-2025-11681 del 04 de marzo de 2025 y UAEC 2025ER3947 del 05 de marzo de 2025 y SDP 2-2025-16670 del 25 de marzo de 2025 y UAEC 2025ER5454 del 26 de marzo de 2025.

Es importante mencionar que, las fechas para las cuales se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, son: Para el escenario antes de la acción urbanística, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, es la del día inmediatamente anterior a la publicación de la adopción del instrumento; es decir, 30 de mayo de 2023 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 205 del 31 de mayo de 2023, “*Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Desarrollo ‘La Pampa’ ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 452 de 2008, y se dictan otras disposiciones.*”), expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITE
Nor -Occidente	Av. Ciudad de Cali.
Nor - Oriente	Urbanización Santa Catalina I y II Sector.
Sur - Oriente	Urbanización Ciudad Urbisa.
Sur - Occidente	Desarrollo Lagos de Castilla, Humedal de Techo y, Urbanización Bosconia.

Fuente: Decreto Distrital 205 de 2008 – Plano 1 de 1, Propuesta Urbana, Escala 1: 1.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

El plan parcial “la Pampa” está conformado por (9) predios y se encuentran ubicados en los sectores catastrales 006514 Vergel Occidental y 006529 Vergel Oriental. Ubicados en la Localidad de Kennedy y se relacionan a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL
1	CL 11B 80B 75	50C-01460754	0065140302
1A	CL 11B 80B 66	50C-01522342	0065140305
2A	CL 11B 80B 66		0065140305
2	CL 11B 80B 65	50C-01656581	0065140305
3	CL 11B 81C 11	50C-01248576	0065140402
4	CL 11B 81A 09	50C-01439146	0065140403
5	AK 86 11 52	50C-01253024	0065292409
6	AK 95 11 02 IN 1	50C-01241340	0065292410
7	AV Ciudad de Cali 11 22	50S-40038202	0065292408

Fuente: Decreto Distrital 452 de 2008 artículo 2º

El plan parcial se localiza dentro de una zona, al occidente de la ciudad, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: Universidad Uniagustiniana, Colegio Distrital Gustavo Rojas Pinilla, Centro Comercial Tintal Plaza, Centro Comercial Hayuelos y Frigorífico San Martín, por citar los mas conocidos, rodeados de la malla vial arterial (AK 86 Avenida Ciudad de Cali, AC 12 Avenida Alsacia), y vías locales pavimentadas; la zona cuenta con redes de servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas domiciliario.

REGLAMENTACIÓN 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
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional nº. 1077 del 26 de mayo 2015
- 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 -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA		CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA	
Normatividad	DECRETO DISTRITAL N° 452 DE 2008 DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 DECRETO DISTRITAL N° 436 DE 2006		DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 DECRETO DISTRITAL N° 436 DE 2006 DECRETO DISTRITAL N° 205 DE 2023	
Clase de suelo	Suelo Urbano		Suelo Urbano	
Área de actividad	Área Urbana Integral Zona Residencial Industrial Zona Industrial		Área Urbana Integral Zona Residencial Industrial Zona Industrial	
Tratamiento	Desarrollo		Desarrollo	
	Uso	Índice de Construcción	Uso	Índice de Construcción
UG 2- MZ 1	Vivienda VIS	0.80	Vivienda VIS	0.80
UG 3 – MZ 2	Vivienda VIS	0.80	Vivienda Tipo 4	1.75
UG 3 – MZ 3 L1	Servicios	0.50	Comercio vecinal	0.13
UG 3 – MZ 3 L2			Vivienda Tipo 4	1.75
UG 4 – MZ 4	Servicios	0.53	Servicios	0.53
Demanda de estacionamientos	Zona D <u>Residencial VIS</u> Privados: 1 x 8 viv ; Visitantes 1 x 18 viv. <u>Servicios logísticos</u> Privados: 1 x 25 m ² Visitantes 1 x 150 m ²		Zona D <u>Residencial VIS</u> Privados: 1 x 8 viv; Visitantes 1 x 18 viv. <u>Residencial No VIS</u> Privados: 1 x 2 viv; Visitantes 1 x 10 viv. <u>Comercio Vecinal A</u> Privados: 1 x 250m ² ; Visitantes 1 x 60 m ² . <u>Servicios logísticos</u> Privados 1 x 25m ² / Visitantes 1 x 150 m ²	

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Decreto Distrital n° 205 de 2023 y Estudio técnico comparativo de norma

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 205 del 31 de mayo de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo La Pampa” son:

“Artículo 24º. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, y compilados por el Decreto Distrital 790 de 2017, como consecuencia de la adopción de la presente modificación, Si se configura hecho generador de plusvalía para las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4 del Plan Parcial, por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.”

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Lo indicado anteriormente, debido a que el área construida propuesta con la modificación es mayor en comparación con el área construida que resulta de aplicar las disposiciones del Decreto Distrital 452 de 2008 'Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Pampa", ubicado en la localidad de Kennedy', tal y como lo señala el 'ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA' de fecha 16 de diciembre de 2022 elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente, de acuerdo con lo señalado en el referenciado "ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA", con el ajuste del Plan Parcial de Desarrollo "La Pampa" NO se configura hecho generador de participación en plusvalía como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en las Unidades de Gestión Urbanística 2, 3 y 4."

De conformidad con lo anterior, el presente cálculo de efecto plusvalía se realizará para las unidades de gestión UG 2, UG 3 y UG 4.

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO DISTRITAL 452 DE 2008

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) para las unidades de gestión 2, 3 y 4, ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004, al Decreto Distrital n° 429 de 2004 reglamentario de la UPZ 46 Castilla y al Decreto Distrital 452 de 2008.

UG 2 (MZ 1 LT2) Y UG 3 (MZ 2)

CÓDIGO: **6-61-11-1-51-531-13**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Urbana Integral Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Residencial (1)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Residencial Tipo 3 (3)

UG 3 (MZ 3) Y UG 4 (MZ 3)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-534-24**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial principal (534)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo Metropolitano (4)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAEC.D.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) para las unidades de gestión 2, 3 y 4, ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004, al Decreto Distrital n° 429 de 2004 reglamentario de la UPZ 46 Castilla y al Decreto Distrital 205 de 2023.

UG 2 (MZ 1 LT2)

CÓDIGO: **6-61-11-1-51-531-13**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Urbana Integral Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Residencial (1)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Residencial Tipo 3 (3)

UG 3 (MZ 2

CÓDIGO: **6-61-11-1-51-531-21**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Urbana Integral Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Vecinal (1)

UG 3 (MZ 3 LT 1)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-534-21**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial principal (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC.D-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Vecinal (1)

UG 3 (MZ 3 LT 2)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-531-21**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, buen estado, local (531)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio vecinal (1)

UG 4 (MZ 4)

CÓDIGO: **6-71-11-1-51-534-24**
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Tratamiento de Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial principal (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercio y Servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo Metropolitano (4)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes y con la acción urbanística, se utilizó el método valuatorio RESIDUAL; definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; la cual, también lo establece como uno de los métodos que proceden cuando el hecho generador de plusvalía es por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, como es el caso del instrumento objeto del presente cálculo.

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario antes de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 452 de 2008, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos para las unidades de gestión 2, 3 y 4, según lo expresado en el título “**HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA**”.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área bruta del Plan Parcial de Desarrollo de 89.099,91 m² establecida en el artículo 4 del Decreto Distrital n° 452 de 2008; a la cual, se le ha descontado el área del predio 2A con 6.112,09 m² que se encuentra localizada en la zona de reserva prevista para la Avenida Agoberto Mejía que hace parte de la malla vial arterial y el área de la Unidad de gestión 1 (27.038,25 m²); debido, a que se desarrolló en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008, gestionando licencia de urbanismo y construcción.

Tal como se expresó anteriormente, para el cálculo del efecto plusvalía, sólo se tendrán en cuenta las tres restantes unidades de gestión (2,3 y 4), obteniendo un **área bruta de reparto** de 55.949,57 m², cuya distribución se relaciona de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTIÓN	USO	AREA m ²
UNIDAD 2	VIVIENDA VIS	6.746,27
UNIDAD 3	VIVIENDA VIS	36.097,00
	SERVICIOS EMPRESARIALES Y DE LOGISTICA	
UNIDAD 4	SERVICIOS EMPRESARIALES Y DE LOGISTICA	13.106,30

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Art 4.

Los índices de ocupación y de construcción autorizados para las unidades de gestión son las siguientes:

VARIABLE	AUTORIZACION
Índices de Ocupación (I.O) sobre área neta urbanizable aplicables a todas las unidades de gestión.	0.45 Dotacional 0.45 Servicios 0.33 Vivienda en tres pisos como máximo 0.28 Vivienda por el sistema de agrupación
Índices de Construcción (I.C) sobre área neta urbanizable aplicables a las UG 1, 2 y 3	1.75 Dotacional 0.50 servicios 0.80 Vivienda VIS
Índice de Construcción (I.C) sobre área neta urbanizable aplicable a la UG 4	0.53 Servicios

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Art 18

Los usos a desarrollar, las áreas útiles, netas urbanizables y construidas por unidad de gestión son las siguientes:

MANZANA	USO	Area Util	Area Neta Urbanizable	Indice de Construcción	Area Construida
M 1 -L1 (UG-1)	Dotacional Público	20.474,83	31.118,91	1,75	54.458,09
M 1 -L2 (UG-2)	Vivienda VIS	4.249,43	6.458,55	0,80	5.166,81
M2 (UG-3)	Vivienda VIS	8.325,47	12.653,56	0,80	10.122,82
M3 (UG-3)	Servicios	13.756,93	20.908,63	0,50	10.454,28
M3 (UG-4)	Servicios	7.300,09	11.095,13	0,53	5.923,15
TOTAL		54.106,75	82.234,78		86.125,16

Fuente: Decreto Distrital n° 452 de 2008, Art 19

A continuación, se presenta el ejercicio residual efectuado para cada unidad de gestión.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

UNIDAD DE GESTIÓN 2 (Vivienda VIS)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda VIS, obteniendo un área construida en el uso de 5.740,90 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 574,09 m². Al área resultante de 5.166,81m² le descontamos circulaciones adicionales de 258.34 m² para obtener, finalmente, un área vendible de 4.908,47 m².

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades). Como el Plan Parcial la Pampa autoriza 276 unidades de vivienda VIS para las unidades de gestión 2 y 3, se calcula el equipamiento en la UG 2 (93 Unidades), dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 558 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 446 m² (localizada en primer piso) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 111,60 m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al artículo 11 del Decreto 452 de 2008, en total se plantean 16 para automóviles, discriminados así: 11 privados, 5 visitantes y 1 para zonas azules, adicionalmente, se plantean 8 para bicicletas.

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

Índice de ocupación: 0,18

Índice de construcción: 0,80 (Alcanzando una altura de 5 pisos)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se toma el valor de vivienda VIS tope, para proyectos en tratamiento de desarrollo de 150 SMMLV, lo cual al dividirlo por el área de cada unidad (52,78), nos da como resultado un valor unitario de \$ 3.296.750 / m².

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda de 5 pisos en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$1.445.535,71 m²). (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial VIS planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 12% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 3 (Vivienda VIS)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda VIS, obteniendo un área construida en el uso de 11.247,58 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 1.124,76 m². Al área resultante de 10.122,82 m² le descontamos circulaciones adicionales, para obtener, finalmente, un área vendible de 9.616,68 m².

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades). Se calcula el equipamiento en la UG 3 (183 Unidades), dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 1.096 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 877 m² (localizados en primer piso) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 219 m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al artículo 11 del Decreto 452 de 2008, en total se plantean 32 para automóviles, discriminados así: 22 privados, 10 visitantes y 1 para zonas azules, adicionalmente se plantean 16 para bicicletas.

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

Índice de ocupación: 0,18

Índice de construcción: 0,8 (Alcanzando una la altura de 5 pisos)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se toma el valor de vivienda VIS tope, para proyectos en tratamiento de desarrollo de 150 SMMLV, que al dividirlo por el área de 52.55m² por unidad nos da como resultado un unitario de \$ 3.311.121,94.

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda de 5 pisos en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$1.445.535,71 m²). (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial VIS planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 12% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 3 (Servicios Empresariales de Logística)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantean edificaciones para el uso empresarial de logística, con áreas para oficina, obteniendo un área construida en el uso de 10.454,28 m². El equipamiento privado construido de 174,24 m² se construirá aparte, por lo que el área vendible de 10.454,28 m² se mantiene.

Se desarrolla un Parque Industrial en uso principal, con un total de 15 Bodegas de 696.95 m² en promedio, 243 estacionamientos (209 Privados, 34 visitantes), 8 estacionamientos azules, 121 de bicicletas y 4 de cargue-descargue.

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

Índice de ocupación: 0,39

Índice de construcción: 0,50 (Máximo alcanzado)

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, 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.

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que, el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461000 m², el cual corresponde al límite superior por tratarse de ofertas de bodegas usadas y será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibon	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	3
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	4
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	5
		adoptado	4.461.000		

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECDD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Bodega con área de oficina, en propiedad horizontal, con un valor de costo directo de \$1.719.642,86 m²). (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECDD para el uso planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 4 (Servicios Empresariales de Logística)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantean edificaciones para el uso empresarial de logística, con áreas para oficina, obteniendo un área construida en el uso de 5.923,15 m². El equipamiento comunal exigido de 493.60 m² del cual se destina para equipamientos Comunal privado construido de 98.72 m² se construirá aparte, y en zona verde de 394.88 m² por lo que el área vendible de 5.923.15 m² se mantiene.

Se desarrolla un Parque Industrial en uso principal, con un total de 8 Bodegas Industriales de 740.39 m² en promedio, 137 estacionamientos (118 Privados, 19 visitantes), 4 estacionamientos azules, 68 de bicicletas y 2 de cargue-descargue.

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

Índice de ocupación: 0,37

Índice de construcción: 0,53 (Máximo alcanzado)

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:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECDD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Para las Bodegas Industriales, de escala urbana, 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.

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que, el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461000 m², el cual corresponde al límite superior por tratarse de ofertas de bodegas usadas y será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibon	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	3
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	4
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	5
		adoptado	4.461.000		

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECDD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Bodega con área de oficina, en propiedad horizontal, con un valor de costo directo de \$1.719.642,86 m²). (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECDD para el uso planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECDD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Habiendo desarrollado las unidades de gestión 2, 3 y 4, se suman los valores totales de cada ejercicio y se le descuentan las cargas urbanísticas, las cuales, para este escenario, corresponden a la sumatoria de cargas locales (controles ambientales, malla vial local e intermedia, cesión para parques, cesión para equipamiento comunal y redes de servicios públicos), a este valor se le adiciona los costos indirectos correspondientes a formulación del plan e interventoría.

Estos valores se indexan mediante los indicadores ICCV e ICOCIV, dando como resultado un valor total de \$6.156.312.996,38.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno bruta de reparto (de las Unidades de gestión 2, 3 y 4) de \$281.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario con la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 205 de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos, para las unidades de gestión 2, 3 y 4, según lo expresado en el título “**HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA**”.

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área bruta del Plan Parcial de Desarrollo de 91.650,68 m² establecida en el artículo 4 del Decreto Distrital n° 205 de 2023; a la cual, se le ha descontado el área del predio 2A con 6.112.21 m² que se encuentra localizada en la zona de reserva prevista para la Avenida Agoberto Mejía que hace parte de la malla vial arterial, el área de la Unidad de gestión 1 (27.038,97 m²); debido, a que se desarrolló en el marco del Decreto Distrital 452 de 2008, gestionando licencia de urbanismo y construcción y el área de la ronda hídrica Humedal de Techo (402,89m²).

Tal como se expresó anteriormente, para el cálculo del efecto plusvalía, sólo se tendrán en cuenta las tres restantes unidades de gestión (2, 3 y 4), obteniendo un **área objeto de reparto** de 58.096,61 m², cuya distribución se relaciona de la siguiente manera:

UNIDAD DE GESTION	USO	AREA m ²
UNIDAD 2	VIVIENDA VIS	6.746,40
UNIDAD 3	VIVIENDA TIPO 4 Y COMERCIO VECINAL	38.243,77
UNIDAD 4	SERVICIOS EMPRESARIALES Y DE LOGISTICA	13.106,44

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LA PAMPA"

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES			
UNIDAD DE GESTIÓN	IDENTIFICACIÓN	USO	ÁREA (M2)
<i>(UG-1)</i>	<i>Manzana 1 (MZ-1 Lote 1)</i>	<i>Dotacional</i>	<i>20.474,46</i>
<i>(UG-2)</i>	<i>Manzana 1 (MZ-1 Lote 2)</i>	<i>Residencial</i>	<i>4.249,48</i>
<i>(UG-3)</i>	<i>Manzana 2 (MZ-2)</i>	<i>Residencial</i>	<i>7.186,20</i>
<i>(UG-3)</i>	<i>Manzana 3 (MZ-3 Lote 1)</i>	<i>Comercio y Servicios</i>	<i>2.085,70</i>
<i>(UG-3)</i>	<i>Manzana 3 (MZ-3 Lote 2)</i>	<i>Residencial</i>	<i>9.895,20</i>
<i>(UG-4)</i>	<i>Manzana 4 (MZ- 4)</i>	<i>Servicios</i>	<i>7.300,81</i>

Fuente: Art 8 Decreto Distrital n° 205 de 2023

USOS

PRINCIPAL : Vivienda (VIS), Vivienda Tipo 4 y Servicios.

COMPLEMENTARIOS : Comercio de escala Vecinal y Servicios de escala Vecinal.

Fuente: Art 9 Decreto Distrital n° 205 de 2023.

EDIFICABILIDAD

Las áreas totales de construcción por índice y usos autorizados se describen a continuación:

ITEM	Unidad de Gestión 1	Unidad de Gestión 2	Unidad de Gestión 3	Unidad de Gestión 4
<i>Área Bruta</i>	<i>27.038,97</i>	<i>6.746,40</i>	<i>38.646,66</i>	<i>13.106,44</i>
<i>Área Neta</i>	<i>27.038,97</i>	<i>6.746,40</i>	<i>36.312,99</i>	<i>12.799,16</i>
<i>Área Útil</i>	<i>20.474,46</i>	<i>4.249,48</i>	<i>19.167,10</i>	<i>7.300,81</i>

Nota: Conforme a lo señalado en el parágrafo 5 del artículo 12, no se incluye el área del predio identificado como "PROPIETARIO 2A" (6.112,21 m2) por ser considerado como suelo no objeto de reparto en el Cuadro General de Áreas.

Fuente: Artículo 10 Decreto Distrital N° 205 de 2023

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

UG	MZ	Area Util	PRODUCTO	A.N.U. por uso	I.C. FINAL	A.C. TOTAL	Total
2	1 Lote 2	4.249,48	Residencial VIS	6.458,55	0,80	5.166,84	5.166,84
3	2	19.167,10	Residencial Tipo 4	13.614,60	1,75	23.825,55	57.132,68
3	3 Lote 1		Comercio Vecinal	3.951,46	0,13	500,00	
3	3 Lote 2		Residencial Tipo 4	18.746,93	1,75	32.807,13	
4	4	7.300,81	Servicios	11.095,13	0,53	5.923,15	5.923,15

Fuente: Artículo 19 del Decreto Distrital N° 205 de 2023

Con base en el esquema de distribución descrito en la imagen superior, a continuación, se presenta el ejercicio residual efectuado para cada unidad de gestión.

UNIDAD DE GESTIÓN 2 (Vivienda VIS)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda VIS, obteniendo un área construida en el uso de 5.740,93 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 574,09 m². Al área resultante de 5.166,84 m² le descontamos circulaciones adicionales de 258.34 m² para obtener, finalmente, un área vendible de 4.908,50 m².

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades). El Plan Parcial autoriza 79 unidades de vivienda VIS para la unidad de gestión 2, se calcula, dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 474 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 379,20 m² (localizado en primer piso) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 94,80m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al anexo 4 del decreto 327 de 2004, en total se plantean 13 para automóviles, discriminados así: 9 privados, 4 visitantes, 1 para zonas azules, adicionalmente se plantean 6 para bicicletas.

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

Índice de ocupación: 0,18

Índice de construcción: 0,8 (Alcanzando una la altura de 5 pisos)

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se toma el valor de vivienda VIS tope, para proyectos en tratamiento de desarrollo de 150 SMMLV, lo cual al dividirlo por el área de cada unidad (62,13), nos da como resultado un valor unitario de \$ 2.800.449,34 / m².

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda de 5 pisos en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$1.445.535,71 m²). (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial VIS planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 12% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

UNIDAD DE GESTIÓN 3 (Vivienda Tipo 4 y Comercio Vecinal)

Para esta área se desarrolla el uso permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea 2 manzanas con edificaciones de ocho (8) pisos de altura sin sótano para el uso de vivienda tipo 4 con comercio vecinal en primer piso y una manzana de comercio vecinal, obteniendo un área construida en el uso de 63.425,20 m² (26.472,83 m² residencial tipo4 MZ 2, 36.452,36 m² residencial tipo 4 MZ 3 LT 2 y 500 m² MZ 3 LT1). Al residencial se le descuentan puntos fijos (corresponden a cajas de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente hall de circulación común de cada piso) de 6.292,52 m². Al área resultante de 57.132,68 m² le descontamos circulaciones adicionales y se obtiene un área vendible de 54.851,04 m² (52.851,04 m² en vivienda tipo 4 y 1.500 m² en comercio vecinal (distribuidos así: 500 m² en la Manzana 2, 500 m² en el Lote 1 de la Manzana 3 y 500 m² en el Lote 2 de la Manzana 3).

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 327 de 2004 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes unidades y para proyectos No VIS 15 metros cada 80 construidos). Se calcula el equipamiento en la UG 3 (773 Unidades), dando como resultado un área total requerida para el equipamiento comunal privado de 9.909,57 m² distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 7.927,66 m² (localizados en primer piso y en terrazas de los edificios multifamiliares) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 1.981,91 m².

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde al requerimiento establecido en el plano No. 29 del plan de ordenamiento territorial denominado “Zonas Normativas por Demanda de Estacionamientos”; de acuerdo con el plano corresponde a la zona D (demanda baja) y al anexo 4 del decreto 327 de 2004, en total se plantean 178 para automóviles en uso residencial, discriminados así: 128 privados, 50 visitantes. Para el uso comercial se plantean 3 privados, 21 visitantes. Adicionalmente se requieren 6 para zonas azules y 102 para bicicletas

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Índice de ocupación: 0,23
Índice de construcción: 1.75 (Alcanzando una la altura de 8 pisos)

Como resultado del estudio de mercado inmobiliario, el valor adoptado para vivienda multifamiliar es de \$5.396.000 m², el cual es el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

	Integral	Oferta	Nombre Proyecto
57,00	5.453.819	115A	Ciprés de Castilla
54,00	5.817.073	115B	Ciprés de Castilla
70,00	5.461.628	118	Aralia de Castilla
61,15	5.072.529	131	Aragón de Castilla
63,82	5.176.255	132	Peñon de Alicante
61,19	Promedio		5.396.261
6,20	Desviación		290.634
10,13%	C.V.		5,39%
	Superior		5.686.895
	Inferior		5.105.627
	Adoptado		5.396.000

El valor de los sitios de estacionamiento vehicular privados del uso residencial se calcula de manera independiente; debido, a que no existe una relación 1: 1 con las unidades residenciales tipo 4, el cual se adopta el establecido por la UAECD para sus proceso de Censo Inmobiliario (\$13.300.000 cada uno).

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios de comercio se aplica el índice obtenido de la relación entre el valor m² de comercio en primer piso y el valor m² de las unidades residenciales en el mismo proyectos inmobiliario ubicado en el sector; el cual, resulta para este proyecto, un valor unitario de \$12.950.000 (ver anexos estudio de mercado).

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Edificio de vivienda en altura sin sótano con un valor de costo directo de \$2.014.286 / m²) y para la manzana comercial de \$2.092.857 / m². (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial Tipo 4 planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 14% sobre las ventas estimadas y de 18% para el uso comercial. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

UNIDAD DE GESTIÓN 4 (Servicios Empresariales de Logística)

Para esta área se desarrolla el uso principal permitido, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantean edificaciones para el uso empresarial de logística, con áreas para oficina, obteniendo un área construida en el uso de 5.923,15 m². El equipamiento comunal exigido de 493.60 m² del cual se destina para equipamientos Comunal privado construido de 98.72 m² se construirá aparte, y en zona verde de 394.88 m² por lo que el área vendible de 5.923.15 m² se mantiene.

Se desarrolla un Parque Industrial en uso principal, con un total de 8 Bodegas Industriales de 740.39 m² en promedio, 137 estacionamientos (118 Privados, 19 visitantes), 4 estacionamientos azules, 68 de bicicletas y 2 de cargue-descargue.

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

Índice de ocupación: 0,37

Índice de construcción: 0,53 (Máximo alcanzado)

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, 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.

Una vez realizada la investigación del mercado inmobiliario y su análisis estadístico; el valor adoptado, corresponde al valor aproximado al mil más cercano al obtenido como límite superior; debido a que el estudio se realizó con proyectos usados ya que NO se encontraron proyectos nuevos dentro de la ciudad; pues, los proyectos de Parques Industriales nuevos se han ido trasladando a la Sabana de Bogotá.

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461000 m², el cual corresponde al límite superior por tratarse de ofertas de bodegas usadas y será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibon	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	
		adoptado	4.461.000		

Los costos directos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario (Bodega con área de oficina, en propiedad horizontal, con un valor de costo directo de \$1.719.642,86 m²). (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 (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

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

Habiendo desarrollado las unidades de gestión 2, 3 y 4, se suman los valores totales de cada ejercicio y se le descuentan las cargas urbanísticas que suman un valor total de **\$36.224.835.796,65**; las cuales, se encuentran distribuidas así:

CARGAS LOCALES

El Decreto Distrital 205 de 2023, estableció las siguientes cargas locales para las UG: 2, 3 y 4:

DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023			
Cargas locales	Area	Valor	Subtotal
Control ambiental	890,53	26000	\$ 23.153.780
Malla Vial Intermedia	5965,11	351000	\$ 2.093.753.610
Malla Vial Local	905,91	336000	\$ 304.385.760
Cesion total para parques publicos	12574,95	145000	\$ 1.823.367.750
Cesion equipamiento comunal	4804,65	26000	\$ 124.920.900
Redes de servicios públicos	6.871	119500	\$ 821.086.890
Subtotal	25.141		\$ 5.190.668.690

Al valor del subtotal anteriormente calculado se le ha adicionado los costos indirectos, proporcionales a las UG 2, 3 y 4, por formulación del plan parcial e interventoría de obras y diseños; obteniendo un valor de **\$5.404.669.662**.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Los valores unitarios son tomados del DTS e indexados con el ICCV (1,044878048780490) hasta diciembre de 2020 y con el ICOCIV (1,25670) desde enero de 2021, alcanzando un total de **\$7.096.862.242,42**.

CARGAS GENERALES

Las cargas generales están conformadas por:

1. Tratamiento y adecuación de la ZMPA del Humedal de Techo:

DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023			
Cargas Generales	Area	Valor	Subtotal
Zmpa Humedal de Techo	858,41	26000	\$ 22.318.660
Subtotal	858,41		\$ 22.318.660

El valor unitario es tomado del DTS e indexado con el ICCV (1,044878048780490) hasta diciembre de 2020 y con el ICOCIV (1,25670) desde enero de 2021, alcanzando un total de **\$29.306.593,25**.

2. Pago compensatorio de área de suelo faltante para carga general:

Para el cálculo de este ítem, se toma el área de suelo faltante para cargas generales estipulada en el artículo 20 del Decreto Distrital 205 de 2023, que adiciona el artículo 23.1. al Decreto Distrital 452 de 2008; la cual, corresponde a **7.153,54 m²**. Esta área se compensa de acuerdo con lo descrito en el artículo 21 del Decreto Distrital 205 de 2023, que adiciona el artículo 23.2. al Decreto Distrital 452 de 2008, especialmente, lo establecido en el numeral 23.2.2 (cumplimiento de la obligación mediante el pago de dinero destinado al fondo cuenta del IDU para pago compensatorio), donde estipula un valor unitario de **\$485.811** de diciembre de 2021, el cual se indexa por IPC (1,191993537384440), resultando un valor total de **\$4.142.497.498,44**.

PAGO COMPENSATORIO OBLIGACIÓN PARA DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP:

Finalmente, se calcula el cumplimiento de la obligación de suelo para VIS o VIP, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 22 del Decreto Distrital 205 de 2023, que modifica el artículo 25 del Decreto Distrital 452 de 2008, el cual determina un 22,34 % de área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable; la cual, asciende a 11.435,68 m².

Al verificar el área útil destinada a suelo VIS en el segundo escenario, se observa que únicamente la unidad de gestión UG2 podrá desarrollar este uso de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 del Decreto Distrital 205 de 2023. En este orden de ideas, se presentaría un déficit tal como se observa en la siguiente tabla:

Porcentaje minimo de suelo para VIS y VIP Art 25 Dec 205 de 2023			
Area util Plan Parcial	Area destinada para el VIS	Area Util VIS UG2	Area faltante
51.191,85	11.435,68	4.249,48	7.186,20

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Para la determinación del valor a compensar por el déficit de área destinada para vivienda VIS, la UAECD oficio a la SDP; la cual, dio respuesta mediante el oficio 3-2023-42854 de fecha 06 de diciembre de 2023:

Mediante la Resolución 071 de 2023 “Por la cual se define el valor comercial y catastral promedio para el cálculo de la liquidación del porcentaje correspondiente al cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo a través de la alternativa de compensación en proyectos que adelante la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá bajo la modalidad de pago compensatorio”, se establece el valor catastral promedio del metro cuadrado de suelo para el cumplimiento de la obligación de destinar porcentajes de suelo para el desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) en el tratamiento urbanístico de desarrollo para el año 2023.

Teniendo en cuenta lo anterior, el área faltante (7.186,20 m²) se multiplicó por \$3.472.790,83 (Promedio Valor Comercial de Referencia 2023/m²) establecido en la mencionada Resolución, resultando un valor a compensar de **\$24.956.169.462,55**.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno objeto de reparto (de las Unidades de gestión 2, 3 y 4) de **\$698.000 por m²**, aproximado al mil más cercano.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los predios ubicados en las unidades de gestión 2, 3 y 4 del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa” e identificados así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA TERRENO
1	CL 11B 80B 75	50C-01460754	0065140302	3.150,00 m ²
1 ^a	CL 11B 80B 66	50C-01522342	0065140305	560,27 m ²
3	CL 11B 81C 11	50C-01248576	0065140402	17.904,00 m ²
4	CL 11B 81A 09	50C-01439146	0065140403	3.036,00 m ²
5	AK 86 11 52	50C-01253024	0065292409	13.106,30 m ²
6	AK 95 11 02 IN 1	50C-01241340	0065292410	4.960,00 m ²
7	AV Ciudad de Cali 11 22	50S-40038202	0065292408	13.233,00 m ²

El área denominada 1A (citada en el cuadro del parágrafo 1 del art 2 del Decreto 452 de 2008), corresponde a la parte restante del folio 050C1522342 de 6.672.36m², al cual se le resta el predio 2A correspondiente a la reserva vial de la Avenida Agoberto Mejía.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

se obtuvo el siguiente resultado:

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 46 CASTILLA DECRETO DISTRITAL N° 452 DE 2008	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 46 CASTILLA DECRETO DISTRITAL N° 205 DE 2023	EFFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA DE TERRENO DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN (UG:2,3,4) (AT)	ÁREA DE TERRENO ÚTIL RESULTANTE (UG:2,3,4) (AUR)	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AT)	EFFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA DE TERRENO DE LOS PREDIOS DENTRO DEL PLAN (UG: 2,3,4) (EPT / AT)	EFFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA DE TERRENO ÚTIL RESULTANTE (UG:2,3,4) (EPT / AUR)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m²)	(\$/m²)	(\$/m²)	(m²)	(m²)	(\$)	(\$/m²)	(\$/m²)
\$ 281.000,00	\$ 698.000,00	\$ 417.000,00	55.949,57	30.717,39	\$ 23.330.970.690,00	\$ 417.000,00	\$ 759.536,23

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

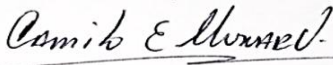
El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial de Desarrollo “La Pampa”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 205 de 2023 para las unidades de gestión 2, 3 y 4, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECDD llevado a cabo el día 5 de junio de 2025.

Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 11 de junio de 2025, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con base en el siguiente comunicado:

Mediante correo electrónico del 11 de junio de 2025, por parte de la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional.

Elaboró:


CAMILO ERNESTO MUNAR VARGAS
Profesional Especializado

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECDD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Revisó:

CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA
Profesional Control Calidad Normatividad Urbanística
Contratista

CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad Valuatorio
Contratista

Vo. Bo.

SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO
Profesional Especializado
Lider plusvalía

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

ANEXOS

1. Investigación de mercado inmobiliario
2. Presupuestos costos directos
3. Plano de localización y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas
4. Ejercicios valuatorios
5. Soportes de cálculo del efecto plusvalía

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

1. Investigación de Mercado inmobiliario

Mercado de Bodegas

Estudio de mercado Bodegas					
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m2	Área	Fuente
Parque Industrial San Cayetano	Fontibon	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial Puerta del Sol	Engativa	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-
		1 Promedio	4.239.598		
		Desviación	221.468		
		C.V.	5,22%	3.984.064	3
		2 LimSuperior	4.461.066	4.376.013	4
		3 LimInferior	4.018.130	4.358.717	5
		adoptado	4.461.000		

Mercado de vivienda Residencial Tipo 4 en la zona PROYECTOS RESIDENCIALES NO VIS

No.	NomProyecto	Dirección	Tipoinm	Uso	Área construida	Valor Venta	Valor renta o GJ	Gj's	Integral	Teléfono	Descripción
115A	Ciprés de Castilla	AV Cali CL 6C	Nuevo	Apto	57,00	307.050.000	19.950.000	1	5.453.819	601 6280166	Urbans 12 pisos. Proyecto ya entregado. Desestimiento, con acabados, 3 hab, 2 baños, 5 piso, E-3
115B	Ciprés de Castilla	AV Cali CL 6C	Nuevo	Apto	54,00	310.050.000	19.950.000	1	5.817.073	601 6280166	Urbans 12 pisos. Proyecto ya entregado. Precio 2023 web, 3 hab, 2 baños, E-3
118	Aralia de Castilla	AV Cali CL 6C	Nuevo	Apto	70,00	375.050.000	19.950.000	1	5.461.628	601 6280166	Urbans 12 pisos, 3 Hab, 2 baños, Estudio, E-3
131	Aragón de Castilla	Castilla	Nuevo	Apto	61,15	302.480.000	-	0	5.072.529		Estrenar Vivienda 144 Mar-Abr 2023 Pág 14 Aptos desde 61,15 m2, NoVIS, Estrato 3
132	Peñon de Alicante	Castilla	Nuevo	Apto	63,82	322.196.000	19.950.000		5.176.255		Estrenar Vivienda 144 Mar-Abr 2023 Pág 14 Aptos desde 61,15 m2, NoVIS, Estrato 3

Integral	Oferta	Nombre Proyecto
5.453.819	115A	Ciprés de Castilla
5.817.073	115B	Ciprés de Castilla
5.461.628	118	Aralia de Castilla
5.072.529	131	Aragón de Castilla
5.176.255	132	Peñon de Alicante
Promedio		5.396.261
Desviación		290.634
C.V.		5,39%
Superior		5.686.895
Inferior		5.105.627
Adoptado		5.396.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

LOCALES COMERCIALES EN PROYECTOS RESIDENCIALES

Proyecto 1

Estudio de mercado Locales								
Nombre	Dirección	Valor Local	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Sel	Valor
Conjunto Noguara Americas		\$ 160.000.000	\$ 8.888.889	18,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	N/A	5	\$ 8.888.889

Estudio de mercado Apartamentos								
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Apto	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Sel	Valor
Conjunto Noguara Americas		\$ 150.000.000	2.941.176	51,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apart	Si	5	2.941.176
Conjunto Noguara Americas		\$ 190.000.000	3.725.490	51,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apart	Si	6	3.725.490
Conjunto Noguara Americas		\$ 165.000.000	3.235.294	51,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	7	3.235.294
Conjunto Noguara Americas		\$ 155.000.000	3.039.216	51,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	8	3.039.216
Conjunto Noguara Americas		\$ 175.000.000	3.365.385	52,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apart	Si	9	3.365.385
Promedio			3.213.298					
Desviación			164.193					5
C.V.			5,11%	3.235.294				7
LimSuperior			3.377.491	3.039.216				8
LimInferior			3.049.105	3.365.385				9

Proyecto 2

Estudio de mercado Locales								
Nombre	Dirección	Valor Local	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Sel	Valor
Castilla Real Etapa I		\$ 160.000.000	\$ 8.888.889	18,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	N/A	6	\$ 8.888.889

Estudio de mercado Apartamentos								
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Apto	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Sel	Valor
Castilla Real Etapa I		\$ 287.000.000	3.086.022	93,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	10	3.086.022
Castilla Real Etapa I		\$ 249.000.000	3.557.143	70,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apart	Si	11	3.557.143
Castilla Real Etapa I		\$ 210.000.000	3.620.690	58,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	12	3.620.690
Castilla Real Etapa I		\$ 230.000.000	3.833.333	60,00	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/apart	Si	13	3.833.333
Promedio			3.670.389					
Desviación			144.647	3.557.143				11
C.V.			3,94%	3.620.690				12
LimSuperior			3.815.036	3.833.333				13
LimInferior			3.525.742					

Proyecto 3

Estudio de mercado Locales								
Nombre	Dirección	Valor Local	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Sel	Valor
Camino de KR 80C 8 - 53		\$ 948.453.000	\$ 12.317.571	77,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	N/A	7	\$ 12.317.571

Estudio de mercado Apartamentos								
Nombre Proyecto	Dirección	Valor Apto	Valor m2	Área	Fuente	Gj's	Sel	Valor
Camino de San Gabriel		\$ 288.000.000	4.800.000	60,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	14	4.800.000
Camino de San Gabriel		\$ 390.000.000	5.000.000	78,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	15	5.000.000
Camino de San Gabriel		\$ 330.000.000	4.714.286	70,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	16	4.714.286
Camino de San Gabriel		\$ 375.000.000	4.934.211	76,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/v	Si	17	4.934.211

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Promedio	4.862.124	4.800.000	14
Desviación	128.998	5.000.000	15
C.V.	2,65%	4.714.286	16
LimSuperior	4.991.123	4.934.211	17
LimInferior	4.733.126		

Relación Comercio – vivienda

Promedio	2,57	\$ 13.229.478
Desviación	0,18	
C.V.	6,83%	
LimSuperior	2,75	
LimInferior	2,40	\$ 12.325.997
Adoptado	2,40	\$ 12.325.997

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

2. Presupuestos costos directos

Código tipología	VALOR NUEVO USO(\$/M²) 2022 vigencia 2023	
431011	\$ 1.619.000	Edificio: Vivienda. Tipo: Entre 29 y 46 puntos. Amazon: Mampostería estructural. Sótanos: Sin sótano. Pisos: 5-6 pisos. Cubierta: Teja. Distribución unidad: 55m²; 2 habitación(es); 1,5 baño(s); 1 cocina; acabados tipo 3
900005	\$ 1.926.000	Bodega en parque industrial con un área de 900 m², con 3 altura(s), estructura portante en concreto, cerramiento en muro, con mezanine y/o 4 piso(s), ya sea de vivienda, oficinas o depósito con un área de 600 m². con un área total de construcción de 1050 m².
900009	\$ 310.000	Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)
900010	\$ 546.000	Zona dura para zona industrial en concreto e=18 / 20 cm de 3000 psi sobre base y sub base.
900012	\$ 52.000	Zona Verde de Equipamientos Públicos.

900035		Salón comunal 2 pisos tipo 2-3-4	\$ 1.134.000
--------	--	----------------------------------	--------------

Código tipología	VALOR NUEVO USO(\$/M²) 2022 vigencia 2023	
	Costo Total Directo + Indirecto 12%	EDIFICIOS VIVIENDA
443232	\$ 2.107.000	Edificio: Vivienda. Tipo: Entre 47 y 64 puntos. Amazon: Muros concreto sistema industrializado (túnel-manoportante). Sótanos: Dos sótanos. Pisos: 9-10 pisos. Cubierta: Placa. Distribución unidad: 70m²; 3 habitación(es); 2 baño(s); 1 cocina; acabados tipo 4

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

3. Cartografía -planos de localización y zonas físicas y geoeconómicas-



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3



DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

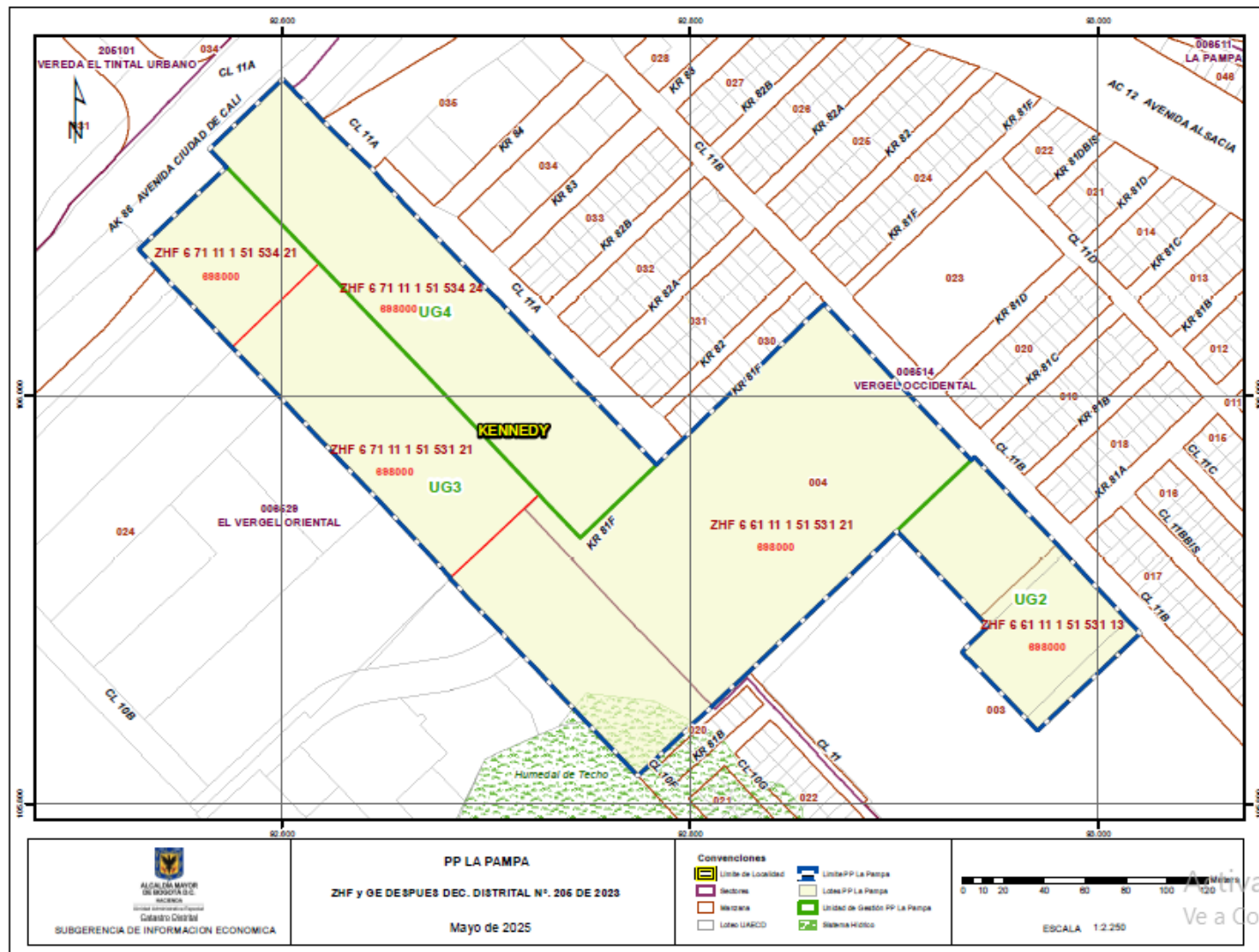




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

ZHFG-ESCENARIO CON LA ACCIÓN – DECRETO DISTRITAL 205 DE 2023



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

4. Ejercicios residuales

Residual Decreto Distrital 452 de 2008

No.	Actividad/Item	Un.	%	Valor	%	ANTES	SERVICIOS	SERVICIOS	Totales
Análisis de ocupación del suelo									
	Área bruta	m²		89.099,91	100,00%	VIS	VIS	SERVICIOS	
1	Área Bruta objeto de reparto AOR			55.949,57		UG2	UG3	UG3	UG4
2	Área no Urbanizable			752,74		6.746,27	13.609,23	22.487,77	13.106,30
2,2	Malla vial Arterial	m²		-	0,00%		445,84		306,9
2,2,1	Av. Ciudad de Cali	m²		752,74			445,84		306,9
2,2,2	Av. Agoberto Mejía	m²		-					
3	Área Neta urbanizable base para el calculo de edificabilidad	m²		55.196,83	98,65%	6.746,27	13.163,39	22.487,77	12.799,40
4	Área base para el calculo de cesiones (sin control ambiental)	m²		54.186,19	96,85%	6.746,27	12.572,57	22.487,77	12.379,58
Cesiones Publicas									
4,1	Cesiones Malla vial intermedia y local	m²		21.564,61	24,20%	2.496,84	13.568,76		5.499,01
4,2	Cesiones parques publicos y equipamientos	m²		6.396,16	11,80%	485,03	4031,30		1.879,83
4,2,1	Cesiones para parques	m²		14.158,11	26,13%	2.011,81	8946,64		3.199,66
4,2,2	Cesiones para equipamiento comunal privado	m²		9.353,32	17,26%	2.011,81	7341,51		
4,3	Controles ambientales	m³		4.804,79	8,87%		1605,13		3.199,66
5	Área Util	m²		1.010,34	1,83%		590,82		419,52
5,1	Residencial	m²		33.631,92	60,11%	4.249,43	8.325,47	13.756,93	7.300,09
5,2	Servicios	m²		12.574,90	22,48%	4.249,43	8.325,47		
5,3	Dotacional	m²		21.057,02	37,64%			13.756,93	7.300,09
5,3	Dotacional	m²		-	0,00%				
II. Análisis de edificabilidad									
2.1	Índice de ocupación	m²	0,00	0,28		12,45%		41,50%	54%
2.1.1	Ocupación por Índice			19.753,08		1.808,39	3.543,00	9.408,88	4.992,81
2.1.2	Factor de ajuste Ocupación								
	Índice de ocupación final (Incluye EC Privado construido)		0,00	15.746,15		1.148,18	2.249,52	8.179,46	4.169,00
2.2	Índice de construcción	m²	0,58						
2.2.1	Básico total	m²	0,58	31.667,06		5.166,81	10.122,82	10.454,28	5.923,15
2.2.2	Adicional total	m²	0,58	31.667,06		5.166,81	10.122,82	10.454,28	5.923,15
2.3 Análisis de construcción									
2.3.1	Usos permitidos								
2.3.1.1	Residencial	Estrato	2	15.289,63		5.166,81	10.122,82		
2.3.1.2	Servicios			16.377,43				10.454,28	5.923,15
2.4	Área total construida sin sótanos ni ECPC			33.365,91		5.740,90	11.247,58	10.454,28	5.923,15
2.4.1	Puntos fijos	m²	10%	1.698,85		574,09	1.124,76	-	-
2.4.2	Circulación adicional	m²	5%	764,48		258,34	506,14	-	-
2.4.3	Circulación adicional Com/Serv	m²							
2.4.3	Altura resultante (pisos)					5,0	5,0	1,3	1,4
2.5	Área vendible	m²		30.902,58		4.908,47	9.616,68	10.454,28	5.923,15
2.5.1	Área vendible residencial	m²		14.525,15		4.908,47	9.616,68		
2.5.2	Área vendible servicios	m²		16.377,43		-		10.454,28	5.923,15
2.5.3	Área vendible dotacional								
III. Equipamiento comunal privado									
3.1	Equipamiento comunal Residencial	m²	0,125	1.654,39		558,00	1.096,39		1.654,39
3.2	Equipamiento comunal Servicios	m²	0,083	1.364,79				871,19	493,60
3.3	Destinación del equipamiento								
3.3.1	Construido		20%	603,84		111,60	219,28	174,24	98,72
3.3.2	Zonas verdes		80%	2.415,34		446,40	877,11	696,95	394,88
3.3.3	Estacionamientos adicionales		0%			-			-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir									
4.1	Área tipo producto inmobiliario residencial	m²				52,78	52,55	696,95	740,39
4.2	Total unidades residenciales	m²				93	183		
4.3	Área tipo producto inmobiliario comercial	m²							
V. Exigencia de estacionamientos									
5.1	Zona demanda de parqueaderos		D						
5.2	Parqueaderos privados Residencial								
5.2.1	Privados	1/8		33		11	22		
5.2.2	Visitantes	1/18		15		5	10		
5.3	Parqueaderos Uso servicios								
5.3.1	Privados	1/25		327				209	118
5.3.2	Visitantes	1/150		53				34	19
5.4	Parqueaderos resumen								
5.4.1	Privados			360		11	22	209	118
5.4.2	Visitantes			68		5	10	34	19
5.5	Total parqueaderos exigidos			428		16	32	243	137
5.6	Otros parqueaderos								
5.6.1	Parqueaderos azules	0,00		14		1	1	8	4
5.6.2	Parqueaderos bicicletas	1,87		213		8	16	121	68
5.6.3	Parqueaderos cargue y descargue							4	2
5.7	Área ocupación de parqueaderos								
5.7.1	En sótanos	22,5				-		-	-
5.7.2	En piso no habitable		NO						
5.7.3	En planta	17,5		8.414		321,80	617,00	4.793,20	2.682
5.7.4	En altura	22,5		-					
5.7.5	Área total de parqueaderos en planta			8.541		321,80	617,00	4.793,20	2.809,26
5.8	Sótanos	Un				0	0	0	0

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

VI. Análisis de ventas									
6.1	Residencial Valores unitarios	\$/m ²		3.296.750,01	3.311.121,94				
6.2	Residencial por unidad predial (Apto)			174.000.000,00	174.000.000,00	-			
	Total Residencial por cantidad de unidades			16.182.000.000	31.842.000.000	-		-	48.024.000.000,00
6.3	Servicios	\$/m ²				4.461.000		4.461.000	
	Total Servicios					46.636.547.541		26.423.155.402	73.059.702.942,76
6.4	Total ventas			16.182.000.000	31.842.000.000	46.636.547.541		26.423.155.402	121.083.702.942,76
VII. Análisis de costos									
7.1	Costos directos			1.445.535,71	1.445.535,71	1.719.642,86		1.719.642,86	
7.1.1	Costos Residencial	\$/m ²		8.298.677.588	16.258.776.983				24.557.454.571,43
7.1.2	Costos Servicios	\$/m ²				17.977.629.648		10.185.696.133	28.163.325.781,32
7.1.3	Costo ECP zonas verdes	\$/m ²		20.725.714	40.723.038	32.358.489		18.333.548	112.140.788,58
7.1.4	Costo zonas verdes (Zonas libres)	\$/m ²		105.729.454	207.638.029	9.419		220.951	313.597.852,15
7.1.5	Costos ECP construido	\$/m ²	1.134.000,00	112.995.000	222.018.868	176.415.992		99.953.093	611.382.953,12
7.1.6	Costos ECP zonas duras	\$/m ²	310.000,00	89.069.643	170.776.786	2.336.685.000		1.307.523.750	3.904.055.178,57
	Total costos directos			47,62%	8.627.197.399	16.899.933.704	20.523.098.548	11.611.727.474	57.661.957.125,17
7.2	Costos indirectos			14,96%		29,31%	35,59%	20,14%	
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo			13,29%					
7.2.1.1	Impuesto delimitación urbana (CD)			1,43%	258.815.922	506.998.011	615.692.956	348.351.824	1.729.858.713,76
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-			0,00%	258.963	258.963	2.071.704	2.071.704	4.661.334,72
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-			0,33%	6.856.145	12.141.668	226.094.884	155.591.002	400.683.699,24
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)			1,00%	161.820.000	318.420.000	466.365.475	264.231.554	1.210.837.029,43
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)			4,76%	862.719.740	1.689.993.370	2.052.309.855	1.161.172.747	5.766.195.712,52
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)			1,23%	87.714.184	643.913.420	660.767.669	94.488.999	1.486.884.271,86
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)			2,50%	404.550.000	796.050.000	1.165.913.689	660.578.885	3.027.092.573,57
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)			2,04%	345.087.896	675.997.348	923.539.435	522.527.736	2.467.152.415,12
7.3	Costos financieros	DTF		4,79%	810.093.836	1.586.903.775	2.173.396.136	1.229.681.940	5.800.075.686,32
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad			3,00%	485.460.000	955.260.000	1.399.096.426	792.694.662	3.632.511.088,28
	Subtotal costos indirectos			21,08%	3.423.376.685	7.185.936.555	9.685.248.229	5.231.391.055	25.525.952.524,81
7.5	Otros costos								
7.5.2	Cargas locales								
7.5.2.1	Locales dentro del PP	\$		0,00					6.156.312.996,38
7.5.2.2	Locales fuera del PP	\$		0,00					-
7.5.3	Cargas generales								
7.5.3.1	Carga General fuera del PP	\$		0,00					-
7.5.3.2	Carga General por edificabilidad adicional (VIS)	m ²							-
7.5.3.3	Pago compensatorio de suelo de carga general definitivo	m ²							-
	Subtotal otros costos			5,08%	-				6.156.312.996,38
7.6	Total costos				12.050.574.085		30.208.346.777		89.344.222.646,36
VIII. Utilidades									
8.1	Utilidad Residencial	12%		1.941.840.000	3.821.040.000				5.762.880.000,00
8.2	Utilidad Servicios	14%				6.529.116.656		3.699.241.756	10.228.358.411,99
8.3	Total utilidades			13,21%	1.941.840.000	3.821.040.000	6.529.116.656	3.699.241.756	15.991.238.411,99
IX. Residual									
9.1	Valor total del suelo	\$							15.748.241.884
9.1.1	Valor unitario terreno AOR	\$/m ²							281.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

Residual Decreto Distrital 205 de 2023

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS				
I. Análisis de ocupación del suelo										Totales
	Área bruta	m²		91.650,68	100,00%	UG2	UG3	UG4		Propietario
1	Área bruta	m³		64.611,71		6746,4	38646,66	13106,44	58.499,50	6112,21
2	Area no Objeto de reparto						402,89		402,89	
2.1	Estructura Ecologica Principal						402,89		402,89	
2.1.1	Ronda Hidraulica Humedal de Techo (Cesión adicional)						402,89		402,89	
2.2	Malla vial Arterial								-	6112,21
2.2.1	Reserva Avenida Agoberto Mejia								-	6112,21
3	Área objeto de reparto AOR			58.096,61		6746,4	38243,77	13106,44	58.096,61	
4	Suelo carga general			2.238,06			1930,78	307,28	2.238,06	
4.1.1	Av. Ciudad de Cali	m²					1.072,37	307,28	1.379,65	
4.2.1	ZMPA Humedal de Techo	m²					858,41		858,41	
5	Área neta urbanizable	m²		82.897,52	142,69%	6746,4	36312,99	12799,16	55.858,55	
6	Area base Calculo de cesiones			54.968,02		6746,4	35841,64	12379,98	54.968,02	
7	Cesiones publicas			25.141,16		2.496,92	17.145,88	5.498,36	25.141,16	
7.1	Control ambiental	m²		-			471,35	419,18	890,53	
7.2	Malla vial intermedia y local					485,07	4.506,38	1.879,57	6.871,02	
7.3	Cesion total para parques y equipamiento comunal					2.011,85	12.168,15	3.199,60	17.379,60	
7.4	Cesion total para parques publicos					2.011,85	10.563,10		12.574,95	
7.5	Cesion adicional parque (Incremento de edificabilidad)						3.180,95		3.180,95	
7.6	Cesion Equipamiento comunal	m²					1.605,05	3.199,60	4.804,65	
8	Área Util	m²		30.717,39	55,88%	4.249,48	19.167,10	7.300,81	30.717,39	
II. Análisis de edificabilidad										0%
2.1	Índice de ocupación	m²	0,28			0,28	0,28	0,45		
2.1.1	Ocupación por Índice					1.808,39	10.839,39	4.992,81	17.640,59	
2.1.2	Factor de ajuste Ocupación								-	
	Índice de ocupación final (Incluye EC Privado construido)		0,25			1.148,19	8.502,54	4.173,99	13.824,71	
2.2	Índice de construcción	m²	1,22			5.166,84	57.132,68	5.923,15	68.222,66	
2.2.1	Básico total		0,79			5.166,84	32.861,53	5.923,15	43.951,51	
2.2.2	Adicional total	m²	0,43			-	24.271,15	-	24.271,15	
2.3	Análisis de construcción									
2.3.1	Usos permitidos									
2.3.1.1	Residencial	Estrato	4			5.740,93	56.632,68		62.373,61	
2.3.1.2	Comercio vecinal						500,00		500,00	
2.3.1.3	Servicios							5.923,15	5.923,15	
2.4	Área total construida sin sótanos					5.740,93	63.425,20	5.923,15	75.089,27	
2.4.1	Puntos fijos	m²	10%			574,09	6.292,52	-	6.866,61	
2.4.2	Circulación adicional	m²	5%			258,34	2.781,63	-	3.039,98	
2.4.3	Altura resultante (pisos)					5	8	1		
2.4.4	Área total construida con sótanos					5.740,93	63.425,20	5.923,15	75.089,27	
2.5	Área vendible	m²				4.908,50	54.351,04	5.923,15	65.182,69	
2.5.1	Área vendible residencial	m²				4.908,50	52.851,04		57.759,54	
2.5.2	Área vendible comercio vecinal	m²					1.500,00		1.500,00	
2.5.3	Área vendible Servicios							5.923,15	5.923,15	
III. Equipamiento comunal privado										
3.1	Equipamiento comunal Residencial	m²	0,125			474,00	9909,57		10.383,57	
3.2	Equipamiento comunal Servicios	m²	0,083				-	493,60	493,60	
3.3	Destinación del equipamiento									
3.3.1	Construido		20%			94,80	1.981,91	98,72	2.175,43	
3.3.2	Zonas verdes		80%			379,20	7.927,66	394,88	8.701,73	
3.3.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-	-	-	
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir										
4.1	Área tipo producto inmobiliario residencial	m²				62,13	68,36			
4.2	Total unidades residenciales	m²				79	773		852	
4.3	Área tipo producto inmobiliario servicios	m²						740,39		

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-
Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2
+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 205 DE 2023
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PAMPA”

V. Exigencia de estacionamientos									
5.1	Zona demanda de parqueaderos	D							
5.2	Parqueaderos privados Residencial								
5.2.1	Privados	8/8			9	128			137
5.2.2	Visitantes	18/18			4	50			54
5.3	Parqueaderos privados Comercial / servicios								-
5.3.1	Privados	1/250		2,98		3	118		121
5.3.2	Visitantes	1/60		4		21	19		40
5.4	Parqueaderos resumen								-
5.4.1	Privados				9	131	118		258
5.4.2	Visitantes				4	71	19		94
5.5	Total parqueaderos exigidos				13	202	137		352
5.6	Otros parqueaderos								-
5.6.1	Parqueaderos azules	26,60			1	6	4,00		11
5.6.2	Parqueaderos bicicletas	1,9			6	102	68,00		176
5.6.3	Parqueaderos cargue y descargue	42					2,00		2
5.7	Área ocupación de parqueaderos								-
5.7.1	En sótanos	22,5			-				-
5.7.2	En piso no habitable		NO						-
5.7.3	En planta	17,5							-
5.7.4	En altura	22,5							-
5.7.5	Área total de parqueaderos en planta				265,50	3.888,40	2.682,10		6.836
5.8	Sótanos	Un			0	-	-		-
VI. Análisis de ventas									
6.1	Residencial Valores unitarios	\$/m ²			2.800.449,34	5.396.000,00			
6.2	Residencial por unidad predial (Apto)				174.000.000,00	368.848.100,20			
	Total Residencial por cantidad de unidades				13.746.000.000	285.184.231.401			298.930.231.400,50
6.3	Comercio vecinal / Servicios / valores unitarios	\$/m ²		1,6		12.950.400	4.461.000		
	Total Comercio Vecinal / Servicios				-	19.425.573.984	26.423.155.402		45.848.729.385,70
6.4	Sitios de estacionamiento vehicular / valores unitarios	\$/m ²				13.300.000			
	Total Sitios de estacionamiento vehicular					1.702.400.000			1.702.400.000,00
6.5	Total ventas				13.746.000.000	306.312.205.384	26.423.155.402		346.481.360.786,20
VII. Análisis de costos									
7.1	Costos directos				1.445.535,71		1.719.642,86		
7.1.1	Costos Residencial	\$/m ²			8.298.724.167	126.749.325.833			135.048.050.000,00
7.1.2	Costos Comercio / servicios	\$/m ²				1.046.424.367	10.185.696.133		11.232.120.500,20
7.1.3	Costo ECP zonas verdes	\$/m ²			17.605.714	184.034.884	18.333.548		219.974.146,24
7.1.4	Costo zonas verdes (Zonas libres)	\$/m ²			111.855.405	90.919.447	22.570		202.797.421,65
7.1.5	Costos ECP construido	\$/m ²			95.985.000	2.006.688.063	99.953.093		2.202.626.155,53
7.1.6	Costos ECP zonas duras	\$/m ²			73.486.607	1.076.253.571	1.307.523.750		2.457.263.928,57
	Total costos directos			43,69%	8.597.656.893	131.153.646.165	11.611.529.094		151.362.832.152,19
7.2	Costos indirectos								
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo			12,41%					
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%		257.929.707	3.934.609.385	348.345.873		4.540.884.964,57
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-				258.963	2.175.290	2.071.704		4.505.956,90
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-				6.850.342	120.969.356	155.591.859		283.411.556,63
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%		137.460.000	3.063.122.054	264.231.554		3.464.813.607,86
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%		859.765.689	13.115.364.617	1.161.152.909		15.136.283.215,22
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	4,44%		87.664.995	3.950.491.989	94.487.385		4.132.644.369,00
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%		343.650.000	7.657.805.135	660.578.885		8.662.034.019,65
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	1	4,00%		343.906.276	5.901.914.077	522.518.809		6.768.339.162,38
7.3	Costos financieros	DTF	12,65%	4,60%	807.319.982	13.889.171.129	1.229.660.931		15.926.152.042,20
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%	3,00%	412.380.000	9.189.366.162	792.694.662		10.394.440.823,59
	Subtotal costos indirectos			20,00%	3.257.185.954	60.824.989.193	5.231.334.572		69.313.509.718,00
7.5	Otros costos								
7.5.1	Cargas locales								7.096.862.242,42
7.5.1.1	Locales dentro del PP La Pampa	\$		0,00					7.096.862.242,42
7.5.1.2	Locales fuera del PP La Pampa	\$		0,00					-
7.5.2	Cargas generales								4.171.804.091,69
7.5.2.1	Carga General dentro del PP (ZMPA Humedal de Techo)	\$		0,00					29.306.593,25
7.5.2.2	Pago compensatorio de suelo de carga general definitivo	\$							4.142.497.498,44
7.5.3	Pago compensatorio obligación para destinar suelo para VIS o VIP	\$							24.956.169.462,55
	Subtotal otros costos			10,46%					36.224.835.796,65
7.6	Total costos								256.901.177.666,84
VIII. Utilidades									
8.1	Utilidad Residencial		12%		1.649.520.000	40.164.128.396			41.813.648.396,07
8.2	Utilidad Servicios / Comercial		14%	18%		3.496.603.317	3.699.241.756		7.195.845.073,36
8.3	Total utilidades			14,14%	1.649.520.000	43.660.731.713	3.699.241.756		49.009.493.469,43
IX. Residual									
9.1	Valor total del suelo	\$							40.570.689.650
9.1.1	Valor unitario terreno AOR	\$/m ²							698.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

Av. Carrera 30 No. 25 90, Torre B Piso 2

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GCA-04-01-FR-01
v.3

