



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 RENOVACIÓN URBANA
“BÚFALO”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 117 DEL 9 DE ABRIL DE 2024



BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 2024

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

**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 RENOVACIÓN URBANA
“BÚFALO”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 117 DEL 9 DE ABRIL DE 2023

**DIRECTORA
OLGA LUCIA LÓPEZ MORALES**

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

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

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE DE 2024

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO”

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 del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado², busca que los beneficios que recibe 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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

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 2-2024-25829 del 3 de mayo de 2024, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2024ER11195 del 03 de mayo de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2024-479978 del 14 de mayo 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 para el suministro del Documentos descritos en el artículo 3 del Decreto Distrital 117 de 2024, específicamente lo relacionado con el DTS y el Anexo 1 “Matriz de lineamientos Ambientales” mediante oficio 2024EE26619 del 6 de junio de 2024. Se recibió la respuesta por parte de la SDP mediante radicado UAECD 2024ER18876 del 27 de julio de 2024. Con esta información, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.

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, 8 de abril de 2024 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 117 del 9 de abril de 2024, “*Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones*”), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Calle 14
Sur	Avenida Colón (AC 13)
Oriente	Carrera 44
Occidente	Carrera 45

Fuente: Decreto Distrital 117 de 2024 artículo 2º

El Plan Parcial está conformado por ocho (8) predios y se encuentra ubicado en el sector catastral 006206 El Ejido, en la Localidad de Puente Aranda, los cuales, se relacionan a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	CL 14 44-63	AAA0157YAFZ	50C-01489553	1.469,36 m²
2	CL 14 44-43	AAA0073SSWF	50C-00736855	1.283,19 m²
3	KR 44 13-77	AAA0073SSXR	50C-00141039	1.536,50 m²
4	KR 45 13-84	AAA0207KUTD	50C-01520130	1.294,36 m²
5	KR 44 13-35	AAA0073SSTO	50C-01207592	860,35 m²
6	KR 45 13-20	AAA0207KUUH	50C-01520132	456,22 m²
7	AC 13 44-32	AAA0207KUWW	50C-01520131	832,00 m²
8	AC 13 44-20	AAA0181CESK	50C-01521430	957,97 m²

Fuente: Decreto Distrital 117 de 2024 artículo 2º

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

El Plan Parcial se localiza dentro de una zona, en el centro-occidente de la ciudad, en el sector catastral 006206 El Ejido, ocupando toda la manzana catastral nueve (006206 09), zona en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Centro Comercial Carrera, Centro Comercial Plaza Central, el SuperCADE de Movilidad, la zona industrial de Puente Aranda (Nacional de Chocolates, Gaseosas Postobón, Unilever), Batallón Policía Militar No. 13 y la zona comercial Outlet de las Américas, por citar los mas conocidos, rodeados de la malla vial arterial (Avenida Batallón Caldas (KR 50), Avenida de las Américas y Avenida Colón (AC 13) 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.

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
- 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 n°. 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

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° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 117 DE 2024
Clase de suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Área de actividad	Industrial Zona Industrial	Industrial Zona Industrial

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Tratamiento	Consolidación Modalidad de Sectores urbanos especiales	Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo
Sector normativo	1	1
Subsector de uso	I	I
Subsector de edificabilidad	A	A
Tipología	Continua	Continua
Altura máxima permitida	5	25
Índice de ocupación máximo	0,7	Resultante
Índice de construcción	3,5	6,42
Demanda de estacionamientos	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m ² Visitantes 1/300 m ²	Zona C <u>Residencial VIS</u> <u>Comercio Vecinal A</u> Privados: 1/8 viv 1/250 m ² Visitantes 1/18 viv 1/30 m ²
Antejardín	AC 13: 5 m	No aplica
USOS DE SUELO	Principal: Uso Industrial	Principal: Vivienda Multifamiliar VIS Complementarios Comercio vecinal A (Hasta 500 m ²)

Fuente: Decreto Distrital n° 117 de 2024 artículos 15° al 18° y el Anexo: "Estudio generador de plusvalía"

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 117 del 9 de abril de 2024, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo y se dictan otras disposiciones"* son:

"Artículo 26-. 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-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía" del 30 de noviembre de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial **SI** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de 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 en edificación..."

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del P.P.R.U. “Búfalo”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y al Decreto Distrital n° 317 de 2011 reglamentario de la UPZ 108 Zona Industrial.

CÓDIGO: 6-71-24-1-51-534-32
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación. De sectores urbanos especiales (24)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Industrial (3)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Industrial Tipo 2 (2)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECDD.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del P.P.R.U. “Búfalo”, en especial, por encontrarse sobre el corredor de la malla vial arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se identifica la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n° 117 de 2024.

CÓDIGO: 6-71-31-1-51-534-21
CLASE DE SUELO: Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD: Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Renovación Urbana. Redesarrollo (31)
TOPOGRAFÍA: Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS: Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial (534)
ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercial (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo vecinal (1)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECDD

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 el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, como es el caso del instrumento objeto del presente cálculo.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECDD-

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

Código Postal: 111311





DECRETO DISTRITAL n° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario, se toma el área de 8.689,95 m² establecida en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 117 de 2024 y que corresponde al área objeto de los beneficios normativos según el mismo Decreto. A partir de ella, se calcula la ocupación máxima que puede alcanzar el bien inmueble a través de cumplir con las condiciones normativas, así:

1. Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado para el predio (0,7), se obtiene un área de ocupación de 6.082,97 m²; producto de multiplicar el área de terreno por el índice de ocupación (8.689,95 * 0,7).

2. Aplicando las condiciones volumétricas, determinadas en la norma urbanística, se obtiene un área de ocupación de 8.357,35 m² producto de descontar al área de terreno el antejardín establecido por la Avenida Colón (AC 13) de 5 m de ancho (332,60 m²) obtenido así 8.689,95 m² - 332,60 m².

Con base en los anteriores resultados, se adopta el menor valor de las áreas resultantes, es decir por índice de ocupación (0,7); la cual, cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas para generar el uso industrial bajo los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital n° 317 de 2011 y el Decreto Distrital n° 080 de 2016 respecto a antejardines, aislamientos, equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta; es decir, una ocupación máxima de **6.082,97 m²**, lo cual se muestra en el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m ²)
Área de terreno PPRU Búfalo		8.689,95
Antejardín	5m	332,60
Huella Edificio Industrial	0,7	6.082,97
Parqueaderos en planta (Zona dura)		2.257,90
Autos	90	1.575,00
Azules	9	239,40
Cargue-Descargue	4	168,00
Bicicletas	145	275,50
Subtotal ocupación (IO + zona dura)		8.673,47
Área libre en planta		16,49

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 plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, con voladizos por la AC 13 (1,5 m) y por las carreras 44 y 45 (0,6 m). El modelamiento de las áreas construidas y vendibles se muestra a continuación:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
Huella Edificio Industrial	6.082,97
Voladizos en 2 piso	202,66
Área total del 2 piso	6.285,63
Altura máxima permitida	5
Área total construida (Edificio 5 pisos)	31.225,47
Puntos fijos (10%)	3.122,55
Área construida para cálculo de I.C.	27.687,62
Circulaciones adicionales (10%)	2.768,76
Equipamiento comunal privado construido	415,31
Área vendible	24.918,85

Finalmente, se obtiene un área vendible de 24.918,85 m² al descontar del área total construida las áreas de los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el área total construida del equipamiento comunal privado, ubicada dentro de la misma edificación industrial.

Cabe resaltar que, para maximizar la ocupación en planta para el uso industrial, se hizo necesario proyectar la construcción de un sótano sobre la huella del edificio de cinco (5) pisos para ubicar parte de los estacionamientos de las exigencias normativas de 290 parqueaderos en total (207 privados y 83 de visitantes); específicamente en este sótano se localizan 196 estacionamientos.

Del total de las exigencias normativas de estacionamientos (privados y visitantes), se generan estacionamientos adicionales para carga-descarga, azules y bicicletas. En planta se localizan de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN ESTACIONAMIENTOS	Cantidad	ÁREA (m²)
Privados (1/120)	207	
Visitantes (1/300)	83	
Carga-Descarga (1/500)	4	
Azules (1/30)	9	
Bicicletas (1/2)	145	
En Planta		
Autos (17,50 m²)	90	1.575,00
Carga-descarga (42,00 m²)	4	168,00
Azules (26,60 m²)	9	239,40
Bicicletas (1,90 m²)	145	275,50
Total área Estacionamientos en planta		2.257,90

Nota: Áreas calculadas con base en el Decreto Distrital 1108 de 2000 y UAECD

La modelación del proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre el Área PPRU):

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 3,186 (Máximo alcanzado con la altura de 5 pisos permitida)

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECD para la construcción del edificio de 5 pisos con sótano, conformado por bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto fue calculado para febrero de 2023 con un valor de costo directo de \$ 1.260.563,28 m² para el uso industrial, el cual fue indexado a abril de 2024 con el ICOCED (1,05138107631601), obteniendo un valor final de \$1.325.332,38 m² y los demás costos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2024. (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 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

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 \$4.398.000 m², el cual 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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

Nombre Proyecto	Integral
Parque Industrial Central	4.397.163
Parque Industrial Alamos	4.359.673
Parque Industrial San Cayetano	4.382.470
Promedio	4.379.769
Desviación	18.890
C.V.	0,43%
Superior	4.398.659
Inferior	4.360.878
Adoptado	4.398.000

Según lineamientos de la UAECD para el uso industrial planteado en el ejercicio, se establece una utilidad del 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 \$2.705.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 117 del 9 de abril de 2024, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

La extensión de 8.689,95 m² corresponde al área total beneficiaria del hecho generador de plusvalía del PPRU, tomada según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 117 de 9 de abril de 2024, que; se encuentra ocupada de la siguiente forma:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Área de terreno PPRU Búfalo	8.689,95
Cesiones obligatorias Espacios públicos peatonales	1.268,45
Espacio público AC 13	396,82
Plazoleta 1	482,65
Plazoleta 1	388,98
Cesiones obligatorias Vías locales	469,54
Sobre-ancho andén KR 44	264,74
Sobre-ancho andén CL 14	204,80
Cesiones Adicionales para Vías locales	23,20
Andén KR 44	4,52
Andén CL 14	18,68
Subtotal Cesiones públicas	1.761,19
Área lindero final resultante	6.928,76

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



El resultado final de descontar las áreas de cesión obligatoria y las adicionales es de 6.928,76 m², que corresponde al área útil del proyecto. A continuación, se aplican los parámetros urbanísticos de ocupación, construcción y usos autorizados en los artículos 15 al 19 del Decreto Distrital n° 117 de 2024.



Fuente: Plano 1 de 1. Artículo 3 del Decreto Distrital n° 117 de 2024

Los parámetros normativos de uso y edificabilidad aplicados son los siguientes:

USOS

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Vivienda*	Principal	Multifamiliar Vivienda de Interés Social - VIS.	N/A
Comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Complementario	Actividad Económica limitada en Comercio, Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías	Vecinal A

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2022EE237362 de fecha 15 de septiembre del 2022 (SDP n.º 1-2022-113308 de 29 de septiembre de 2022).

Fuente: Artículo 15 del Decreto Distrital n° 117 de 2024.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

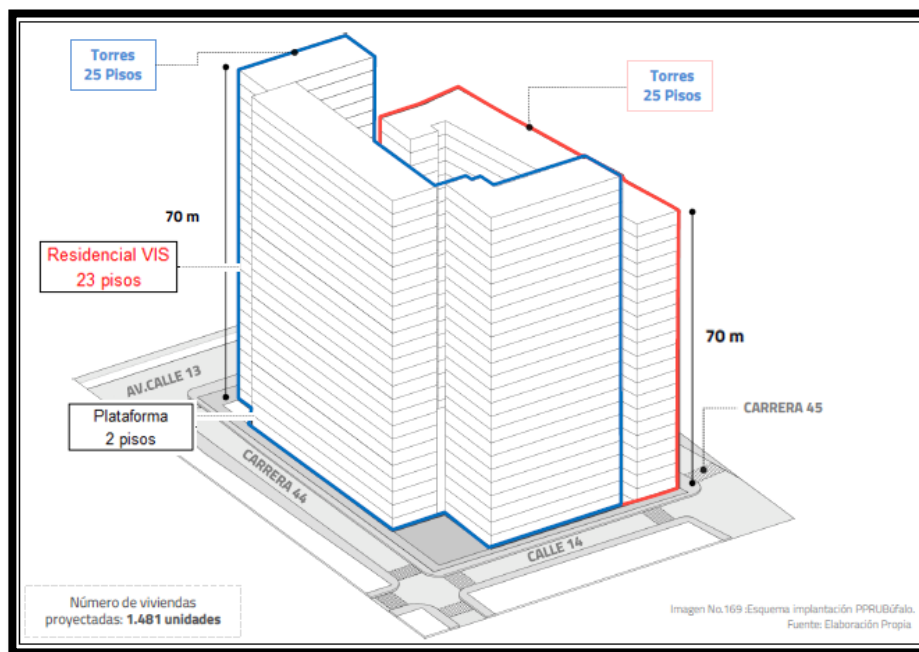
EDIFICABILIDAD

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (M2)	8.689,95 m2
ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONAL (M2)	6.928,76 m2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA PARA CÁLCULO DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF) (M2)	55.828,25 m2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	6,42

Fuente: Artículo 16 del Decreto Distrital N° 117 de 2024.

A partir de los anteriores parámetros de edificabilidad, se calculan las áreas totales construidas, tomando como referencia el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, usado como modelo en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital n° 117 de 2024; aunque, proyectando una construcción de 25 pisos de altura total; de los cuales, dos (2) pisos corresponden a una plataforma donde se localizan el comercio vecinal de 500 m², los parqueaderos exigidos (autos, azules y de bicicletas) y el equipamiento comunal construido necesario para el uso residencial, incluido la terraza de la plataforma, y en los pisos del 3 al 25, el uso residencial VIS.



Fuente: Documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 117 de 2024 y Rediseño UAEC

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 117 de 2024 para los predios que hacen parte del PPRU Búfalo, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha del instrumento (09 de abril de 2024), la UAECD realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico sobre el área útil de 6.928,76 m² para desarrollar los usos Residencial y Comercio vecinal. El modelamiento realizado para el cálculo de las áreas totales construidas y posterior área final vendible, se describe así:

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m ²)
Área de terreno PPRU Búfalo		8.689,95
Área lindero final resultante		6.928,76
Huella de la Plataforma		6.928,76
Altura Plataforma		2
Área total construida Plataforma		13.857,52
Comercio vecinal		500,00
Equipamiento comunal construido		6.299,22
Estacionamientos		
Autos (Privados 186 Visitantes 96)	282	6.514,20
Azules	9	278,10
Bicicletas	140	266,00
Área total construida Residencial		61.475,83
Área total construida Plataforma + Edificio Residencial		75.333,35
Altura Residencial		23
Huella edificio Residencial sobre Plataforma		2.672,86
Área total construida Residencial		61.475,83
Puntos fijos Residencial sobre Plataforma	10%	6.147,58
Circulaciones adicionales Residencial sobre Plataforma	5%	2.766,41
Área vendible Residencial VIS		52.561,84
Área vendible Comercio vecinal en Plataforma		500,00
Área VendibleTotal		53.061,84

El área total vendible en el uso residencial de 52.561,84 m² se distribuye en 1.481 apartamentos máximos autorizados (Según artículo 17 Decreto Distrital 117 de 2024); lo que genera un área promedio por apartamento de 35,49 m².

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área total del terreno según Decreto Distrital n° 117 de 2024):

Índice de ocupación: 0,7973

Índice de construcción: 6,42

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para proyectos VIS: 6 m² por las primeras 150 viviendas y 8,5 m² por las viviendas adicionales de 150 viviendas. Para el uso comercial vecinal, no aplica porque su área construida es menor de 800 m²).

Dado que, el Plan Parcial Búfalo autoriza 1.481 unidades de vivienda VIS, el área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 12.213,50 m², distribuidos de la siguiente forma: Para zonas verdes un área de 5.914,28 m² (Se localizan en las cubiertas de la plataforma y de los edificios residenciales VIS) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 6.299,22 m² ubicado dentro de la plataforma de dos pisos.

La cantidad de estacionamientos corresponde a la exigida en el artículo 19 del Decreto Distrital n° 117 de 2024; en total se plantean 282 para automóviles, discriminados así: 186 privados (185 Residencial y 1 Comercial), 94 visitantes (82 Residencial y 14 Comerciales), 9 azules y 140 para bicicletas.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto para la construcción de un edificio residencial tipo VIS de veintitrés (23) pisos de altura sobre una plataforma de 2 pisos de altura. El presupuesto es calculado para julio de 2023 (Base revista Construdata 207 Jun-Ago 2023) con un valor de costo directo de \$ 1.923.099,02 m² (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos) que actualizados con ICOCED a abril de 2024 genera un valor de \$ 1.994.733,54 m².

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 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Los valores para las cargas urbanísticas locales son las establecidas en el DTS (Pág 156) y lo descrito en el Decreto Distrital n° 117 de 2024, que reporta como fecha de estimación de los mismos el mes de enero de 2023 con un valor de \$4.971.674.190,00 que se actualizan con el ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) hasta abril de 2024 (1,080508) obteniendo un valor actualizado de \$5.371.931.763,72.

Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario residencial y dado que, el proyecto fue autorizado para vivienda de interés social en Renovación Urbana, este, puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.2.2.1.5.2.2 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), obteniendo un valor por unidad de vivienda VIS de (175 * 1.300.000) \$227.500.000 según Decreto Nacional 949 de 2022.

El valor adoptado se encuentra acorde con el estudio de mercado inmobiliario realizado para este tipo de proyectos urbanísticos en zonas similares. En el siguiente cuadro se relacionan **proyectos de renovación urbana** que están comercializando sus productos inmobiliarios (VIS) al valor máximo permitido; es decir, 175 smmlv; los cuales, se hacen efectivos al momento de entrega y escrituración de la unidad residencial,

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

que, según el proyecto, los estiman entre año y medio y dos años después del proceso de comercialización, como se ilustra a continuación:

No.	Proyecto	Dirección	Valor	smmlv 2024	smmlv*
1	Torre Fáfala	Calle 10 30-73 (Frente Alkosto Kr 30)	245.000.000	1.300.000,00	188,46
2	Avenida Colón	Calle 13 37-51 (Frente a Centrik Park)	234.300.000	1.300.000,00	180,23
3	Metrópoli 30	Calle 13 Kr 30 (Costado norte Alkosto Kr 30)	245.310.000	1.300.000,00	188,70
4	Maui 68	AK 68 Autosur (Costado norte Alkosto Venecia)	234.424.000	1.300.000,00	180,33
5	Eskala	Ak 50 Cl 6 (Costado sur CC Carrera)	252.600.000	1.300.000,00	194,31

* Valores de smmlv estimados a uno o dos años a la fecha de entrega del proyecto

Fuente: Revista Estrenar Vivienda No. 156 Marzo-abril 2024

Así, el valor unitario por m² es de \$6.410.256,41 para el área resultante por unidad de vivienda de 35,49 m² (producto de dividir el área vendible (52.561,84 m²) entre las 1.481 unidades residenciales máximas autorizadas).

Para el uso comercial, se realiza una investigación económica de proyectos residenciales con comercio en primeros pisos y se adopta el valor del límite superior del estudio de mercado de \$8.738.000 m² por corresponder a locales usados y localizados en zonas residenciales comparables.

Integral	Oferta
8.800.000	133
8.125.000	137
8.000.000	138
8.308.333	Promedio
430.358	Desviación es
5,18%	C.V.
8.738.692	LimSuperior
7.877.975	LinInferior
8.738.000	Adoptado

Según los lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, la utilidad se establece en función del uso proyectado; razón por la cual, al uso residencial VIS de estrato 3 se asigna el 14% sobre las ventas estimadas y para el uso comercio vecinal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene una utilidad final ponderada de 14,05% sobre las ventas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno de \$8.369.000 por m², aproximado al mil más cercano.

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los predios ubicados en el Plan Parcial e identificados así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	CL 14 44-63	AAA0157YAFZ	50C-01489553	1.469,36 m ²
2	CL 14 44-43	AAA0073SSWF	50C-00736855	1.283,19 m ²
3	KR 44 13-77	AAA0073SSXR	50C-00141039	1.536,50 m ²
4	KR 45 13-84	AAA0207KUTD	50C-01520130	1.294,36 m ²
5	KR 44 13-35	AAA0073SSTO	50C-01207592	860,35 m ²
6	KR 45 13-20	AAA0207KUUH	50C-01520132	456,22 m ²
7	AC 13 44-32	AAA0207KUWW	50C-01520131	832,00 m ²
8	AC 13 44-20	AAA0181CESK	50C-01521430	957,97 m ²

se obtuvo el siguiente resultado:

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 117 DE 2024	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA BRUTA TERRENO (AB)	ÁREA ÚTIL TERRENO (AU)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AB)	EFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA BRUTA (EPT / AB)	EFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA ÚTIL (EPT / AU)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m ²)	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(m ²)	(\$)	(\$/m ²)	(\$/m ²)
\$ 2.705.000,00	\$ 8.369.000,00	\$ 5.664.000,00	8.689,95	6.928,76	\$ 49.219.876.800,00	\$ 5.664.000,00	\$ 7.103.706,41

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 Renovación Urbana “Búfalo”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 117 de 2024, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 30 de septiembre de 2024.

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 28 de noviembre de 2024, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con base en el siguiente comunicado:

Mediante correo electrónico del 28 de noviembre de 2024, por parte de la Subdirección de Economía urbana, Rural y Regional.

Elaboró:

Oswaldo Sabogal Trujillo

OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
Profesional Especializado

Revisó:

Claudia Alejandra Rincón Molina

CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA
Profesional Control Calidad Normatividad Urbanística
Contratista

Carlos Mario Latorre González

CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad Valuatorio
Contratista

Vo. Bo.

Sandra Viviana Salgado Naranjo

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

ANEXOS

1. Investigación de mercado inmobiliario
2. Presupuestos costos directos
3. Plano de localización y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas
4. Ejercicios valuatorios

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

1. Investigación de Mercado inmobiliario

BODEGAS INDUSTRIALES

No.	NomProyecto	Dirección	Altura	Tipolnm	Uso	Área construid	Valor Venta	Integral	Teléfono	Descripción	Admón	Estr	Fecha	Vetustez
133	Parque Industrial Central	Fontibón San Pablo	4	Usado	Bodega	705,00	3.100.000.000	4.397.163	313 3522660 2745555	Diagonal al Parque	1.930.000		jul-24	14
134	Zona Franca IntexZona-Siberia	Siberia Cl 80	3	Usado	Bodega	789,00	2.900.000.000	3.675.539	314 3899091 601 2101	Cuenta con 636,34	404.000		jul-24	
135	Parque Industrial Alamos	Álamos	3	Usado	Bodega	734,00	3.200.000.000	4.359.673	301 4677665	Bodega de 500 +	2.975.400		jul-24	10
136	Parque Industrial San Cayetano			Usado	Bodega	502,00	2.200.000.000	4.382.470	321 2581445 601 3229	Con oficinas de 178	1.150.000		jul-24	25
137	Parque Industrial Central	Fontibón San Pablo	4	Usado	Bodega	705,00	3.100.000.000	4.397.163	313 8954310 321 4607	Con 2 GJ frente a la	1.930		jul-24	

Nombre Proyecto	Integral
Parque Industrial Central	4.397.163
Parque Industrial Alamos	4.359.673
Parque Industrial San Cayetano	4.382.470
Promedio	4.379.769
Desviación	18.890
C.V.	0,43%
Superior	4.398.659
Inferior	4.360.878
Adoptado	4.398.000

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS- en Tratamiento de Renovación Urbana

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS- en Tratamiento de Renovación Urbana

DECRETO 949 DE 2022

(Junio 01)

Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en relación con los proyectos y/o programas de renovación urbana a partir de los cuales se determina el valor máximo de la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.5.2.2 de la Subsección 2 de la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

*ARTÍCULO 2.2.2.1.5.2.2. Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana. Cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o los ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando tales planes se ubiquen en los municipios y distritos establecidos en el título 9 de la parte 1 del libro 2 del presente decreto con el límite de ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smmlv) y/o de vivienda de interés prioritario (VIP) que tenga un precio superior a noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes sin que este exceda los ciento diez (110) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que se desarrollen en suelos que se rigen por el tratamiento de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades o en programas y/o proyectos de renovación urbana definidos en los respectivos planes de ordenamiento territorial. El Plan de Ordenamiento Territorial, las operaciones urbanas integrales, el Plan Parcial y/o en la reglamentación del área con tratamiento de renovación urbana respectivo, o, programa y/o proyectos de renovación urbana definido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial que se adopten independiente de su tratamiento, se deberán establecer como mínimo los siguientes requisitos:

LOCALES COMERCIALES EN PROYECTOS RESIDENCIALES

No.	NomProyecto	Altura	Tipoinn	Uso	Área construida	Valor Venta	Gj's	Integral	Teléfono	Descripción	Estra to	Fecha
132	Sucre		Usado	Local	100,00	750.000.000	0	7.500.000	315 8412155	Con acabados, baño, Admon \$700.000,	4	jun-24
133	Zarzamora	5	Usado	Local	25,00	220.000.000	0	8.800.000	313 3774954	Con acabados, baño, Cód 191286094	3	jun-24
137	La Granja	5	Usado	Local	16,00	130.000.000	0	8.125.000	320 8760685	Con acabados, baño, Admon \$50.000,	3	jun-24
138	Castilla Real	6	Usado	Local	20,00	160.000.000	0	8.000.000	311 3782741/4	Con acabados, baño, Admon \$135.000,	3	jun-24
139	Altos de la Javeriana		Usado	Local	184,00	1.400.000.000	0	7.608.696	305 2879200	Con acabados, baño, bodega, Admon	4	jun-24
143	Salamanca	20	Usado	Local	60,00	480.000.000	1	8.000.000	320 3180586	Con acabados, baño, menos de 10	4	jun-24

Integral	Oferta
8.800.000	133
8.125.000	137
8.000.000	138
8.308.333	Promedio
430.358	Desviación es
5,18%	C.V.
8.738.692	LimSuperior
7.877.975	LinInferior
8.738.000	Adoptado

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

2. Presupuestos costos directos

RESUMEN EDIFICIO INDUSTRIAL 4P + SÓTANO

ACTIVIDADES	VALOR CAPÍTULO
PRELIMINARES	\$ 46.240.589
EXCAVACIÓN	\$ 925.524.600
CIMENTACION	\$ 5.188.001.106
ESTRUCTURA	\$ 11.649.335.400
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 161.723.665
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 58.044.510
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 66.295.401
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 30.134.923
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	\$ 54.534.038
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2.188.498.080
CUBIERTA	\$ 173.852.250
FACHADA	\$ 897.844.352
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 584.310.831
PERSONAL DE OBRA	\$ 272.899.300
ACCESORIOS PRODUCTO INMOBILIARIO	\$ 235.329.580
COSTO TOTAL DIRECTO	\$ 22.532.568.626
COSTO UNITARIO	1.260.563,28

Fuente: Revista Construdata 205 Dic 2022-Feb 2023

EDIFICIO RESIDENCIAL + PLATAFORMA 2 PISOS (Comercio, estacionamientos, comunal construido)

FUENTE DE INFORMACION: 2023 (IDU)
(CONSTRUDATA 207 JUNIO-AGOSTO 2023)

CAPÍTULO	
PRELIMINARES	\$ 143.987.167,00
EXCAVACIÓN	\$ 78.455.968,20
CIMENTACIÓN	\$ 10.927.744.189,22
ESTRUCTURA	\$ 16.471.007.116,18
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 510.180.580,21
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 155.708.858,00
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 463.830.038,53
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 1.038.831.828,00
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	\$ 499.316.736,04
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 4.131.135.877,08
CUBIERTA	\$ 156.036.664,00
FACHADA	\$ 658.026.123,30
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.012.833.234,70
HERRAMIENTA Y EQUIPO	\$ 2.329.343.439,39
PERSONAL DE OBRA	\$ 1.033.085.382,00
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	\$ 28.986.062.740,32

No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios
No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gestión

COSTO DIRECTO	\$ 72.203.810.589
COSTO INDIRECTO	\$ 10.830.571.588
COSTO TOTAL	\$ 83.034.382.178

COSTO DIRECTO UNITARIO	\$ 1.923.099,02
COSTO TOTAL UNITARIO	\$ 2.211.563,88

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

RESUMEN OTRAS CONSTRUCCIONES UAEC D 2023 (Vigencia 2024)

Código tipología	Costo	VALOR UNITARIO NUEVO (\$/M²)	OTRAS CONSTRUCCIONES
900009	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 351.000	Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)
900010	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 646.000	Zona dura para zona industrial en concreto e=18 / 20 cm de 3000 psi sobre base y sub base.
900012	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 58.000	Zona Verde de Equipamientos Públicos.

COSTOS CARGAS LOCALES (Enero 2023)

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 8 de 10		
“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”		
ANEXO n°2		
“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo”		
CONCEPTO CARGA	TOTAL COSTO (COP Miles)	
	UG y/o UAU	TOTAL PLAN PARCIAL
Preliminares	\$ 182.497,30	\$ 182.497,30
Cesión para Espacio Público Peatonal - Av. Colón - Av. Calle 13.	\$ 126.098,00	\$ 126.098,00
Cesión para Sobreancho de Andén Carrera 44.	\$ 96.687,14	\$ 96.687,14
Cesión para Sobreancho de Andén Calle 14.	\$ 72.926,56	\$ 72.926,56
Plazoleta 1	\$ 381.593,09	\$ 381.593,09
Plazoleta 2	\$ 300.615,26	\$ 300.615,26
Sobreposición manzana catastral Andén Carrera 44.	\$ 1.434,74	\$ 1.434,74
Sobreposición manzana catastral Andén Calle 14.	\$ 5.935,97	\$ 5.935,97
Redes húmedas	\$ 1.750.610,59	\$ 1.750.610,59
Redes eléctricas	\$ 145.133,83	\$ 145.133,83
Redes telefónicas	\$ 38.704,41	\$ 38.704,41
Señalización y acciones de mitigación	\$ 81.954,07	\$ 81.954,07
Administración (15%/CD)	\$ 477.628,64	\$ 477.628,64
Imprevistos (3%/CD+ADM)	\$ 109.854,59	\$ 109.854,59
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial	\$ 1.200.000,00	\$ 1.200.000,00
TOTAL CARGAS	\$ 4.971.674,19	\$ 4.971.674,19
*Valores expresados en miles de pesos colombianos 2023		
Nota: Las medidas de mitigación de la propuesta de movilidad del Plan Parcial “Búfalo” incluyen la intervención de la infraestructura peatonal existente perimetral al proyecto, resultante del diagnóstico que se adelantó sobre la misma, cumpliendo con lo establecido en el Manual de Espacio Público y su anexo “Cartilla del Mobiliario Urbano” adoptados mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. Los costos asociados a dicha intervención no hacen parte de las cargas urbanísticas aquí descritas ya que se calcularán una vez se lleve a cabo el diagnóstico requerido para tal fin. La ejecución de estas obras hace parte de las obligaciones del promotor/urbanizador y no implican una modificación del Plan Parcial.		

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC D-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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

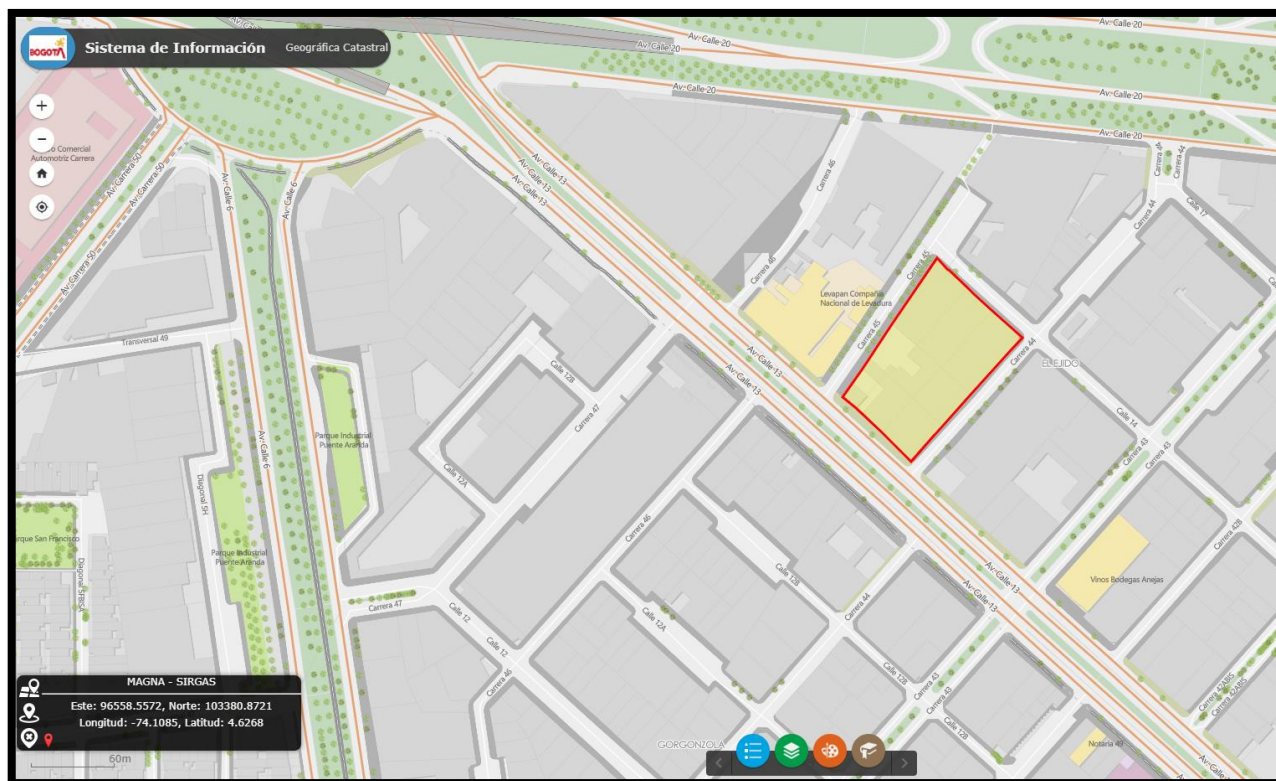




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

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

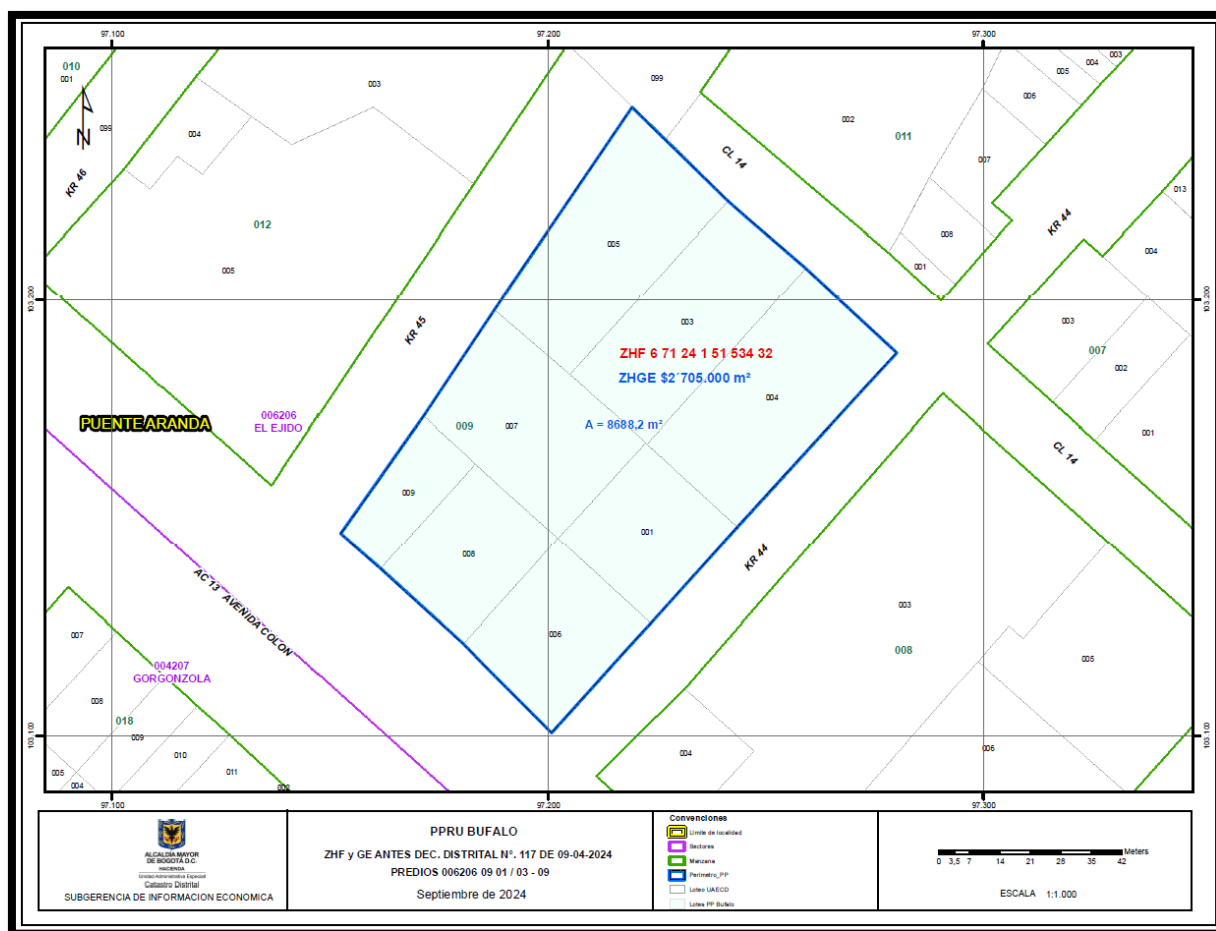




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

ZHFG - ESCENARIO ANTES DE 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

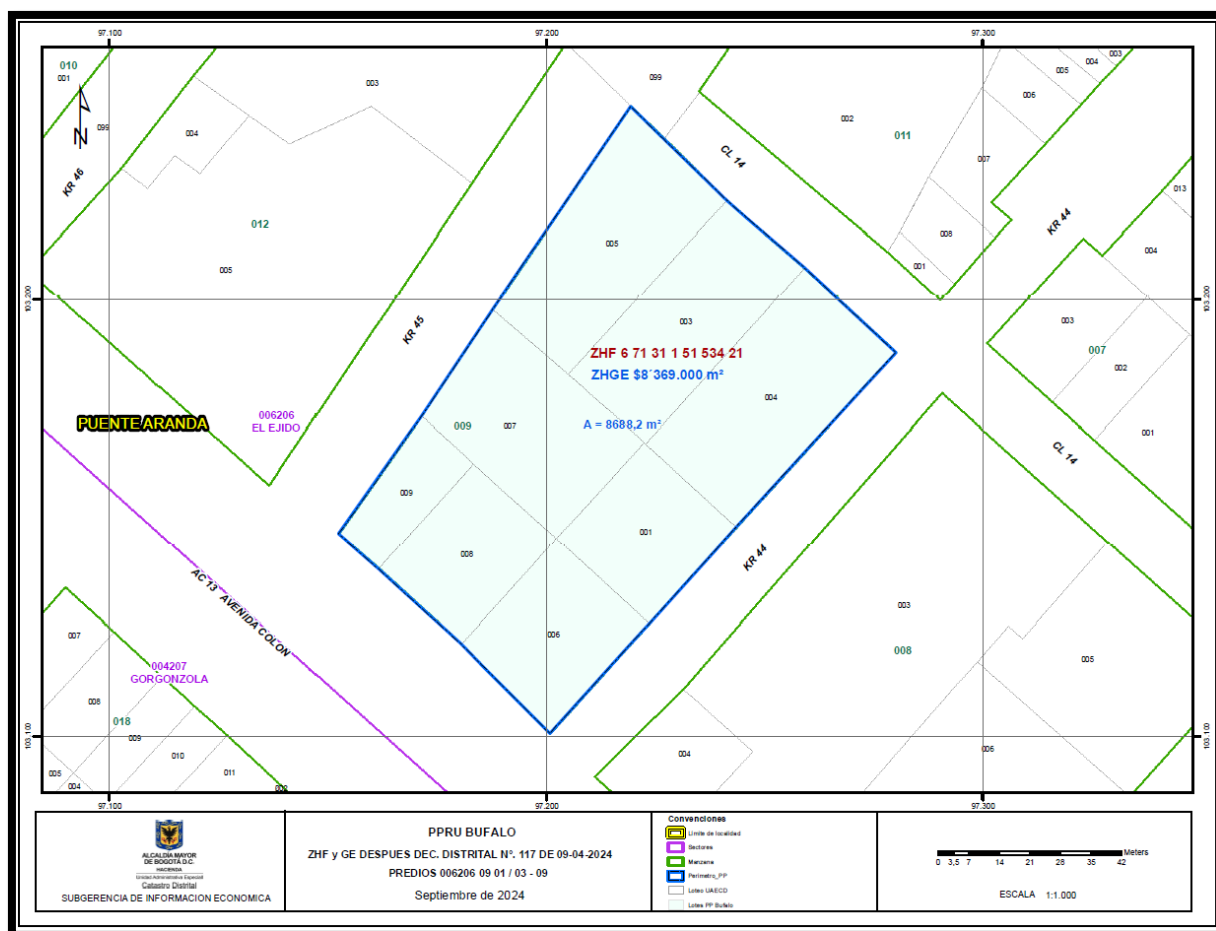




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

ZHFG - ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO DISTRITAL 117 DE 2024



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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

4. Ejercicios residuales

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL)

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	VALOR	TOTAL
1.	Datos básicos					8.689,95
1.1.	Área bruta	m ²				8.689,95
1.2.	Área objeto de reparto	m ²				8.689,95
1.3.	Sistemas de áreas especiales		0,00%			0,00
1.4.	ANU	m ²				8.689,95
1.5.	Cesiones obligatorias de suelo					0,00
1.6.	Cesiones adicionales de suelo		0,00%			0,00
1.7.	Área útil		100,00%			8.689,95
2.	Ocupación					6.415,57
2.1.	Ocupación por volumetría					8.357,35
2.1.1.	Antejardín	m ²	5	66,52	332,60	332,60
2.2.	Ocupación por Índice	m ²	0,7		6.082,97	6.082,97
2.3.	Ocupación final en el Uso	m ²				6.082,97
3.	Edificabilidad					31.225,47
3.1.	Voladizos	m			202,66	810,65
3.2.	Altura máxima	p	5			5,00
3.3.	ATC * volumetría	m ²				31.225,47
3.4.	Índice de construcción máximo (IC)		3,5			30.414,83
3.5.	ATC * IC	m ²				33.794,25
3.6.	ATC definitiva	m ²				31.225,47
3.7.	ATC definitiva * Usos					31.225,47
3.7.1.	Puntos fijos	m ²	10%		3.122,55	3.122,55
3.7.2.	ATC para cálculo del IC	m ²	3,186			27.687,62
3.7.3.	Circulaciones adicionales	m ²	10%		2.768,76	2.768,76
3.8.	Área vendible	m ²				24.918,85
3.9.	Área total construida (Incluye sótanos)	m ²				35.635,47
4.	Equipamiento comunal privado					2.076,57
4.1.	Equipamiento comunal * Usos		0,083333333			2.076,57
4.1.1.	Zonas verdes	m ²	80%			1.661,26
4.1.2.	Construido	m ²	20%			415,31
5.	Estacionamientos					290
5.1.	Privados	un	120			207
5.2.	Visitantes	un	300			83
5.3.	Total estacionamientos Autos por norma		9,9			290
5.4.	Azules	un				9
5.5.	Bicicletas	un				145
5.6.	Cargue-descargue	un	1/500			4
6.	Sótanos		0,72			4.410,00
6.1.	Área disponible para sótano				6.082,97	
6.2.	Cantidad			1		
6.3.	Estacionamientos					4.410,00
6.3.1.	Autos		22,5	196		4.410,00
6.4.	Área total en sótanos					4.410,00
7.	Área de ocupación en planta					8.689,95
7.1.	Ocupación edificio en el Uso					6.082,97
7.2.	Ocupación ECP Construido					0,00
7.3.	Zonas verdes (Incluye Antejardín)					332,60
7.4.	Estacionamientos					2.257,90
7.4.1.	Autos		17,5	90		1.575,00
7.4.2.	Azules		26,60	9		239,40
7.4.3.	Bicicletas		1,90	145		275,50
7.4.4.	Motos		3,80	0		0,00
7.4.5.	Cargue-descargue		42,00	4		168,00
7.5.	Área libre en planta (Zona Dura)					16,49

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	VALOR	TOTAL
8.	Ventas					109.593.120.463,74
8.1.	Uso Residencial					
8.2.	Uso Comercial					
	8.2.1. Comercio vecinal					
	8.2.2. Comercio zonal					
	8.2.3. Comercio urbano-metropolitano					
8.3.	Uso Oficinas (Servicios)					
8.4.	Uso Dotacional (Oficinas)					
8.5.	Uso Industrial (Bodegas)			4.398.000,00		109.593.120.463,74
9.	Costos					70.747.175.389,71
9.1.	Costos directos	\$				48.557.902.880,84
	9.1.1. Costo Residencial					
	9.1.2. Costo Industrial			1,05138107632	1.325.332,38	47.228.846.175,48
	9.1.3. Costos ECP construido					
	9.1.4. Costos zonas verdes			58.000,00		17.223.928,57
	9.1.5. Costos zonas duras			646.000,00		1.311.832.776,79
	9.1.6. Costos Edificio Parqueaderos					
	9.1.7. Otros costos directos					
9.2.	Costos Indirectos					22.189.272.508,87
	9.2.1. Impuesto delimitación urbana (CD)	\$	3%		1.456.737.086,43	1.456.737.086,43
	9.2.2. Licencia Curaduría -Cargo fijo-	\$			2.321.737,60	2.321.737,60
	9.2.3. Licencia Curaduría -Cargo variable-	\$			325.348.559,60	325.348.559,60
	9.2.4. Gastos notariales y de Registro (Ventas)	\$	1%		1.095.931.204,64	1.095.931.204,64
	9.2.5. Honorarios de construcción (CD)	\$	10%		4.855.790.288,08	4.855.790.288,08
	9.2.6. Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,96%		1.435.126.308,30	1.435.126.308,30
	9.2.7. Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)	\$	2,50%		2.739.828.011,59	2.739.828.011,59
	9.2.8. Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	3	5,00%		2.427.895.144,04	2.427.895.144,04
	9.2.9. Costos financieros	DTF	10,66%			4.562.500.554,68
	9.2.10. Gastos de ventas, comisiones y publicidad	\$	3%		3.287.793.613,91	3.287.793.613,91
9.3.	Otros Costos					0,00
10.	Utilidades					15.343.036.864,92
10.1.	Utilidad Residencial	\$				
10.2.	Utilidad Comercial (Hasta Zonal)	\$				
10.3.	Utilidad Comercial (Urbano y metropolitano)	\$				
10.4.	Utilidad Servicios	\$				
10.5.	Utilidad Industrial	\$	14%			15.343.036.864,92
11.	Residual					23.502.908.209,11
11.1.	Valor unitario del suelo sobre Área Bruta	\$/m ²				2.705.000,00

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA (DECRETO DISTRITAL 117 DE 2024)

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
1.	Datos básicos					8.689,95
1.1.	Área de los predios y lindero original	m ²				8.689,95
1.2.	Área objeto de reparto	m ²				8.689,95
1.3.	Sistemas de áreas especiales		0,00%			0,00
1.4.	Área de los predios y lindero original	m ²				8.689,95
1.5.	Cesiones urbanísticas de espacios públicos peatonales		14,60%			1.268,45
1.5.1.	Cesión Espacio Público AC 13	m ²				396,82
1.5.2.	Cesión Plazoleta 1	m ²				482,65
1.5.3.	Cesión Plazoleta 2	m ²				388,98
1.6.	Cesiones públicas de vías locales e intermedias		5,40%			469,54
1.6.1.	Malla vial local KR 44 (V-7) Sobreancho Andén	m ²				264,74
1.6.2.	Malla vial local CL 14 (V-7) Sobreancho Andén	m ²				204,80
1.7.	Cesiones adicionales de espacio público		0,27%			23,20
1.7.1.	Andén KR 44	m ²				4,52
1.7.2.	Andén CL 14	m ²				18,68
1.8.	Total cesiones públicas	m ²				1.761,19
1.9.	Área de los predios y lindero resultante		79,73%			6.928,76
2.	Ocupación					6.928,76
2.1.	Ocupación por volumetría					6.928,76
2.2.	Ocupación por índice resultante	m ²	0,7973			6.928,76
2.3.	Ocupación final	m ²				6.928,76
3.	Edificabilidad					55.828,25
3.1.	Voladizos	m				0,00
3.2.	Altura máxima	p	25			
3.3.	ATC * volumetría	m ²				
3.4.	Índice de construcción máximo (IC)		6,42			55.828,25
3.5.	ATC * IC	m ²				55.828,25
3.5.1.	Residencial VIS					55.328,25
3.5.2.	Comercial					500,00
3.6.	ATC definitiva	m ²				61.975,83
3.6.1.	Residencial VIS					61.475,83
3.6.2.	Comercial					500,00
3.7.	Altura máxima	m	25			
3.8.	ATC definitiva * Usos					61.975,83
3.8.1.	Comercio vecinal	m ²				500,00
3.8.2.	Residencial VIS					61.475,83
3.8.3.	Puntos fijos		10,00%			6.147,58
3.8.4.	ATC para cálculo del IC	m ²	6,424461591			55.828,25
3.8.5.	Circulaciones adicionales	m ²	5%			2.766,41
3.9.	Área vendible					53.061,84
3.9.1.	Comercio vecinal A	m ²				500,00
3.9.2.	Residencial VIS	m ²	1.481	35,49		52.561,84
3.10.	Área total construida (Incluye sótanos y/o plataforma)	m ²				75.333,35
4.	Equipamiento comunal privado					2.442,70
4.1.	Equipamiento comunal * Usos					12.213,50
4.1.1.	Zonas verdes	m ²	80%	56,73%		9.770,80
4.1.2.	Construido	m ²	20%	43,27%		2.442,70
5.	Estacionamientos			Residencial	Comercio	282
5.1.	Privados	1/8	1/250	185	1	186
5.2.	Visitantes	1/18	1/30	82	14	96
5.3.	Total estacionamientos por norma			267	15	282
5.4.	Azules	1/30		8	1	9
5.5.	Bicicletas	1/2		133	7	140
6.	Sótanos y/o Plataforma					13.857,52
6.1.	Área disponible para sótano					6.928,76
6.2.	Cantidad					0,00
6.3.	Estacionamientos					7.058,30
6.3.1.	Autos	18,0	23,1	282	6.514,20	6.514,20
6.3.2.	Azules		30,9	9	278,10	278,10
6.3.3.	Bicicletas		1,9	140	266,00	266,00
6.3.	Comercio Primer Piso				500,00	500,00
6.4.	Equipamiento comunal privado construido en 1 piso				2.442,70	2.442,70
6.5.	Área adicional para completar Equipamiento comunal				3.856,52	3.856,52
6.6.	Área total en sótanos				0,00	0,00
7.	Área en planta					6.928,76
7.1.	Ocupación Edificación Residencial (Plataforma)					6.928,76
7.2.	Zonas verdes (Incluye Antejardín)					
7.3.	Zonas duras (Otras zonas)					
7.4.	Ocupación ECP Construido					
7.5.	Estacionamientos					
7.6.	Total área ocupada en planta					6.928,76

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° 117 DE 2024
PPRU BÚFALO

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
8.	Ventas		100,00%			341.296.500.000,00
8.1.	Uso Residencial	1.481	175	6.410.256,41	227.500.000	336.927.500.000,00
8.2.	Uso Comercial					4.369.000.000,00
8.2.1.	Comercio vecinal		500,00		8.738.000,00	4.369.000.000,00
9.	Costos		64,64%			220.613.962.837,75
9.1.	Costos directos		44,03%			150.269.966.505,27
9.1.1.	Costo Residencial			1,037249522	1.994.733,54	150.269.966.505,27
9.2.	Costos Indirectos		19,04%			64.972.064.568,76
9.2.1.	Impuesto delimitación urbana (CD)		3%			4.508.098.995,16
9.2.2.	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					580.434,40
9.2.3.	Licencia Curaduría -Cargo variable-					53.717.898,89
9.2.4.	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			3.412.965.000,00
9.2.5.	Honorarios de construcción (CD)		10%			15.026.996.650,53
9.2.6.	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,74%			4.120.123.142,28
9.2.7.	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			8.532.412.500,00
9.2.8.	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detal	2	4,50%			6.762.148.492,74
9.2.9.	Costos financieros		3,61%			12.316.126.454,77
9.2.10.	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%			10.238.895.000,00
9.3.	Obligaciones urbanísticas adicionales		1,57%			5.371.931.763,72
9.3.1.	Cargas locales		1,080507603		4.971.674.190,00	5.371.931.763,72
10.	Utilidades		14,05%			47.956.270.000,00
10.1.	Utilidad Residencial		14%			47.169.850.000,00
10.2.	Utilidad Comercial (Hasta Zonal)		18%			786.420.000,00
11.	Residual		21,31%			72.726.267.162,25
11.1.	Valor unitario del suelo sobre Área Bruta					8.369.000,00

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

