



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
“CORFERIAS + EAAB-ESP”
UBICADO EN LAS LOCALIDADES DE TEUSAQUILLO Y PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 336 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023



BOGOTÁ D.C., FEBRERO 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

**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
“CORFERIAS + EAAB-ESP”
UBICADO EN LAS LOCALIDADES DE TEUSAQUILLO Y PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 336 DEL 3 DE AGOSTO DE 2023

**DIRECTORA
OLGA LUCIA LÓPEZ MORALES**

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

**ESTUDIO ELABORADO POR:
LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ LOZANO
PROFESIONAL UNIVERSITARIO**

BOGOTÁ D.C., FEBRERO 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “CORFERIAS + EAAB-ESP”

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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 2-2024-06732 del 6 de febrero de 2024, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEC, mediante radicado 2024ER3003 del 6 de febrero de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2024-171011 del 21 de febrero 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 técnica adicional para el suministro del Documentos anexos del Decreto Distrital 336 de 2024, específicamente lo relacionado con el DTS, el Anexo 2 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Corferias + EAAB-ESP'" y el Anexo 4 "Oficio de aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20222408946661 del 23 de septiembre de 2022) del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Corferias + EAAB-ESP'" mediante oficio 2024EE10874 del 8 de marzo de 2024 y se recibió la respuesta por parte de la SDP mediante radicado UAEC 2024ER9393 del 16 de abril de 2024. Nuevamente, se solicitó información adicional mediante oficio 2024EE23442 del 20 de mayo de 2024 y se recibieron respuestas por parte de la SDP mediante radicados UAEC 2024ER17461 del 12 de julio de 2024 y UAEC 2024ER18375 del 22 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, 2 de agosto de 2023 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 336 del 3 de agosto de 2023, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Corferias + EAAB-ESP" ubicado en las localidades de Puente Aranda y Teusaquillo y se dictan otras disposiciones"), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Nororient	Av. De la Esperanza
	Av. Ferrocarril de Occidente
Noroccidente	Carrera 38
Occidente	Transversal 39
Sur	Avenida de Las Américas
Surorient	Carrera 37

Fuente: Decreto Distrital 336 de 2023 artículo 2º

El Plan Parcial está conformado por once (11) predios y se encuentra ubicado en el sector catastral 006208 Ortezal, en las Localidades de Puente Aranda y Teusaquillo, los cuales, se relacionan a continuación:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC-

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 24 37 15	AAA0184LZMR	050C01617372	35.867,67 m ²
2	AC 20 36 28	AAA0074ARMS	050C00464337	18.909,27 m ²
3	TV 39 20A 30	AAA0074ARRU	050C00100371	1.923,95 m ²
4	TV 39 20 74	AAA0074ARPP	050C00338745	479,96 m ²
5	AC 20 36 44	AAA0074AROE	050C01433251	965,72 m ²
6	AC 20 36 40	AAA0074ARNN	050C01433252	964,71 m ²
7	TV 39 20A 72	AAA0074ARSK	050C01205168	149,19 m ²
8	TV 39 20A 88	AAA0074ARTO	050C01205169	90,14 m ²
9	TV 39 20A 94	AAA0074ARUZ	050C01205170	280,46 m ²
10	CL 21 BIS 38 07	AAA0174EOPP	050C01501003	150,14 m ²
11	CL 21 BIS 38 01	AAA0174EOOE	050C00252470	50,49 m ²

Fuente: Decreto Distrital 336 de 2023

El Plan Parcial se localiza dentro de una zona, en el centro-occidente de la ciudad, en el sector catastral 006208 Ortezal, ocupando la totalidad de las manzanas catastrales uno (006208 01) y treinta y cinco (006208 35), zona en proceso de renovación urbana, con una importante mixtura de usos, en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: Corferias, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la Universidad Nacional de Colombia, el SuperCADE CAD-Sede Principal, el centro comercial Mallplaza, la Gobernación de Cundinamarca y la Fiscalía General de la Nación, por citar los más conocidos; rodeados de la malla vial arterial (Avenida de las Américas, Avenida de la Esperanza, Avenida Ciudad de Quito y la Avenida Cale 26) 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

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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 111 PUENTE ARANDA DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 UPZ 107 QUINTA PAREDES DECRETO DISTRITAL N° 086 DE 2011 RESOLUCIÓN N° 1610 DE 2013 (PRM)		DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 111 PUENTE ARANDA DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 UPZ 107 QUINTA PAREDES DECRETO DISTRITAL N° 086 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 336 DE 2023
Clase de suelo	Suelo Urbano		Suelo Urbano
Área de actividad	UPZ 107 - PRM Dotacional Servicios urbanos básicos	UPZ 111 Industrial Industrial	Industrial Zona Industrial
Tratamiento	Renovación Urbana modalidad de Reactivación y/o Redesarrollo	Consolidación de sectores urbanos especiales	Renovación Urbana modalidad de Reactivación y/o Redesarrollo
Sector normativo	7	1	7 - 1
Subsector de uso	Único	II	Único - II
Subsector de edificabilidad	Único	B	Único - B
Tipología	Aislada	Continua	Continua
Altura máxima permitida	Resultante	5 pisos	Resultante
Índice de ocupación	0,21 sobre A.N.U. (0,45 Según PRM)	0,7	0,37 (Resultante)
Índice de construcción máximo	1,75 sobre A.N.U.	3,5	4,73 (Resultante)
Demanda de estacionamientos	Zona C <u>Dotacional</u> Privados: 1/120 m ² Visitantes 1/300 m ²	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m ² Visitantes 1/300 m ²	Zona C <u>Según Estudio de Tránsito</u>
Antejardín	5 m	No se exige	No aplica
Control ambiental	- Av. La Esperanza 5.0mts -Av. Ferrocarril de Occidente 10.00mts	-Av. Ferrocarril de Occidente 10.00mts -Av. De las Américas 10.00 mts	

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA		CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
USOS DE SUELO	Principal: -Dotacional	Principal: -Industrial -Comercio y Servicios	Múltiple

Fuente: Decreto Distrital n° 336 de 2023 artículos 32º al 37º 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° 336 del 3 de agosto de 2023, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Corferias + EAAB-ESP", ubicado en las localidades de Puente Aranda y Teusaquillo y se dictan otras disposiciones" son:

"Artículo 59° - Participación Distrital en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y en el artículo 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y en el Decreto Distrital 803 de 2018, la adopción del presente Plan Parcial de Renovación Urbana "Corferias + EAAB-ESP" configura hechos generadores de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación y en consecuencia se procederá de acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 803 de 2018 "Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones..."

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana "Corferias + EAAB-ESP", se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004, al Decreto Distrital n° 086 de 2011 reglamentario de la UPZ 107 Quinta Paredes, al Decreto Distrital n° 317 de 2011 reglamentario de la UPZ 111 Puente Aranda y a la Resolución n° 1610 de 2013 correspondiente al Plan de Regularización y Manejo de la Sede Central de Operaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, EAAB-ESP.

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 317 DEL 26/07/2011												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	7	1	3	1	1	5	1	5	3	4	3	2
Urbano No Protegido	INDUSTRIAL		RENOVACIÓN URBANA Redesarrollo		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Arterial principal			Industrial	Industria Transformadora

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - RESOLUCION 1610 DEL 27/12/2013												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	3	3	3	3	1	5	1	5	3	2	4	4
Urbano No Protegido	DOTACIONAL Servicios urbanos básicos		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo o Reactivación		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Zonal o Intermedia			Equipamient o	Serv. Urbanos admin. Pública

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAEC.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Corferias + EAAB-ESP”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004, sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n° 336 de 2023.

Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	7	1	3	1	1	5	1	5	3	4	2	2
Urbano No Protegido	INDUSTRIAL		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Arterial principal			Comercio y Servicios	Zonal

ESCENARIO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 336 DEL 03/08/2023 - PREDIO 2A EAAB

Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	3	3	3	3	1	5	1	5	3	2	4	4
Urbano No Protegido	DOTACIONAL Servicios urbanos básicos		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo o Reactivación		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Zonal o Intermedia			Equipamiento	Serv. Urbanos admin. Pública

ESCENARIO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 336 DEL 03/08/2023 - PREDIO 2B

Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	3	3	3	3	1	5	1	5	3	2	2	2
Urbano No Protegido	DOTACIONAL Servicios urbanos básicos		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo o Reactivación		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Zonal o Intermedia			Comercio y Servicios	Zonal

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAEC

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes y con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL; el cual, se encuentra definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. En razón a que dentro del estudio normativo se estableció como hecho generador de plusvalía el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC-

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Se toma como referencia el área del ámbito del plan parcial de renovación urbana de 67.735,41 m², al cual, se le descuenta las áreas del corredor del ferrocarril de occidente (2.822,88 m²) y el espacio público existente (5.080,83 m²), resultando un área de predios privados de 59.831,70 m² que conforman los polígonos denominados: Manzanas 1 – Corferias (23.964,03m²) y Manzana 2 - EAAB (35.867,67 m²). A partir de estas áreas se procede a realizar el respectivo cálculo de edificabilidad permitida, así:

MANZANA 1 – UPZ 111 PUENTE ARANDA

1) Al área de terreno correspondiente a la sumatoria de las áreas de los 10 predios que componen la Manzana 1 (23.964,03m²) se le descuenta el área de los 5 predios denominados con “condición particular” (720,42 m²) y así se obtiene el área neta para cálculo de edificabilidad correspondiente a **23.243,61 m²**.

2) Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado (0,7) para los predios que componen la Manzana 1, se obtiene un área de ocupación de **16.270,53 m²**; producto de multiplicar el área neta de terreno por el índice de ocupación (23.243,61* 0,7).

3) Posteriormente, se calcula el área construida, efectuando la comparación entre el resultado por índice de construcción y el obtenido por volumetría.

- A) Índice de Construcción: Aplicando el índice permitido se obtiene un área de 81.352,64 m² que, incluyendo el equipamiento comunal construido y los puntos fijos, resulta un área total construida máxima de 91.747,69 m² sin incluir sótanos.
- B) Volumetría: Se tiene en cuenta el área ocupada en primer piso (para este caso el dado por el IO), la altura permitida (5 pisos) y los voladizos sobre las vías públicas; obteniendo un área total construida máxima de 84.273,53 m² sin incluir sótanos.

4) Con base en los anteriores resultados, se adopta el menor de las áreas calculadas (Volumetría); 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 construcción máxima de **84.273,53 m²** sin incluir sótanos

Es de anotar que, como la manzana 1 es de uso industrial y no requiere índice adicional al establecido en el Decreto Distrital n° 317 de 2011, no le aplican cargas urbanísticas adicionales del mencionado Decreto Distrital.

Para el desarrollo del ejercicio residual, se proyectó el uso principal permitido en la Manzana 1, 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. El modelamiento de las áreas construidas y vendibles se muestra a continuación:

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Huella Edificio Industrial	16.270,53
Altura máxima permitida	5
Área total construida (Edificio 5 pisos)	84.273,53
Puntos fijos (10%)	8.427,35
Área construida para comparar con IC.	74.725,30
Circulaciones adicionales (10%)	7.472,53
Equipamiento comunal privado construido	1.120,88
Área vendible	67.252,77

Finalmente, se obtiene un área vendible de 67.252,77 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 desarrollo del uso industrial, se hizo necesario construir un sótano bajo la huella del edificio de cinco (5) pisos para ubicar los estacionamientos de las exigencias normativas de 784 parqueaderos en total (560 privados y 224 de visitantes); específicamente en este sótano se localizan 776 de estos estacionamientos.

Del total de las exigencias normativas de estacionamientos, se generan unas cargas adicionales para determinar los estacionamientos para carga-descarga, azules y para bicicletas que quedarán ubicados en sótano. En planta se localizan el faltante de parqueaderos para visitantes de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN ESTACIONAMIENTOS	Cantidad	ÁREA (m ²)
En Sótano		
Privados (1/120) (22,5m ²)	560	12.600,00 m ²
Visitantes (1/300) (22,5 m ²)	216	4.860,00 m ²
Total área Estacionamientos en sótano		17.460,00 m²
En Planta		
Visitantes (1/300) (17,50 m ²)	8	140,00 m ²
Carga-Descarga (1/500 del área de parqueaderos Privados) (42,00 m ²)	11	462,00 m ²
Bicicletas (1/2) (1,9 m ²)	392	744,80 m ²
Azules (1/30) (26,6 m ²)	26	691,60 m ²
Total área Estacionamientos en planta		2.038,40 m²

Nota: Áreas calculadas con base en el Decreto Distrital 1108 de 2000 y 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

La modelación del proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre el Área Neta de la Manzana 1, resultante de no tener en cuenta los predios con condición particular):

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 3,21 (Máximo alcanzado con la altura de 5 pisos permitida)

Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario construido (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.
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 \$4.461.000 m², el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)
Promedio	4.240.000	3.984.064
Desviación	221.468	4.376.013
C.V.	5,22%	4.358.717
LimSuperior	4.461.468	
LimInferior	4.018.532	
Adoptado	4.461.000	

3 Parque Industrial San Cayetano
4 Parque Industrial Puerta del Sol
5 Parque Industrial Engativa

Para los costos de construcción del proyecto inmobiliario, 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 agosto de 2023 con el ICOCED (1,0128792), obteniendo un valor final de \$1.276.798,29 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 2023. (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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.

Según lineamientos de la UAECD para el uso industrial se establece una utilidad del 14% sobre las ventas.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área privada de suelo de la manzana sin incluir los 5 predios denominados con “condición particular” y denominada área neta para cálculo de edificabilidad correspondiente a 23.243,61 m² de **\$2.793.000** por m², ajustado al mil más cercano.

MANZANA 2 – PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO

Para el desarrollo de la Manzana 2, se contemplaron las especificaciones establecidas en el Plan de Regularización y Manejo, ocupando la totalidad del terreno de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	Q	ÁREA (m ²)
Á. terreno MZ2 PPRU Corferias + EAAB-ESP		35.867,67
Área Reservas viales		5.127,877
Reserva vial Corredor Férreo		3.497,60
Reserva vial Av. Esperanza		659,07
Reserva vial Carrera 37		494,31
Reserva vial Carrera 38		476,90
ÁREA NETA URBANIZABLE		30.739,793
Áreas Control Ambiental		2.651,411
C.A. Av. Ferrocarril		1.735,021
C.A. Av. La Esperanza		916,389
ÁREA NETA PARA CESIONES		28.088,382
Cesiones y Áreas libres		3.218,282
Área de cesión pública (8% ANU)		2.247,071
Área de cesión para vías locales		971,211
ÁREA ÚTIL		24.870,101
Área de mitigación - Plazoleta		2.466,89
Áreas libres adicionales para I.C. máximo		15.855,21
Plaza del agua		9.836,57
Peatonales interiores/Zonas verdes		3.310,57
Patio humedal		2.708,07
Huella Edificio Dotacional	0,21	6.548,00
Subtotal ocupación (IO + cesiones + áreas libres)		30.739,793
Área libre en planta		0

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

Para la continuación del ejercicio residual, se desarrolló el uso principal permitido en la Manzana 2, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que, se plantea una edificación de nueve (9) pisos de altura, con voladizo y sótano para el uso dotacional de servicios a la administración pública. El modelamiento de las áreas construidas y vendibles se muestra a continuación:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
Huella Edificio Dotacional	6.548,00
Área total construida	60.668,40
Puntos fijos (10%)	6.066,84
Área construida para cálculo de I.C.	53.794,64
Circulaciones adicionales (10%)	5.379,46
Equipamiento comunal privado construido	806,92
Área vendible	48.415,17

Finalmente, se obtiene un área vendible de 48.415,17 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 dotacional.

Cabe resaltar que, para maximizar la ocupación en planta para el desarrollo del uso dotacional, se hizo necesario construir un sótano para ubicar la totalidad de los estacionamientos; las exigencias normativas son de 918 parqueaderos en total (580 privados y 338 de visitantes).

La cantidad de estacionamientos privados se calcula a partir de estimar un 30% en áreas administrativas y un 70% en otras áreas de uso dotacional, se realiza esta estimación al no contar con el dato exacto de las áreas administrativas en el producto final del Plan de Regularización y Manejo. Del total de las exigencias normativas de estacionamientos, se generan unas cargas adicionales para determinar los estacionamientos para carga-descarga, azules, servicios especiales, taxis y para bicicletas que quedarán ubicados en sótano.

DESCRIPCIÓN ESTACIONAMIENTOS	Cantidad	ÁREA (m ²)
Privados (1/25 m ² áreas administrativas)	580	13.050,00 m ²
Visitantes (1/100 m ² áreas restantes)	338	7.605,00 m ²
Carga-Descarga (PRM)	2	108,00 m ²
Azules (1/30)	30	1.026,00 m ²
Bicicletas (1/2)	459	872,10 m ²
Servicios especiales (PRM)	6	324,00 m ²
Motocicletas (PRM)	154	585,20 m ²
Taxis (PRM)	2	45,00 m ²
Total área Estacionamientos en sótano		23.615,30

Nota: Áreas calculadas con base en el Decreto Distrital 1108 de 2000, Resolución 1610 de 2013 (PRM) y UAECDD

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





DECRETO DISTRITAL n° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

La modelación del proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre el Área Manzana 2):

Índice de ocupación: 0,21 sobre A.N.U.

Índice de construcción: 1,75 sobre A.N.U. (Máximo alcanzado con altura de 9 pisos y voladizo).

Para los costos de construcción del proyecto inmobiliario, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECD de las tipologías usadas dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para edificios de oficinas, zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2023. (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 del producto inmobiliario construido (edificio dotacional) se realizó una investigación del mercado inmobiliario realizado para agosto del 2022. De este estudio se toma el valor del promedio que corresponde a \$8.048.000 y se actualiza con el dato del IVIUR para oficinas (1,0448), obtenido un valor final de \$8.132.085, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Descripción	Valor (\$/m2)	Oferta (\$/m2)	
Promedio	\$ 8.048.294,87	7.845.915	Centro Empresarial Colpatria
Desviación	\$ 462.766,98	8.733.586	Centro Empresarial Colpatria
C.V.	5,7%	7.719.442	Oficinas Cantabria
Límite Superior	\$ 8.511.061,85	7.894.236	7/27
Límite Inferior	\$ 7.585.527,88	0	Meridiano 13 del Este
Adoptado año 2022	\$ 8.048.000,00		
IVIUR-OFICINAS-2023	1,0448		
Adoptado año 2023	\$ 8.132.085		

Según lineamientos de la UAECD para el uso dotacional se establece una utilidad de 16% sobre las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área privada de suelo de la manzana 2 correspondiente a 35.867,67 m² de **\$2.541.000** por m², ajustado 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° 336 del 3 de agosto de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

El área ámbito del Plan Parcial (AAPP) de 67.735,41 m² corresponde al área total del PPRU tomada según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 336 del 3 de agosto de 2023, que corresponde al escenario CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA, que ocupa la totalidad de las dos manzanas catastrales 006208 01 y 006208 35 del sector Ortezal; por lo tanto, el área total de terreno se encuentra ocupado de la siguiente forma:

ÁREA ÁMBITO PLAN PARCIAL	m²	100,00%	67.735,41
CORREDOR FERROCARRIL DE OCCIDENTE (AMD 1)	m ²	4,17%	2.822,88
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	m ²	7,50%	5.080,83
Vía Local Transversal 39 (RUPÍ 4005-8)	m ²	4,08%	2.761,66
Vía Local Carrera 38 (Plano U260/4 y U260/2)	m ²	3,42%	2.319,17
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (SEÑALAMIENTO URB.)	m ²	4,98%	3.376,58
Control Ambiental 1 (Av. Américas)	m ²	1,31%	885,73
Control Ambiental 2 (separador vías acceso Av. Américas)	m ²	0,14%	97,18
Control Ambiental 3 (Av. Ferrocarril de Occidente)	m ²	3,30%	2.232,15
Vía de Acceso 1	m ²	0,13%	84,82
Vía de Acceso 2	m ²	0,11%	76,70
AREA BRUTA LOTE	m²	100,00%	56.455,12
RESERVAS VIALES	m ²	22,58%	12.750,25
Avenida Ferrocarril de Occidente	m ²	18,36%	10.367,56
Avenida de La Esperanza	m ²	1,15%	650,01
Avenida Ciudad de Lima Etapa 1 (proyectada)	m ²	0,26%	146,40
Avenida Ciudad de Lima Etapa Futura (proyectada)	m ²	2,03%	1.146,09
Intersección Av. Ciudad de Lima y Av. Ferrocarril - AMD2	m ²	0,63%	354,09
Avenida de Las Américas	m ²	0,15%	86,10
AREA NETA URBANIZABLE	m²	77,42%	43.704,87
CONTROL AMBIENTAL	m ²	5,94%	3.353,67
Control Ambiental 4 - Av. Ciudad de Lima	m ²	1,10%	622,49
Control Ambiental 5 - Av. De Las Américas	m ²	0,38%	213,86
Control Ambiental 6 - Av. De La Esperanza	m ²	1,19%	673,48
Control Ambiental 7 - Av. Ferrocarril de Occidente	m ²	2,72%	1.534,48
Control Ambiental 8 - Av. Ciudad de Lima-AMD2	m ²	0,13%	71,62
Control Ambiental 9 - Av. Ferrocarril de Occidente-AMD2	m ²	0,42%	237,74

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



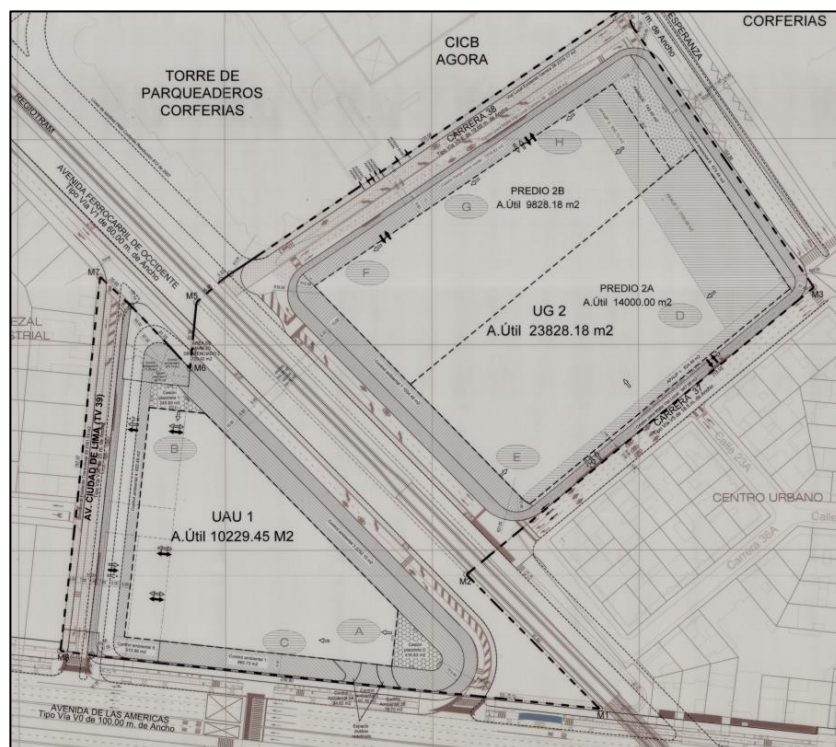


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

CESIÓN PARQUES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	m²	5,80%	3.273,02
Cesión sobre ancho de Andén (Carrera 37)	m²	0,52%	294,42
Cesión franja zona verde (Carrera 38)	m²	2,69%	1.519,82
Cesión Plazoleta 1	m²	0,43%	240,53
Cesión Plazoleta 2	m²	0,74%	418,83
Parque (PREDIO 2)	m²	1,32%	742,45
Cesión Plazoleta 3-AMD2	m²	0,10%	56,97
MALLA VIAL INTERMEDIA	m²	5,35%	3.020,55
Carrera 37	m²	1,68%	947,06
Carrera 38	m²	3,67%	2.073,49
ÁREA ÚTIL	m²	60,33%	34.057,63

El resultado final de descontar las áreas de cesión obligatoria y las adicionales es de 34.057,63 m², que corresponde al área útil del proyecto y se distribuye en dos manzanas. A continuación, se aplican los parámetros urbanísticos de ocupación, construcción y usos autorizados en los artículos 15 al 19 del Decreto Distrital n° 336 de 2023.



Fuente: Plano 1 de 1. Anexo Decreto Distrital n° 336 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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

USOS

USO		ESCALA/ TIPOLOGÍA	UAU I	UG2	
				PREDI O 2A	PREDI O 2B
DOTACIONA L	EQUIPAMIENTO COLECTIVO CULTURAL	METROPOLITANA	P	C	P
	SERVICIOS URBANOS BÁSICOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	METROPOLITANA	C	P	
	EQUIPAMIENTO COLECTIVO DE SALUD - CENTRO MÉDICO	ZONAL	C	C	
	EQUIPAMIENTO COLECTIVO EDUCATIVO	METROPOLITANA	C		
COMERCIO Y SERVICIOS	COMBINACION DE SERVICIOS PERSONALES Y EMPRESARIALES	SERVICIOS EMPRESARIALES – FINANCIEROS	URBANA	C	C
			ZONAL	C	C
		SERVICIOS EMPRESARIALES – EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	P	P
		SERVICIOS PERSONALES – ALIMENTARIOS	ZONAL	C	C
		SERVICIOS PERSONALES – PROF TECNICOS	ZONAL Y VECINAL	P	P

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

USO	ESCALA/ TIPOLOGÍA	UAU 1	UG2	
			PREDIO 2A	PREDIO 2B
ESPECIALIZADOS				
SERVICIOS EMPRESARIALES – SERVICIOS DE LOGÍSTICA – ALMACEN EAAB-ESP	METROPOLITANA	R	R	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO – SERVICIOS AUTOMOTRICES – TALLERES EAAB	ZONAL	R	R	
COMERCIO	ZONAL	C		C
	VECINAL A		C	
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR			C

P: Uso Principal, C: Uso Complementario, R: Restringido

Notas:

- Las escalas vecinales de comercio y servicios se pueden proponer en los primeros pisos de las edificaciones.
- Los usos restringidos son solo permitidos para la operación de la EAAB-ESP

Para la manzana 2 podrán desarrollarse usos complementarios que no estén contemplados en este listado, siempre y cuando sean exclusivamente necesarios para apoyar la operación de la EAAB-ESP o los que requiera cualquier empresa de servicios de la administración pública que por necesidades de la administración distrital se decida su traslado allí.

Fuente: Artículo 31 del Decreto Distrital n° 336 de 2023.

EDIFICABILIDAD

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

ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.	UAU 1	UG2		
		PREDIO 2A	PREDIO 2B	TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA PARA IC (M2)	92,620.07	55,463.13	93,978.57	149,441.70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	7.90	2.99	7.21	4.73
ÁREA EN PRIMER PISO	7,793.00	3,154.00	8,436.00	11,590.00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0.66	0.17	0.65	0.37
ÁREA NETA URBANIZABLE	11,725.16	18,574.11	13,039.27	31,613.27
ÁREA ÚTIL	10,229.45	14,000.00	9,828.18	23,828.18

Fuente: Artículo 32 - Decreto Distrital N° 336 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





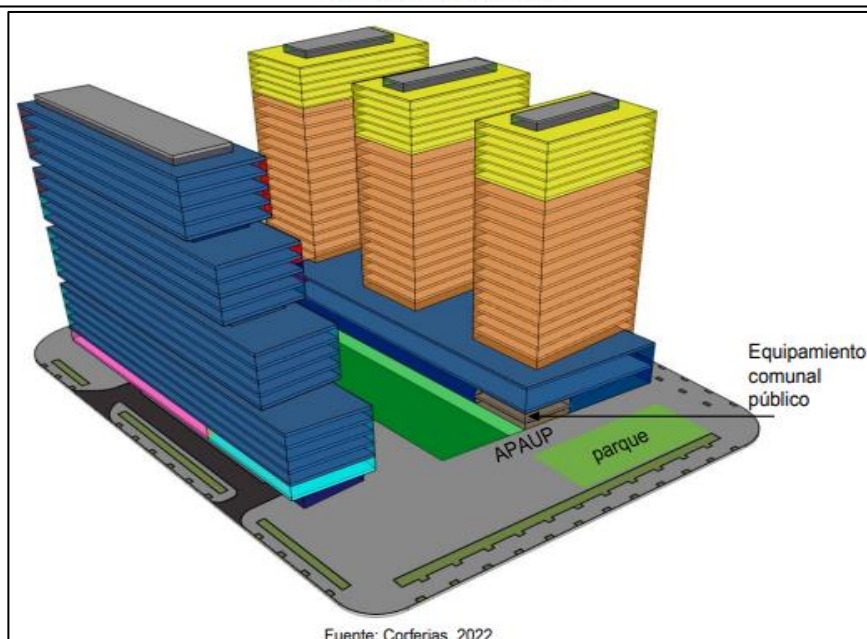
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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° 336 de 2023; proyectando construcciones de 20 y 25 pisos de altura total; de los cuales, seis (6) pisos corresponden a unas plataformas donde se localizan los usos dotacionales, de comercio y servicios, además del equipamiento comunal construido privado y público necesario, incluidas las terrazas de las plataformas, y en los pisos superiores principalmente los usos de servicios (oficinas) y vivienda estrato 4.



Fuente: Corferias, 2019



Fuente: Corferias, 2022

Fuente: Documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 336 de 2023 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 336 de 2023 para los predios que hacen parte del PPRU Corferias + EAAB-ESP, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, la UAECB realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico sobre el área útil de 34.057,63 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:

ANÁLISIS DE ÁREAS UAU 1 – MANZANA 1

	UAU 1 (AMÉRICAS)		
ÁREA ÚTIL POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m ²	18,12%	10.229,45
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO Art. 21	m ²	4,14%	2.336,40
ÁREA NETA URBANIZABLE POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m ²	20,77%	11.725,16
ÁREA EN PRIMER PISO Art. 32	m ²	13,80%	7.793,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN Art. 32 (Resultante)	-	-	0,66

	Á. PARA I.C.	Á. VENDIBLE	Á. CONSTR.
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO-CULTURAL (Centro de Investigación e Innovación) - METROPOLITANA	10.733,80	10.733,80	12.628,00
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – METROPOLITANA	12.220,53	12.220,53	14.377,10
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO SALUD - CENTRO MÉDICO – ZONAL	2.337,50	2.337,50	2.750,00
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO EDUCATIVO – METROPOLITANA	4.080,00	4.080,00	4.800,00
COMBINACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y EMPRESARIALES - METROPOLITANA/URBANA/ZONAL	61.248,24	61.248,24	72.056,75
COMERCIO – ZONAL	2.000,00	2.000,00	2.300,00
TOTALES	92.620,07	92.620,07	108.911,85

ITEM	UNIDAD	%	CANTIDAD
ÁREA CONSTRUÍDA PARA I.C.	m ²		92.620,07
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Resultante)	-	-	7,90
SÓTANOS	m ²		15.246,20

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECB-

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ÁREA CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS	m²		108.911,85
ÁREA VENDIBLE	m²		92.620,07
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	m²		124.158,05
ÁREA RESTANTE: A.C. - A. I.C.			16.291,78
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			1.543,67
ÁREA PUNTOS FIJOS			14.748,11
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO			2.436,45
ÁREA LIBRE SIN APAUP			100,05

La denominada manzana dos se segrega en dos (2) predios denominados “Predio 2A” y “Predio 2B”

ÁREAS DE UG 2 PREDIO 2A(EAAB) – MANZANA 2

UG 2 (EAAB) - PREDIO 2A			
ÁREA ÚTIL POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m²	24,80%	14.000,00
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO Art. 21	m²	3,13%	1.765,88
ÁREA NETA URBANIZABLE POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m²	32,90%	18.574,11
ÁREA EN PRIMER PISO Art. 32	m²	5,59%	3.154,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN Art. 32 (Resultante)	-	-	0,17

	Á. PARA I.C.	Á. VENDIBLE	Á. CONSTR.
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO-CULTURAL (Salas de exposición) – METROPOLITANA	850,00	850,00	850,00
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA – METROPOLITANA	48.703,78	48.703,78	57.298,57
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO SALUD - CENTRO MÉDICO – ZONAL	2.337,50	2.337,50	2.750,00
COMBINACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y EMPRESARIALES - METROPOLITANA/URBANA/ZONAL	3.071,85	3.071,85	3.613,94
COMERCIO - VECINAL A	500,00	500,00	575,00
TOTALES	55.463,13	55.463,13	65.087,51

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ITEM	UNIDAD	%	CANTIDAD
ÁREA CONSTRUÍDA PARA I.C.	m ²		55.463,13
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Resultante)	-	-	2,99
SÓTANOS	m ²		17.028,10
ÁREA CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS	m ²		65.087,51
ÁREA VENDIBLE	m ²		55.463,13
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	m ²		82.115,61
ÁREA RESTANTE: A.C. - A. I.C.			9.624,38
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			924,39
ÁREA PUNTOS FIJOS			8.700,00
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO			10.846,00
ÁREA LIBRE SIN APAUP			9.080,12

ÁREAS DE UG 2 PREDIO 2B – MANZANA 2

UG 2 - PREDIO 2B			
ÁREA ÚTIL POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m ²	17,41%	9.828,18
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO Art. 21	m ²	2,55%	1.437,30
ÁREA NETA URBANIZABLE POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m ²	23,10%	13.039,27
ÁREA EN PRIMER PISO Art. 32	m ²	14,94%	8.436,00
ÍNDICE DE OCUPACIÓN Art. 32 (Resultante)	-	-	0,65

	Á. PARA I.C.	Á. VENDIBLE	Á. CONSTR.
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO-CULTURAL (Salas de exposición) – METROPOLITANA	10.479,65	10.479,65	12.479,00
COMBINACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y EMPRESARIALES - METROPOLITANA/URBANA/ZONAL	58.411,32	58.411,32	68.719,20
COMERCIO – ZONAL	2.000,00	2.000,00	2.376,61
VIVIENDA – MULTIFAMILIAR	23.087,60	23.087,60	27.161,88
TOTALES	93.978,57	93.978,57	110.736,69

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ITEM	UNIDAD	%	CANTIDAD
ÁREA CONSTRUÍDA PARA I.C.	m²		93.978,57
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Resultante)	-	-	7,21
SÓTANOS			18.151,00
ÁREA CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS			110.736,69
ÁREA VENDIBLE			93.978,57
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	m²		128.887,69
ÁREA RESTANTE: A.C. - A. I.C.			16.758,12
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			1.758,71
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO			659,79
ÁREA PUNTOS FIJOS			14.339,62
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO			1.392,18
ÁREA LIBRE SIN APAUP			- 45,12

Del área total construida se desarrolla un área de 23.087,60 m² vendibles en el uso residencial y 246 unidades de vivienda (Según la información del Estudio de tránsito suministrado); esta relación, genera un área vendible promedio por apartamento de 93,85 m².

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área Neta Urbanizable según Decreto Distrital n° 336 de 2023):

Índice de ocupación: 0,45

Índice de construcción: 5,59

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para vivienda: 10 m² por cada 80m² en el uso; Para comercio, servicios y dotacional: 10m² por cada 120 m² en el uso). El área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 21.133,80 m² y se distribuye de la siguiente forma:

	UAU 1	UG 2 - PREDIO 2 A	UG 2 - PREDIO 2 B	TOTAL
E. COMUNAL PRIVADO	7.718,34 m²	4.621,93 m²	8.793,53 m²	21.133,80 m²
VIVIENDA	0,00 m²	0,00 m²	2.885,95 m²	2.885,95 m²
COMERCIO	166,67 m²	41,67 m²	166,67 m²	375,00 m²
SERVICIOS	5.104,02 m²	255,99 m²	4.867,61 m²	10.227,62 m²
DOTACIONAL	2.447,65 m²	4.324,27 m²	873,30 m²	7.645,23 m²
Á. CONSTRUÍDA COMUNAL 20%	1.543,67 m²	924,39 m²	1.758,71 m²	4.226,76 m²
Z. VERDES Y RECREATIVAS 80%	6.174,67 m²	3.697,54 m²	7.034,82 m²	16.907,04 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

Las áreas verdes y recreativas se localizan parte en primer piso y parte en las cubiertas de la plataforma y de los edificios de oficinas, dotacionales y residenciales.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la exigida en el artículo 37 del Decreto Distrital n° 336 de 2023; en total se plantean 1.739 para automóviles (1.687 para automóviles y 52 parqueaderos azules), 9 para buses, 107 para camiones, 605 para motocicletas, 712 para bicicletas, y 25 para taxis.

Se planteó un área de sótanos a partir de la cantidad de parqueaderos especificados anteriormente y con las áreas determinadas para cada zona de parqueo por la UAECD, áreas determinadas de la siguiente manera:

	UAU 1	UG 2 - PREDIO 2 A	UG 2 - PREDIO 2 B	TOTAL
AUTOS	574	433	680	37.957,50 m ²
AZULES	17	18	17	1.778,40 m ²
BUSES	4	5	0	486,00 m ²
CAMIONES	6	91	10	5.778,00 m ²
MOTOS	241	240	124	2.299,00 m ²
BICICLETAS	150	385	177	1.352,80 m ²
TAXIS	10	5	10	562,50 m ²
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO	15.246,20 m ²	17.028,10 m ²	17.861,90 m ²	50.136,20 m ²
ÁREA BAHÍA EN PRIMER PISO	168,00 m ²	210,00 m ²	0,00 m ²	378,00 m ²

Para los costos de construcción del proyecto inmobiliario, se adoptó el presupuesto para la construcción de tres edificios de uso múltiples de veinte (20) y veinticinco (25) pisos de altura sobre plataformas de seis (6) pisos de altura. El presupuesto es calculado para diciembre de 2023 con un valor de costo directo de \$2.929.000 m² para la construcción de la manzana 1 y la construcción del predio 2B de la manzana 2, y un valor de costo directo de \$3.257.000 (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos) que indexados con ICOCED a agosto de 2023 genera unos valores de \$2.956.202,80 m² y \$3.287.249,07 m² respectivamente 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 2023. (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.

Los valores para las cargas urbanísticas generales y locales son tomadas a partir de lo establecido en el Anexo 3 del Decreto n° 336 de 2023 (Págs. 17 a 23), que reporta como fecha de estimación de los mismos el año

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

2019 con un valor de carga general de \$14.986.889.747,01 y un valor de carga local de \$16.604.469.438,50 que se actualizan con el ICCP (Índice de costos de construcción pesada) y el ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) hasta agosto de 2023, obteniendo un valor actualizado de cargas generales de \$22.513.514.728 y un valor actualizado de cargas locales de \$24.943.465.493. Así mismo, se incluye el valor de la carga adicional a las previstas en el reparto equitativo de cargas y beneficios, establecida en el artículo 46 del Decreto Distrital 336 de 2023 por un valor de \$4.835.520.422 que actualizado con el IPC resulta un valor de \$6.263.349.911.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Dotacional, Comercial, Servicios y Residencial) se usa la investigación del mercado realizada en proyectos cercanos y similares al predio del asunto.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (usos Dotacional y de Servicios) se realizó una investigación del mercado inmobiliario para agosto del 2022. De este estudio se toma el valor del promedio que corresponde a \$8.048.000 y se actualiza con el dato del IVIUR para oficinas (1,0448), obtenido un valor final de \$8.132.085, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Descripción	Valor (\$/m2)	Oferta (\$/m2)	
Promedio	\$ 8.048.294,87	7.845.915	Centro Empresarial Colpatria
Desviación	\$ 462.766,98	8.733.586	Centro Empresarial Colpatria
C.V.	5,7%	7.719.442	Oficinas Cantabria
Límite Superior	\$ 8.511.061,85	7.894.236	7/27
Límite Inferior	\$ 7.585.527,88	0	Meridiano 13 del Este
Adoptado año 2022	\$ 8.048.000,00		
IVIUR-OFICINAS-2023	1,0448		
Adoptado año 2023	\$ 8.132.085		

Así mismo para el uso comercial, se realizó un estudio de mercado inmobiliario en proyectos de uso múltiple similares al del proyecto planteado, realizado para agosto del 2022. Del análisis realizado se toma el valor del promedio, correspondiendo a \$12.429.000 y se actualiza con el dato del IVIUR para comercio (1,0448), obtenido un valor final de \$12.558.858, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Descripción	Valor (\$/m2)	Oferta (\$/m2)	
Promedio	\$ 12.429.413,67	\$ 12.364.466,43	Edificio EON
Desviación	\$ 521.589,98	\$ 12.731.591,09	Edificio EON
C.V.	4,2%	\$ 12.899.228,64	Edificio Link 760
Límite Superior	\$ 12.951.003,65	\$ 11.722.368,50	Edificio San Martin
Límite Inferior	\$ 11.907.823,69		
Adoptado año 2022	\$ 12.429.000,00		
IVIUR-COMERCIO-2023	1,0448		
Adoptado año 2023	\$ 12.558.858		

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

Para el uso residencial, se tomaron ofertas estrato 4 con acabados, en edificios de características similares y con áreas similares a las planteadas en el ejercicio y se obtuvo un valor promedio redondeado de \$9.147.000 y se actualiza con el dato del IVIUR para residencial tipo 4 (1,0423), obtenido un valor final de \$9.242.339, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Número de datos	5
Promedio	\$ 9.147.332,91
Desviación Estandar	\$ 614.142,34
Coeficiente de variación	6,71%
Límite Superior	\$ 9.761.475,25
Límite Inferior	\$ 8.533.190,56
VALOR ADOPTADO 2022	\$ 9.147.000,00
IVIUR-RESIDENCIAL 4 - 202	1,0423
Adoptado año 2023	\$ 9.242.339

Según los lineamientos de la UAECDD para este tipo de proyectos, la utilidad se establece en función del uso proyectado; razón por la cual, al uso residencial de estrato 4 se asigna el 15% sobre las ventas estimadas, al uso comercial el 20% de las ventas estimadas, y a los usos dotacionales y de servicios un 16% de las ventas estimadas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área privada de suelo del Plan Parcial, sin incluir el área de manejo diferenciado 2, correspondiente a 59.111,28 m² de **\$2.770.000** por m², ajustado al mil más cercano.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

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

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA		CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA	EFECTO PLUSVALÍA	ÁREA TOTAL TERRENO	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004		DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004	(EP = VR2 - VR1)	(AT)	(EPT = EP * AT)
DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011		DECRETO DISTRITAL N° 336 DE 2023			
RESOLUCIÓN N° 1610 DE 2013					
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(\$)
6713115153432	2.793.000	2.770.000	NO GENERA	23.243,61	NO GENERA
6713115153244	2.541.000	2.770.000	229.000	35.867,67	8.213.696.430
TOTAL				59.111,28	8.213.696.430

NOTA: ÁREAS EXTRACTADAS DEL ESTUDIO DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA Y HOJA DE EXCEL CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS DE LA SDP

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

El efecto determinado aplica para el siguiente predio:

MZ	FOLIO MATRÍCULA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TOTAL DE TERRENO	AREA ÚTIL DE TERRENO	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL	EFFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA TOTAL DE TERRENO	EFFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL DE TERRENO
2	50C-01617372	AAA0184LZMR	AC 24 37 15	35.867,67 m ²	23.828,18 m ²	\$ 8.213.696.430,00	229.000,00	344.705,15

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 “Corferias + EAAB-ESP”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 336 de 2023, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 20 de enero de 2025.

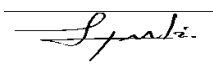
Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 31 de enero de 2025, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con base en el siguiente comunicado: Mediante correo electrónico del 31 de enero de 2025, por parte de la Subdirección de Economía urbana, Rural y Regional.

Elaboró:

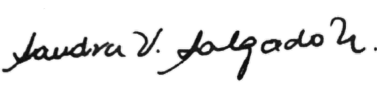

LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ LOZANO
Profesional Universitario

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

1. Investigación de Mercado inmobiliario

BODEGAS INDUSTRIALES

Estudio de mercado BODEGAS 2023																													
No.	Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m ²	Área	Fuente	Descripción	Web																					
3	Parque Industrial San Cayetano	DG 47 77A-09	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	w.m2.com Cód 2412-M3332647, 310 2816925, 005607 22 02	005607 22 02; Vetustez 1993; 3 niveles	https://www.metrocuadra.do.com/inmueble/venta-bodega-bogota-san-ignacio/2412-M3332647																					
4	Parque Industrial Puerta del Sol	TV 93 51-98 BG 22	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	w.m2.com Cód 72-M4544476, 320 2334767, 005626 96 01	005626 96 01; Vetustez 2018, 3 niveles, sector Aeropuerto	https://www.metrocuadra.do.com/inmueble/venta-bodega-bogota-los-alamos-5-banos-3-garajes/72-M4544476																					
5	Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	w.m2.com Cód 10109-M4476789, 320 2334767	Entre 0-5 años	https://www.metrocuadra.do.com/inmueble/venta-bodega-bogota-zona-industrial/10109-M4476789																					
<table><thead><tr><th>Descripción</th><th>Valor (\$/m²)</th><th>Oferta (\$/m²)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Promedio</td><td>4.240.000</td><td>3.984.064</td></tr><tr><td>Desviación</td><td>221.468</td><td>4.376.013</td></tr><tr><td>C.V.</td><td>5,22%</td><td>4.358.717</td></tr><tr><td>LimSuperior</td><td>4.461.468</td><td></td></tr><tr><td>LimInferior</td><td>4.018.532</td><td></td></tr><tr><td>Adoptado</td><td>4.461.000</td><td></td></tr></tbody></table> 3 Parque Industrial San Cayetano 4 Parque Industrial Puerta del Sol 5 Parque Industrial Engativa									Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)	Promedio	4.240.000	3.984.064	Desviación	221.468	4.376.013	C.V.	5,22%	4.358.717	LimSuperior	4.461.468		LimInferior	4.018.532		Adoptado	4.461.000	
Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)																											
Promedio	4.240.000	3.984.064																											
Desviación	221.468	4.376.013																											
C.V.	5,22%	4.358.717																											
LimSuperior	4.461.468																												
LimInferior	4.018.532																												
Adoptado	4.461.000																												

OFICINAS

OFICINAS		OFERTA EN VENTA					
ID	NOMBRE	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL (\$)	AREA CONSTRUIDA (M ²)	Vr. M ² Integral	Observaciones	Fuente
1	CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA CENTRO	CL 127A 53A 45 TO 4	\$ 4.503.555.145,52	574,00	\$ 7.845.914,89	Oficina para estrenar en el Centro Empresarial Colpatria. son 574 m2 de 544 PARQUEADEROS,	https://www.engelvoelkers.com/es-co/propiedad/oficina-para-estrenar-en-venta-sobre-la-calle-https://www.novarealestate.net/edificios-en-venta/edificiosenventa-wz48r
2	EMPRESARIAL COLPATRIA	CL 127A 53A 45 TO 4	\$ 205.798.222.864,75	23.564,00	\$ 8.733.586,10	admon \$9500 / m2 Valor arriendo 1.649.480.000	https://amarilo.com.co/proyecto/cantabria-oficina
3	CANTABRIA OFICINAS 005607004022	AC 26 78 20	\$ 8.151.730.989,16	1.056,00	\$ 7.719.442,22	680 unidades de vivienda, 1.300 m2 de comercio y 1.130 m2 de	https://www.colliers.com/es-co/propiedades/oficina-en-venta-centro-siete-24/col-calle-24-7-11-
4	SIETE 24	CL 24 7 43	\$ 3.010.466.996,39	381,35	\$ 7.894.236,26	Oficinas en venta. Ubicada en Centro internacional. Se	

Número de datos	4	
Descripción	Valor (\$/m2)	Oferta (\$/m2)
Promedio	\$ 8.048.294,87	7.845.915
Desviación	\$ 462.766,98	8.733.586
C.V.	5,7%	7.719.442
Límite Superior	\$ 8.511.061,85	7.894.236
Límite Inferior	\$ 7.585.527,88	0
Adoptado año 2022	\$ 8.048.000,00	
IVIUR-OFICINAS-2023	1,0448	
Adoptado año 2023	\$ 8.132.085	

Centro Empresarial Colpatria
Centro Empresarial Colpatria
Oficinas Cantabria
7/27
Meridiano 13 del Este

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

VIVIENDA ESTRATO 4

ID	NOMBRE	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL (\$)	AREA CONSTRUIDA (M²)	AREA PRIVADA (M²)	Vr. M² Integral	Observaciones	Fuente
1	ORIZON CENTRAL	CL 13 AV BOYACA	696.684.420,77	93,03	77,88	8.945.614,03	3 HABITACIONES, 2 BAÑOS, 1 GARAJE	https://marval.com.co/proyecto/orizon/
2	CENTRAL 68	KR 68B 39 40	744.817.386,34	94,00	87,00	8.561.119,38	En los apartamentos tipo 94 de Central 68 encuentra tres alcobas (principal con vestier y	https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda/bogota/central-68?acId=C0KCOiwZcWqBhDYARisAlqq
3	CENTRAL 68	KR 68B 39 40	741.173.673,20	91,00	85,00	8.719.690,27		https://www.estrenarvivienda.com/central-68/80669
4	GREGAL	KR 68D 21 35	871.352.710,67	97,20	86,50	10.073.441,74	3 DORMITORIOS, 3 BAÑOS, 2 ESTACIONAMIENTOS, ÁREA CONSTRUIDA 97 M2	https://recomendados.fincaraiz.com.co/proyecto-inmobiliario-gregal?utm_term=&utm_campaign=&utm
5	CANTABRIA	AV EL DORADO 78 20	821.001.521,78	102,00	87,00	9.436.799,10	6 torres de 17 pisos, 680 unidades, 2 torres de 8 aptos por piso y 4 de 6 aptos por piso.	https://www.estrenarvivienda.com/cantabria/64518
PROMEDIO AREA CONSTRUIDA			95,45	84,68	Número de datos	5		
					Promedio	\$ 9.147.332,91		
					Desviación Estandar	\$ 614.142,34		
					Coeficiente de variación	6,71%		
					Límite Superior	\$ 9.761.475,25		
					Límite Inferior	\$ 8.533.190,56		
					VALOR ADOPTADO 2022	\$ 9.147.000,00		
					IVIUR-RESIDENCIAL 4 - 202	1,0423		
					Adoptado año 2023	\$ 9.242.339		

LOCALES COMERCIALES

COMERCIO	PRIMER PISO DE TORRE	OFERTA EN VENTA				
1	EON	CL 24 32 27 TO 2 LOCAL 3	\$ 566.045.272,97	45,78	12.364.466,43	Dos torres de 23 pisos, 2 Torres de 23 pisos 315 Aptos, 28 Locales
2	EON	CL 24 32 27 TO 2 LOCAL 015	\$ 1.192.695.453,68	93,68	12.731.591,09	Tiene punto para futuro baño. Servicios profesionales, técnicos
3	LINK 760	CL 59A BIS 5 53	\$ 3.211.907.932,28	249,00	\$ 12.899.228,64	Dos torres una de 5 pisos y otra de 11 pisos. Edificio empresarial y
5	SAN MARTIN	KR 5 32 87	\$ 668.175.004,76	57,00	\$ 11.722.368,50	Su buena ubicación es perfecta para escuchar buena música, la buena
			Número de datos	4		
			Descripción	Valor (\$/m2)	Oferta (\$/m2)	
			Promedio	\$ 12.429.413,67	\$ 12.364.466,43	Edificio EON
			Desviación	\$ 521.589,98	\$ 12.731.591,09	Edificio EON
			C.V.	4,2%	\$ 12.899.228,64	Edificio Link 760
			Límite Superior	\$ 12.951.003,65	\$ 11.722.368,50	Edificio San Martin
			Límite Inferior	\$ 11.907.823,69		
			Adoptado año 2022	\$ 12.429.000,00		
			IVIUR-COMERCIO-2023	1,0448		
			Adoptado año 2023	\$ 12.558.858		

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

2. Presupuestos costos directos

PRESUPUESTO IRRADIADOR PARA LAS MANZANA 1 Y MANZANA 2 - PREDIO 2B			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 2.264.915.432,55	0,62%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 119.746.405.260,45	32,80%
3,00	CONCRETO	\$ 122.375.606.427,13	33,52%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 4.695.653.935,54	1,29%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 367.432.900,63	0,10%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 23.441.589.264,70	6,42%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 24.488.437.508,28	6,71%
8,00	INSTALACIONES GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 9.191.379.829,77	2,52%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 16.769.284.062,00	4,59%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 5.880.867.620,00	1,61%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 31.510.248,00	0,01%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 14.283.660.688,95	3,91%
14,00	VIDRIOS	\$ 9.632.756.067,18	2,64%
15,00	PINTURAS	\$ 3.091.521.302,77	0,85%
16,00	CERRAJERIA	\$ 33.636.176,00	0,01%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
19,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 8.840.941.932,94	2,42%
Valor total costo directo		\$ 365.135.598.656,89	100,00%
Valor costo directo		\$ 2.928.587,78	
Costo directo redondeado sugerido		\$ 2.929.000,00	

PRESUPUESTO MANZANA 2 PREDIO 2A			
Capítulo	Descripción	Total capítulo	En %
1,00	PRELIMINARES	\$ 1.760.168.389,08	0,64%
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 122.394.182.792,39	44,21%
3,00	CONCRETO	\$ 88.294.284.543,27	31,89%
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 4.395.823.469,41	1,59%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 255.072.687,00	0,09%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 3.599.805.192,27	1,30%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 15.630.458.534,33	5,65%
8,00	INSTALACIONES GAS DOMICILIARIO	\$ 0,00	0,00%
9,00	CUBIERTA	\$ 5.201.718.867,50	1,88%
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 5.904.529.755,65	2,13%
11,00	SANITARIOS Y ACCESORIOS	\$ 1.338.961.690,00	0,48%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 104.854.714,00	0,04%
13,00	CARPINTERIA METÁLICA	\$ 11.120.102.691,14	4,02%
14,00	VIDRIOS	\$ 7.267.568.146,25	2,63%
15,00	PINTURAS	\$ 2.467.306.933,25	0,89%
16,00	CERRAJERIA	\$ 54.663.621,00	0,02%
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00	0,00%
19,00	ASEO, MAQUINARIA Y PERSONAL	\$ 7.060.552.056,08	2,55%
Valor total costo directo		\$ 276.850.054.082,61	100,00%
Valor costo directo		\$ 3.257.262,13	
M2 costo indirecto		\$ 0,00	
Valor directo + indirecto		\$ 3.257.262,13	
Costo directo + indirecto redondeado sugerido		\$ 3.257.000,00	

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

RESUMEN OTRAS CONSTRUCCIONES UAEC2022 (Vigencia 2023)

Código tipología	VALOR NUEVO USO(\$/M²) 2022 vigencia 2023	EDIFICIOS OFICINAS	VALOR UNITARIO VIGENCIA 2022 (\$/m²)	
	Costo Total (Directo + Indirecto 12%)			
552222	\$ 2.085.000	Edificio: Oficinas. Tipo: Entre 65 y 82 puntos. Armazón: Concreto (vigas-columnas). Sótanos: Dos sótanos. Pisos: 7-8 pisos. Cubierta: Placa. Área planta: 1996,4 m2. Área total construida (incluye sótanos): 19964 m2	\$ 1.968.000	5,95%

Código tipología	VALOR NUEVO USO(\$/M²) 2022 vigencia 2023	OTRAS CONSTRUCCIONES	Costo Total (Directo + Indirecto 12%) año 2021 vigencia 2022	Variación (%)
	Costo Total (Directo + Indirecto 12%)			
900009	\$ 310.000	Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)	\$ 306.000	1,31%
900010	\$ 546.000	Zona dura para zona industrial en concreto e=18 / 20 cm de 3000 psi sobre base y sub base.	\$ 548.000	-0,36%
900012	\$ 52.000	Zona Verde de Equipamientos Públicos.	\$ 53.000	-1,89%

Código tipología	VALOR NUEVO USO(\$/M²) 2022 vigencia 2023	OTRAS CONSTRUCCIONES	Costo Total (Directo + Indirecto 12%) año 2021 vigencia 2022	Variación (%)
	Costo Total (Directo + Indirecto 12%)			
900001	\$ 1.195.000	Sótano para parqueo estructura convencional con muro de contención perimetral con placa superior para parqueo externo.	\$ 1.049.000	13,92%

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

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

MANZANA 1



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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP



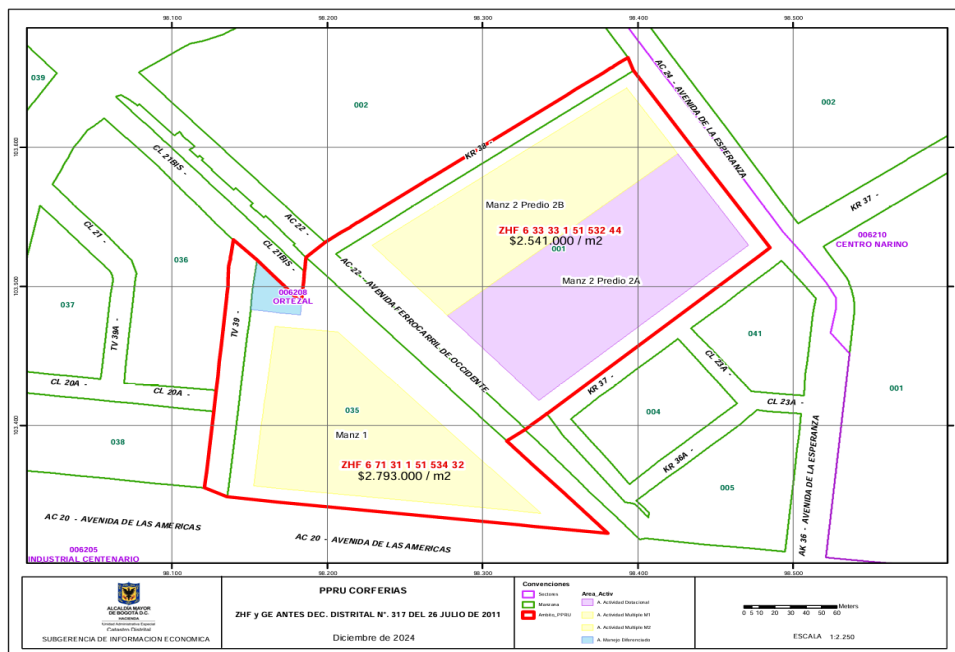
GCA-04-01-FR-01
v.3



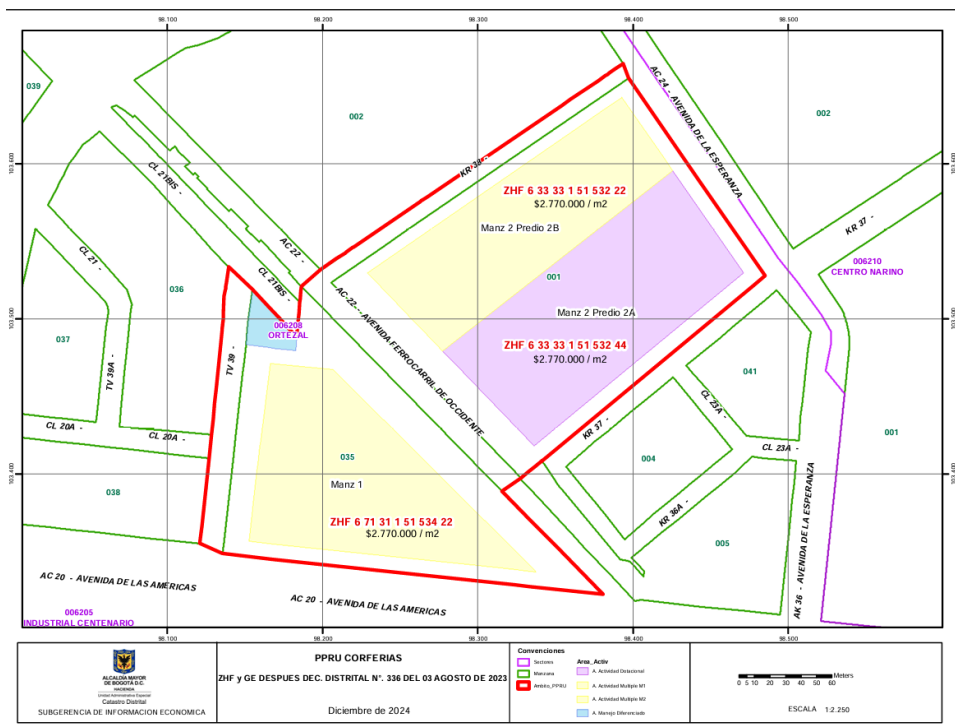
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA



ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS CON 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

4. Ejercicios residual

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y DOTACIONAL			
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	%
1	ÁREA TOTAL	67.735,41 m²	100,00%
2	CORREDOR FERROCARRIL DE OCCIDENTE	2.822,88 m²	4,17%
3	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	5.080,83 m²	7,50%
3.1	Vía Local Transversal 39 (RUP 4005-8)	2.761,66 m²	4,08%
3.2	Vía Local Carrera 38 (Plano U260/4 y U260/2)	2.319,17 m²	3,42%
4	ÁREA PREDIOS PRIVADOS	59.831,70 m²	88,33%
4.1	Manzana 1 - Corferias	23.964,03 m²	35,38%
4.2	Manzana 2 - EAAB	35.867,67 m²	52,95%
5	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (SEÑALAMIENTO URB.)	3.376,58 m²	4,98%
5.1	Control Ambiental 1 (Av. Américas)	885,73 m²	
5.2	Control Ambiental 2 (separador vías acceso Av. Américas)	97,18 m²	
5.3	Control Ambiental 3 (Av. Ferrocarril de Occidente)	2.232,15 m²	
5.4	Vía de Acceso 1	84,82 m²	
5.5	Vía de Acceso 2	76,70 m²	
6	TOTAL ESPACIO PÚBLICO (+3+5)	8.457,41 m²	12,49%

8	ÁREA BRUTA MANZANA 1 - CORFERIAS	23.964,03 m²	100,00%	ÁREA BRUTA MANZANA 2 - EAAB	35.867,67 m²	100,00%
8.1	PREDIOS PRIVADOS CON CONDICIÓN PARTICULAR	720,42 m²	3,01%	ÁREA RESERVAS VIALES MANZANA 2	5.127,877 m²	14,30%
8.2	PREDIOS PRIVADOS OBJETO DE REPARTO	23.243,61 m²	96,99%	Reserva vial Corredor Férreo y Av. Esperanza	4.156,667 m²	11,59%
8.2	ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	23.243,61 m²	96,99%	Reserva vial Carreras 37 y 38	971,210 m²	2,71%
8.2.1	ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL	4.922,26 m²	20,54%	ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	30.739,793 m²	85,70%
8.2.1.1	Control Ambiental Av. Américas	2.328,31 m²	9,72%	ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL	2.651,411 m²	7,39%
8.2.1.2	Control Ambiental Av. Ferrocarril de Occidente	2.593,95 m²	10,82%	Franja de control ambiental Av. Ferrocarril	1.735,021 m²	4,84%
		-	-	Franja de control ambiental Av. La Esperanza	916,389 m²	2,55%
		-	-	ÁREA NETA PARA CÁLCULO DE CESIONES	28.088,382 m²	78,31%
		-	-	CESIONES Y ÁREAS LIBRES	3.218,282 m²	8,97%
		-	-	Área de cesión pública (8% ANU - Cálculo cesiones)	2.247,071 m²	6,26%
		-	-	Área de cesión para vías locales	971,211 m²	2,71%
		-	-	R.v. Carrera 37	494,309 m²	1,38%
		-	-	R.v. Carrera 38	476,902 m²	1,33%
8.3	ÁREA ÚTIL	18.321,35 m²	76,45%	ÁREA ÚTIL	24.870,101 m²	69,34%
				ÁREA DE MITIGACIÓN	2.466,89 m²	6,88%
				Plazoleta	2.466,89 m²	6,88%
				ÁREAS LIBRES ADICIONALES PARA I.C. MÁXIMO 1,75	15.855,21 m²	44,20%
				Plaza del agua	9.836,57 m²	27,42%
				Peatonales interiores / Zonas verdes arborizadas	3.310,57 m²	9,23%
				Patio humedal	2.708,07 m²	7,55%
8.4	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,70	16.270,53 m²	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,21	6.548,00 m²
8.5	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	3,50	81.352,64 m²	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	1,75	53.794,64 m²
		91.747,69	3,50		60.668,40	1,75
9	ÁREA MÁXIMA CONSTRUIDA POR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	91.747,69 m²			60.668,40 m²	
10	PUNTOS FIJOS 10%	9.174,77 m²			6.066,84 m²	
11	ÁREA CONSTRUIDA SEGÚN ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	81.352,64 m²			53.794,64 m²	
12	CIRCULACIONES ADICIONALES 10%	8.135,26 m²			5.379,46 m²	
13	ÁREA RESULTANTE EN EL USO	73.217,37 m²			48.415,17 m²	

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

14	EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO 10m2 x cada 120 en el uso	5.604,40 m²				4.034,60 m²	
14.1	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS EN ÁREAS LIBRES	4.483,52 m²	80,00%			3.227,68 m²	80,00%
14.2	SERVICIOS COMUNALES EN ÁREAS CONSTRUIDAS	1.120,88 m²	20,00%			806,92 m²	20,00%
14.3	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES PARA VISITANTES	0,00 m²	0,00%			0,00 m²	0,00%
15	ÁREA VENDIBLE RESULTANTE	67.252,77 m²				48.415,17 m²	
16	VENTAS	\$ 300.014.590.545	\$ 4.461.000,00		\$ 8.132.085,00	\$ 393.716.306.880	\$ 693.730.897.425
17	COSTOS DIRECTOS	\$ 131.116.028.699				\$ 161.641.331.718	\$ 292.757.360.417
	EDIFICIOS	\$ 107.600.300.273	\$ 1.276.798		\$ 1.861.607	\$ 112.940.721.235	
	SÓTANOS	\$ 22.292.898.143	\$ 1.276.798		\$ 1.861.607	\$ 43.962.411.161	
	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS EN ÁREAS LIBRES	\$ 229.110.282	\$ 46.429		\$ 46.429	\$ 381.134.420	
	ZONAS DURAS	\$ 993.720.000	\$ 487.500		\$ 276.786	\$ 4.154.977.649	
	VIAS				\$ 208.078	\$ 202.087.254	
18	COSTOS INDIRECTOS						
	DELINEACION URBANA	CD	3,00%	\$ 3.933.480.861			\$ 4.849.239.952
	COSTO FIJO LICENCIA			\$ 2.071.704			\$ 2.071.704
	COSTO VARIABLE LICENCIA			\$ 501.695.307			\$ 536.791.639
	GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	VTAS	1,00%	\$ 3.000.145.905			\$ 3.937.163.069
	HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	CD	10,00%	\$ 13.111.602.870			\$ 16.164.133.172
	HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	CD	2,69%	\$ 3.529.692.965		2,72%	\$ 4.398.979.586
	HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO	VTAS	2,50%	\$ 7.500.364.764			\$ 9.842.907.672
	HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE	CD	5,00%	\$ 6.555.801.435			\$ 8.082.066.586
	COSTOS FINANCIEROS	VTAS	4,95%	\$ 14.844.956.769		4,65%	\$ 18.301.031.577
	VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	VTAS	3,00%	\$ 9.000.437.716			\$ 11.811.489.206
	TOTAL INDIRECTOS			\$ 61.980.250.296			\$ 77.925.874.164
	TOTAL COSTOS			\$ 193.096.278.995	TOTAL COSTOS		\$ 239.567.205.882
	VALOR COSTO TOTAL POR M2			\$ 1.898.099			\$ 2.842.391
	UTILIDAD	VTAS	14,00%	\$ 42.002.042.676	VTAS	16,00%	\$ 62.994.609.101
	TOTAL UTILIDAD			\$ 42.002.042.676	TOTAL UTILIDAD		\$ 62.994.609.101
	VALORES FINALES	UAU 1 (AMÉRICAS)			VALORES FINALES	UG 2 (EAAB)	
	VALOR DEL LOTE			\$ 64.916.268.874			\$ 91.154.491.897
	VALOR DEL M2 DE SUELO SOBRE ÁREA PRIVADA DE TERRENO SIN CONDICIÓN PARTICULAR			\$ 2.793.000			\$ 2.541.000

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA (DECRETO DISTRITAL 336 DE 2023)

ITEM	UNIDAD	%	CANTIDAD
USO DEL SUELO	URBANO		
ÁREA DE ACTIVIDAD	MULTIPLE		
ÁREA ÁMBITO PLAN PARCIAL	m²	100,00%	67.735,41
CORREDOR FERROCARRIL DE OCCIDENTE (AMD 1)	m²	4,17%	2.822,88
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	m²	7,50%	5.080,83
Via Local Transversal 39 (RUP1 4005-8)	m²	4,08%	2.761,66
Via Local Carrera 38 (Plano U260/4 y U260/2)	m²	3,42%	2.319,17
AREA PREDIOS PRIVADOS			59.831,70
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (SEÑALAMIENTO URB.)	m²	4,98%	3.376,58
Control Ambiental 1 (Av. Américas)	m²	1,31%	885,73
Control Ambiental 2 (separador vías acceso Av. Américas)	m²	0,14%	97,18
Control Ambiental 3 (Av. Ferrocarril de Occidente)	m²	3,30%	2.232,15
Via de Acceso 1	m²	0,13%	84,82
Via de Acceso 2	m²	0,11%	76,70
AREA BRUTA DE PLANIFICACIÓN	m²	100,00%	56.455,12
RESERVAS VIALES	m²	22,58%	12.750,25
Avenida Ferrocarril de Occidente	m²	18,36%	10.367,56
Avenida de La Esperanza	m²	1,15%	650,01
Avenida Ciudad de Lima Etapa 1 (proyectada)	m²	0,26%	146,40
Avenida Ciudad de Lima Etapa Futura (proyectada)	m²	2,03%	1.146,09
Intersección Av. Ciudad de Lima y Av. Ferrocarril - AMD2 (proyectada)	m²	0,63%	354,09
Avenida de Las Américas	m²	0,15%	86,10
AREA NETA URBANIZABLE	m²	77,42%	43.704,87
CONTROL AMBIENTAL	m²	5,94%	3.353,67
Control Ambiental 4 - Av. Ciudad de Lima	m²	1,10%	622,49
Control Ambiental 5 - Av. De Las Américas	m²	0,38%	213,86
Control Ambiental 6 - Av. De La Esperanza	m²	1,19%	673,48
Control Ambiental 7 - Av. Ferrocarril de Occidente	m²	2,72%	1.534,48
Control Ambiental 8 - Av. Ciudad de Lima-AMD2	m²	0,13%	71,62
Control Ambiental 9 - Av. Ferrocarril de Occidente-AMD2	m²	0,42%	237,74
CESIÓN PARQUES, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	m²	5,80%	3.273,02
Cesión sobre ancho de Andén (Carrera 37)	m²	0,52%	294,42
Cesión franja zona verde (Carrera 38)	m²	2,69%	1.519,82
Cesión Plazoleta 1	m²	0,43%	240,53
Cesión Plazoleta 2	m²	0,74%	418,83
Parque (PREDIO 2)	m²	1,32%	742,45
Cesión Plazoleta 3-AMD2	m²	0,10%	56,97
MALLA VIAL INTERMEDIA	m²	5,35%	3.020,55
Carrera 37	m²	1,68%	947,06
Carrera 38	m²	3,67%	2.073,49
ÁREA ÚTIL	m²	60,33%	34.057,63

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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

	UAU 1 (AMÉRICAS)			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2A			UG 2 - PREDIO 2B			TOTAL
ÁREA ÚTIL POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m²	18,12%	10.229,45	m²	24,80%	14.000,00	m²	17,41%	9.828,18	34.057,63 m²
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO Art. 21	m²	4,14%	2.336,40	m²	3,13%	1.765,88	m²	2,55%	1.437,30	5.539,58 m²
ÁREA NETA URBANIZABLE POR UNIDAD DE GESTIÓN Art. 32	m²	20,77%	11.725,16	m²	32,90%	18.574,11	m²	23,10%	13.039,27	43.338,54 m²
ÁREA EN PRIMER PISO Art. 32	m²	13,80%	7.793,00	m²	5,59%	3.154,00	m²	14,94%	8.436,00	19.383,00 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN Art. 32 (Resultante)	-	-	0,66	-	-	0,17	-	-	0,65	0,45
ÁREAS POR USO										
	Á. PARA I.C.	Á. VENDIBLE	Á. CONSTR.	Á. PARA I.C.	Á. VENDIBLE	Á. CONSTR.	Á. PARA I.C.	Á. VENDIBLE	Á. CONSTR.	TOTAL I.C.
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO-CULTURAL (Centro de Investigación e Innovación) - METROPOLITANA	10.733,80	10.733,80	12.628,00	-	-	-	-	-	-	10.733,80 m²
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO-CULTURAL (Salas de exposición) - METROPOLITANA	-	-	-	850,00	850,00	850,00	10.479,65	10.479,65	12.479,00	11.329,65 m²
DOTACIONAL - SERVICIOS URBANOS BÁSICOS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - METROPOLITANA	12.220,53	12.220,53	14.377,10	48.703,78	48.703,78	57.298,57	-	-	-	60.924,31 m²
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO SALUD - CENTRO MÉDICO - ZONAL	2.337,50	2.337,50	2.750,00	2.337,50	2.337,50	2.750,00	-	-	-	4.675,00 m²
DOTACIONAL - EQUIPAMIENTO COLECTIVO EDUCATIVO - METROPOLITANA	4.080,00	4.080,00	4.800,00	-	-	-	-	-	-	4.080,00 m²
COMBINACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES Y EMPRESARIALES - METROPOLITANA/URBANA ZONAL	61.248,24	61.248,24	72.056,75	3.071,85	3.071,85	3.613,94	58.411,32	58.411,32	68.719,20	122.731,41 m²
COMERCIO - ZONAL	2.000,00	2.000,00	2.300,00	-	-	-	2.000,00	2.000,00	2.376,61	4.000,00 m²
COMERCIO - VECINAL A	-	-	-	500,00	500,00	575,00	-	-	-	500,00 m²
VIVIENDA - MULTIFAMILIAR	-	-	-	-	-	-	23.087,60	23.087,60	27.161,88	23.087,60 m²
TOTALES	92.620,07	92.620,07	108.911,85	55.463,13	55.463,13	65.087,51	93.978,57	93.978,57	110.736,69	242.061,77 m²
ITEM	UNIDAD	%	CANTIDAD	UNIDAD	%	CANTIDAD	UNIDAD	%	CANTIDAD	TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA PARA I.C.	m²	-	92.620,07	m²	-	55.463,13	m²	-	93.978,57	242.061,77 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (Resultante)	-	-	7,90	-	-	2,99	-	-	7,21	5,59
SÓTANOS	m²	-	15.246,20	m²	-	17.028,10	-	-	17.861,90	50.136,20 m²
ÁREA CONSTRUIDA SIN SÓTANOS	m²	-	108.911,85	m²	-	65.087,51	m²	-	110.736,69	284.736,05 m²
ÁREA VENDIBLE	m²	-	92.620,07	m²	-	55.463,13	m²	-	93.978,57	242.061,77 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	m²	-	124.158,05	m²	-	82.115,61	m²	-	128.598,59	334.872,25 m²
ÁREA RESTANTE: A.C. - A. I.C.			16.291,78			9.624,38			16.758,12	42.674,28 m²
ÁREA CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			1.543,67			924,39			1.758,71	4.226,76 m²
ÁREA CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO			-			-			659,79	659,79 m²
ÁREA PUNTOS FIJOS		13,54%	14.748,11		13,37%	8.700,00		12,95%	14.339,62	37.787,73 m²
ÁREA LIBRE EN PRIMER PISO			2.436,45			10.846,00			1.392,18	14.674,63 m²
ÁREA LIBRE SIN APAUP			100,05			9.080,12			45,12	9.135,05 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO										
	UAU 1 (AMÉRICAS)			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2A			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2B			
VIVIENDA	m²	-	-	m²	-	-	m²	-	-	2.885,95
COMERCIO	m²	-	166,67	m²	-	41,67	m²	-	-	166,67
SERVICIOS	m²	-	5.104,02	m²	-	255,99	m²	-	-	4.867,61
DOTACIONAL	m²	-	2.447,65	m²	-	4.324,27	m²	-	-	873,30
ÁREA DE E.C.P. TOTAL EXIGIDA	m²		7.718,34			4.621,93			8.793,53	21.133,80 m²
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS EN ÁREAS LIBRES	m²	80,00%	6.174,67	m²	80,00%	3.637,54	m²	80,00%	7.034,82	16.907,04 m²
SERVICIOS COMUNALES EN ÁREAS CONSTRUIDAS	m²	20,00%	1.543,67	m²	20,00%	924,39	m²	20,00%	1.758,71	4.226,76 m²
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES PARA VISITANTES	m²	0,00%	-	m²	-	-	m²	-	-	0,00 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° 336 DE 2023
PPRU CORFERIAS + EAAB-ESP

VENTAS	UAU 1 (AMÉRICAS)			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2A			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2B			
VIVIENDA			\$ -			\$ -	\$ 9.242.339,00	\$ 23.088	\$ 213.383.425.896	\$ 213.383.425.896
COMERCIO	\$ 12.558.858,00	2.000,00	\$ 25.117.716.000	\$ 12.558.858,00	500,00	\$ 6.279.429.000	\$ 12.558.858,00	\$ 2.000	\$ 25.117.716.000	\$ 56.514.861.000
SERVICIOS	\$ 8.132.085,00	61.248,24	\$ 498.075.893.780	\$ 8.132.085,00	3.071,85	\$ 24.980.545.307	\$ 8.132.085,00	\$ 58.411	\$ 475.005.819.202	\$ 998.062.258.290
DOTACIONAL	\$ 8.132.085,00	29.371,83	\$ 238.854.218.166	\$ 8.132.085,00	51.891,28	\$ 421.984.299.719	\$ 8.132.085,00	\$ 10.480	\$ 85.221.404.570	\$ 746.059.922.455
TOTAL VENTAS		92.620,07	\$ 762.047.827.946		55.463,13	\$ 453.244.274.026		93.978,57	\$ 798.728.365.669	\$ 2.014.020.467.641
ANÁLISIS DE COSTOS	UAU 1 (AMÉRICAS)			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2A			UG 2 (EAAB) - PREDIO 2B			
COSTO DIRECTO	124.158,05	\$ 2.956.203	\$ 367.036.375.053	82.115,61	\$ 3.287.249	\$ 269.934.466.472	127.938,80	\$ 2.956.203	\$ 378.213.038.789	\$ 1.015.183.880.314
APAUP	2.336,40	\$ 276.786	\$ 646.682.143	1.765,88	\$ 276.786	\$ 488.770.357	1.437,30	\$ 276.786	\$ 397.824.107	\$ 1.533.276.607
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS EN ÁREAS LIBRES	100,05	\$ 46.429	\$ 4.645.179	9.080,12	\$ 46.429	\$ 421.577.000		\$ -	\$ -	\$ 426.222.179
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 367.687.702.374			\$ 270.844.813.829			\$ 378.610.862.896	\$ 1.017.143.379.099
COSTOS INDIRECTOS	UAU 1 (AMÉRICAS)			UG 2 (EAAB)						TOTAL
DELINEACION URBANA	CD	3,00%	\$ 11.030.631.071	CD	3,00%	\$ -			\$ 19.483.670.302	\$ 30.514.301.373
COSTO FIJO LICENCIA - VIVIENDA			\$ 2.071.704			\$ -			\$ 2.071.704	\$ 4.143.409
COSTO VARIABLE LICENCIA - VIVIENDA			\$ 457.666.532			\$ -			\$ 605.979.844	\$ 1.063.646.376
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO	VTAS	1,00%	\$ 7.620.478.279	VTAS	1,00%	\$ -			\$ 12.519.726.397	\$ 20.140.204.676
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	CD	10,00%	\$ 36.788.770.237	CD	10,00%	\$ -			\$ 64.945.567.673	\$ 101.714.337.910
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO	CD	2,67%	\$ 9.803.965.755	CD	2,62%	\$ -			\$ 17.006.492.421	\$ 26.810.458.177
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO	VTAS	2,50%	\$ 19.051.195.699	VTAS	2,50%	\$ -			\$ 31.299.315.992	\$ 50.350.511.691
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS	CD	5,00%	\$ 18.384.385.119	CD	5,00%	\$ -			\$ 32.472.783.836	\$ 50.857.168.955
COSTOS FINANCIEROS	VTAS	5,46%	\$ 41.629.601.663	VTAS	5,87%	\$ -			\$ 73.531.371.719	\$ 115.160.973.382
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	VTAS	3,00%	\$ 22.861.434.838	VTAS	3,00%	\$ -			\$ 37.559.179.191	\$ 60.420.614.029
TOTAL INDIRECTOS			\$ 167.610.200.898			\$ -			\$ 289.426.159.079	\$ 457.036.359.977
CARGAS URBANÍSTICAS										TOTAL
CARGAS LOCALES		1,50221	\$ 16.604.469.438,50			\$ -			\$ -	\$ 24.943.465.493
CARGAS GENERALES		1,50221	\$ 14.986.889.747,01			\$ -			\$ -	\$ 22.513.514.728
CARGA PARA INTERVENCIÓN DE ESP. PÚBLICO		1,29528	\$ 4.835.520.422			\$ -			\$ -	\$ 6.263.349.911
TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS										\$ 53.720.330.133
TOTAL COSTOS										\$ 1.527.900.069.209
VALOR COSTO TOTAL POR M2			\$ -			\$ -			\$ -	
UTILIDAD - VIVIENDA	VTAS	15,00%	\$ -	VTAS	15,00%	\$ -			\$ 32.007.513.884	\$ 32.007.513.884
UTILIDAD - COMERCIO	VTAS	20,00%	\$ 5.023.543.200	VTAS	20,00%	\$ -			\$ 6.279.429.000	\$ 11.302.972.200
UTILIDAD - SERVICIOS	VTAS	16,00%	\$ 79.692.143.005	VTAS	16,00%	\$ -			\$ 79.997.818.322	\$ 159.689.961.326
UTILIDAD - DOTACIONAL	VTAS	16,00%	\$ 38.216.674.906	VTAS	16,00%	\$ -			\$ 81.152.912.686	\$ 119.369.587.593
TOTAL UTILIDAD			\$ 122.932.361.111			\$ -			\$ 199.437.673.892	\$ 322.370.035.004
VALORES FINALES										TOTAL
VALOR DEL LOTE										\$ 163.750.363.428
VALOR DEL M2 DE SUELO SOBRE ÁREA PRIVADA DE TERRENO SIN A		59.111,28								\$ 2.770.000

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

