

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

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “FERROCARRIL - CALLE 13”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019



BOGOTÁ D.C., FEBRERO DE 2025

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

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

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
“FERROCARRIL - CALLE 13”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL N° 800 DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2019

**DIRECTORA
OLGA LUCIA LÓPEZ**

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

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

BOGOTÁ D.C., FEBRERO DE 2025

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

Una vez, la UAECD expidió la Resolución N° 0933 del 21 de noviembre de 2024 *“Por la cual se decide una solicitud de revocatoria directa de la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021 y de la Resolución n.° 1045 del 26 de octubre de 2023”*, donde se revoca *“... la Resolución n.° 0962 del 7 de octubre de 2021 Por la cual se establece el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Ferrocarril Calle 13', adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, ubicado en la localidad de Puente Aranda”* y la Resolución n.° 1045 del 26 de octubre de 2023 *“Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto en contra la Resolución 0962 del 7 de octubre de 2021, y se determina el efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana 'Ferrocarril Calle 13' adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, en relación con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 050C-00086222 - CHIP AAA0073JSY, ...”* y en cumplimiento de lo expresado en el articulado del resuelve, que ordenó: *“(...) ADELÁNTESE el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ferrocarril Calle 13”, adoptado mediante Decreto Distrital 800 del 20 de diciembre de 2019, conforme con lo solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el mediante el oficio n.° 2-2020-03172 del 24 de enero de 2020, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, bajo el radicado 2020ER1768 del 27 de enero de 2020”*; se procede a la realización del presente informe.

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, 19 de diciembre de 2019 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 800 de fecha 20 de diciembre de 2019)

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

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

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

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

CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
AAA0073JSY	50C-00086222	Avenida Calle 13 38-54

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

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

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

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- 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 DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 26 DE JULIO DE 2011 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL	DECRETO DISTRITAL N° 800 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018
Área de actividad	Industrial	Industrial
Tratamiento	Consolidación Modalidad de sectores urbanos especiales	Renovación urbana Modalidad redesarrollo

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	6712415153432
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	De sectores urbanos especiales
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicios Básicos más tres complementarios
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, vía arterial principal
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Industrial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Industria transformadora

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAEC D.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	6713115153421
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido.
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación urbana modalidad redesarrollo.
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicios Básicos más tres complementarios.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



VÍAS: Vehiculares pavimentadas, buen estado,
vía arterial principal

ACTIVIDAD ECONÓMICA: Comercial

TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC: Comercio Tipo vecinal.

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECD.

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

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

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario se toma como referencia el área de terreno del predio y lindero original de 22.767,55 m² establecida en el artículo 7 del Decreto Distrital N° 800 de 2019 y que corresponde al área objeto de los beneficios normativos según el mismo Decreto. Se describe la misma área de terreno identificada como Reserva Vial en el Decreto Distrital N° 800 de 2019 (2.436,92 m²) la cual no será ocupada por la construcción propuesta; es decir, será un área libre contabilizada para cumplir con la exigencia de zonas verdes del equipamiento comunal privado. Con esta información, se organiza el esquema de ordenamiento autorizado por la norma urbana aplicable y descrita anteriormente, estableciendo los antejardines³, con un área total de 2.798,27 m², lo que genera un área disponible de 17.532,27 m², extensión que corresponde al área del predio y lindero original menos la Reserva Vial menos el área de antejardines, dado que no se tienen establecidas cargas urbanísticas de cesiones dentro del Decreto Distrital N° 317 de 2011, reglamentario de la UPZ N° 108 Zona Industrial.

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

Siendo así las cosas, se modela la ocupación máxima que se puede alcanzar teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto Distrital 317 de 2011 (Reglamentario de la UPZ 108 Zona Industrial) y los parámetros comunes a todas las UPZ descritas en el Decreto Distrital 080 de 2016. Para la ocupación, se valida el autorizado por índice para el predio (0,7); es decir, 22.767,55 m² por 0,7 = 15.937,29 m² y los demás parámetros normativos para generar el uso principal permitido (industrial) que incluye los antejardines (Sobre la AC 13 y la AK 39), equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta, obteniendo así una ocupación máxima final de **15.937,29 m²** (Índice de ocupación

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



máximo), producto de la debida aplicación de las normas urbanas y volumétricas vigentes para la fecha del cálculo.

Para determinar el área construida, se comparan dos escenarios, a saber:

Primer escenario: Área construida resultante del índice de construcción máximo autorizado (3,5).

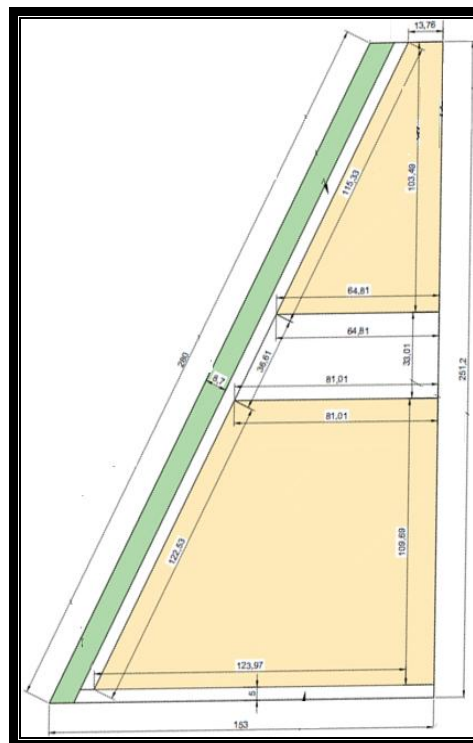
$22.767,55 \text{ m}^2 * 3,5 = 79.686,43 \text{ m}^2$ (sin incluir puntos fijos ni equipamiento comunal construido)

Segundo escenario: Área construida resultante de la volumetría; es decir, por la ocupación máxima permita (0,7), la altura autorizada en pisos (5) y los voladizos permitidos.

$((22.767,55 \text{ m}^2 * 0,7) * 5) + (\text{voladizos} = 2.733,28 \text{ m}^2) = 82.419,70 \text{ m}^2$ (Incluye puntos fijos y equipamiento comunal construido).

El área de los voladizos generados sobre los frentes de las construcciones sobre las vías del predio se calculan según lo descrito en el Decreto Distrital 080 de 2016, obteniendo los siguientes valores:

No.	Item	Frente	Voladizo	Área voladizo	Altura	Total Área Voladizo
1	AC 13	123,97	1,5	188,21	4	752,82
2	AK FFCC	237,86	1,5	357,69	4	1.430,76
3	KR 38	213,18	0,6	129,17	4	516,67
4	CL 17	13,76	0,6	8,26	4	33,02
						2.733,28



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

Debido a que los resultados anteriores están conformados por variables diferentes, se deben asimilar para hacerlos comparables; lo que conlleva, a descontar en el resultado del segundo escenario, el área de los puntos fijos (PF) (Se estima que el módulo de escaleras + ascensores, corresponde al 10% del área total construida de una edificación) y del equipamiento comunal privado construido (ECPC= 20% del equipamiento comunal privado total), obteniendo los siguientes valores:

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

Segundo escenario: $((22.767,55 \text{ m}^2 * 0,7) * 5) + (\text{voladizos} = 2.733,28 \text{ m}^2) = 82.419,70 \text{ m}^2 - (\text{PF} = 8.241,97 \text{ m}^2) - (\text{ECPC} = 1.096,22 \text{ m}^2) = 73.081,51 \text{ m}^2$ (sin incluir puntos fijos ni equipamiento comunal construido).

Por lo tanto, el área total construida para el cálculo del índice construcción adoptada es el menor resultado que cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas; es decir, el segundo escenario.

La ocupación se realiza de la siguiente manera: dos edificios de Bodegas en altura ocupando $15.937,29 \text{ m}^2$ para desarrollar el uso principal (Uno con huella aprox de $11.071,32 \text{ m}^2$ sobre Calle 13 y otro con huella de $4.292,23 \text{ m}^2$ sobre Calle 17), antejardines de $2.077,56 \text{ m}^2$ (5 m sobre los ejes viales AC 13 y Av Ferrocarril de Occidente) y un área de $2.302,70 \text{ m}^2$ de zonas duras para los parqueaderos en planta (10 parqueaderos privados de cargue-descargue, 25 parqueaderos azules, 28 parqueaderos para visitantes y 383 estacionamientos para bicicletas, quedando un área libre en planta de $13,08 \text{ m}^2$ que se toma como zona verde. (Ver Anexo 3 Cartografía)

OCUPACIÓN	
Huella edificio Bodegas	15.937,29
Antejardines	2.077,56
Parqueaderos Planta	2.302,70
Ocupación total del Proyecto	20.317,55
Área de terreno disponible	20.330,63
ÁREA LIBRE	13,08

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 plantearon, según lo descrito en el párrafo anterior, dos edificaciones de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, obteniendo un área construida (sin tener en cuenta el área de sótanos) de $82.419,70 \text{ m}^2$ que requieren puntos fijos (Escaleras y ascensores, establecidos en un 10 %) de $8.241,97 \text{ m}^2$ y de circulaciones adicionales (Pasillos, establecidos en un 10 %) de $7.308,15 \text{ m}^2$ para el transporte de insumos y/o productos terminados. Finalmente, se obtiene un área vendible de $65.773,36 \text{ m}^2$, resultado de descontar del área total construida sin sótanos, las áreas de los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal construido que se localiza dentro de la misma edificación industrial ($1.096,22 \text{ m}^2$).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Cabe resaltar, que la modelación parte del principio de maximizar la ocupación en planta (15.937,29 m²), lo que hace necesario construir un sótano debajo de la huella de los edificios de cinco (5) pisos para cumplir con las exigencias normativas de los estacionamientos de autos, especialmente los privados y los visitantes (548 privados y 219 de visitantes), distribuidos en sótano: 729 parqueaderos y en planta: 10 parqueaderos privados (cargue-descargue), 28 parqueaderos de visitantes, 25 estacionamientos azules y 383 de bicicletas.

Es de anotar que, para el modelamiento de implantación de las edificaciones y para su posterior estimación presupuestal, se tuvo en cuenta las normas urbanísticas vigentes (Decreto Distrital n° 080 de 2016, normas comunes a todas las UPZ) y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K); así mismo, la cantidad de estacionamientos propuestos están de acuerdo a la exigencia normativa del Decreto Distrital N° 190 de 2004 (Anexo 4) y del Decreto Distrital N° 804 de 2018 (artículo 32 numeral 1 literal d).

Esta modelación de proyecto industrial obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre el área del terreno del predio):

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 3,21 (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 de dos edificios de 5 pisos con sótano, conformado por bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto es calculado para diciembre de 2019 con un valor de costo directo de \$968.818,74 m² para el uso industrial y los demás costos se toman de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para equipamiento comunal privado construido, zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado. (ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

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 y metropolitana, se realizó el estudio bajo tres parámetros, a saber:

1. Identificar Parques Industriales vigentes que sean comparables al construido para el escenario Antes de la Acción Urbanística.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



2. Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción, porque se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,
3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC N° 620 de 2008.

Adicional, como el modelo de construcción de bodegas en altura con edificaciones de 5 o más pisos no tiene un mercado inmobiliario dentro de Bogotá, se infiere que, a medida que la bodega sube en pisos, el valor de venta debe ser menor por las condiciones adicionales de movimiento de mercancía desde (o hacia) el primer piso y una vez realizado el estudio de mercado y su análisis estadístico, se adopta, como valor ponderado para el área vendible, el integral de \$3.052.100 m² (límite inferior redondeado al cien más próximo).

Como el estudio completo se realizó para diciembre de 2018, se actualiza el valor a diciembre de 2019 aplicando el IVIUR Industrial obtenido en la Actualización Catastral realizada por la UAECD para la vigencia 2019, el cual fue de 6,6%, para obtener un valor final de venta de \$3.253.538,60 por m².

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

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

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno del predio y lindero original de **\$2.092.000m²**., aproximado al mil más cercano.

MÉTODO RESIDUAL 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 N° 800 del 20 de diciembre de 2019, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

El área del predio y lindero original de 22.767,55 m² corresponde al área total beneficiaria del hecho generador de plusvalía del PPRU, tomada según lo consignado en el artículo 7 del Decreto Distrital n° 800 de 20 de diciembre de 2019. A esta área se le descuenta el área de la reserva vial identificada en el mencionado Decreto por 2.436,92 m², con la cual se llega a un área de 20.330,63 m². Adicionalmente, como todo proyecto de renovación urbana sobre los ejes de la malla vial arterial con sistema de transporte público masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, debe realizar cesiones obligatorias del 20%; es decir, un valor mínimo de 4.553,51 m², el mencionado Decreto determinó un total de cargas urbanísticas de 4.969,19 m² (en donde quedarán incluidas las áreas de reserva vial de 2.436,92 m²). Es así como se llega al área útil de **17.798,36 m²**, identificada en el Decreto Distrital n° 800 de 2019 como área del predio resultante y lindero resultante.

USOS

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

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

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

EDIFICABILIDAD

Índice de ocupación: Resultante
 Índice de construcción: 3,102 sobre área del predio

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (m2)
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	22.767,55
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	17.798,36
Área vendible privada y circulaciones que suman para índice	70.625,45
Área construida vivienda	69.026,37
Área construida comercio	489
Puntos fijos, área de parqueaderos y equipamiento comunal privado	25.897,43
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	95.412,80
IC FINAL PROPUESTO (ICO)	3.102

Fuente: Información tomada del artículo 16 del Decreto Distrital N° 800 de 2019.

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

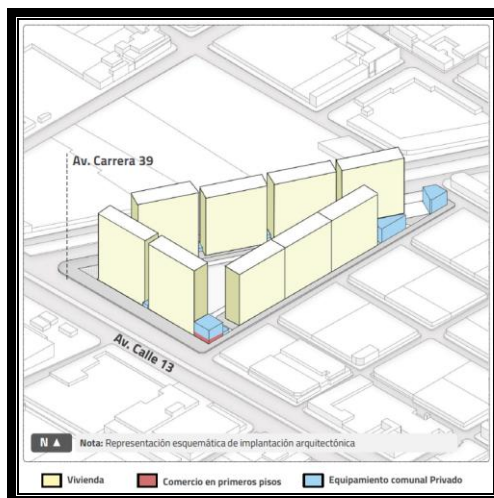
Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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


Según lo aprobado por el Decreto Distrital N° 800 de 2019 para el predio, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, se estableció una ocupación final en planta que se describe de la siguiente manera:

Ocupación en Planta	
Edificio Residencial	5.740,85
Comercio	554,90
Edificio parqueaderos	1.418,34
ECP cons	1.199,14
Total ocupación	8.913,24

El proyecto urbanístico no desarrolla sótanos. El uso Residencial con un área total construida de 79.589,06m² se desarrolla en edificios de catorce (14) pisos de altura, el uso comercial de 554,90 m² de área construida se desarrolla en parte del primer piso de una edificación mixta de 3 pisos de altura, donde se complementa con el área de equipamiento comunal privado (4.707,24 m²), logrando un área construida total de 5.262,14 m² y los parqueaderos parte en planta y parte en un edificio independiente con área construida de 7.091,70 m²; lo que permite determinar que, el modelamiento realizado se ajusta al área total construida de 95.412,80 m² (descrita en el artículo 16 del Decreto Distrital 800 de 2019) para toda la manzana del proyecto residencial, que se describe en el siguiente cuadro:

Descripción	Residencial	Comercio	ECP	Parqueaderos	ATC
Huella Edificios Residenciales	5.740,85				
Altura Residencial	13,9				79.589,06
Huella Comercio		554,90			
Huella Equipamiento construido			1.199,14		
Total Huella Edificio Com + ECP			1.754,05		
Altura Comercio + ECP			3		5.262,14
Edificio Parqueaderos				1.418,34	-
Altura Ed.Parqueaderos				5	7.091,70
Parqueaderos en planta				3.469,90	3.469,90
Total ATC proyecto					95.412,80

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

 Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co


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

Para determinar el área vendible del proyecto, se realizaron los descuentos respectivos de circulaciones adicionales al área dada por el índice de construcción de la siguiente manera:

Descripción	Residencial	Comercio	Valor
Área de terreno			22.767,55
Índice de construcción			3,102
ATC * IC			70.625,45
Área total construida con PF	79.589,06	554,90	80.143,96
Puntos fijos (PF)	9.452,61	65,90	9.518,51
Área total construida por IC	70.136,45	489,00	70.625,45
Circulaciones adicionales	1.110,08	0	1.110,08
Área vendible	69.026,37	489,00	69.515,37

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre área del predio según Decreto Distrital N° 800/19): Índice de ocupación: **0,391** e Índice de construcción: **3,102**.

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n°800 de 2019; el cual, aplica lo establecido en los Decretos Distritales n° 080 de 2016 y n° 804 de 2018 (Para proyectos VIS: 6 metros por las primeras 150 viviendas y 8,5 metros por las siguientes) y para usos diferentes a vivienda: 10 m² por cada 120 m² del área neta de construcción en el uso. El área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 15.180,00 m² distribuidos de la siguiente forma: zonas verdes (10.472,76 m²) de las cuales el 50% se localizan en primer piso y 4.707,24 m² construidos y localizados dentro de la edificación mixta de tres pisos (3) de altura.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la determinada en el estudio técnico de soporte, en total se plantean 427 parqueaderos para el uso residencial y 16 para el uso comercial, (según artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019) más lo establecido en el parágrafo del artículo 18 Decreto Distrital N° 800 de 2019.

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

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (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.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

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

Como otros costos se plantean la adecuación de zonas verdes privadas, la zona dura privada, la zona dura andenes y el costo de la vía.

Es de anotar que, para el modelamiento de implantación de las edificaciones y para su posterior estimación presupuestal, se tuvo en cuenta las normas urbanísticas vigentes (Decreto Distrital n° 804 de 2018 y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K).

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Residencial y comercio) se usa la investigación del mercado realizada en proyectos nuevos y cercanos al predio del asunto; inclusive, de proyectos de renovación urbana en el Centro de Bogotá y en zonas industriales colindantes. Es de anotar que el proyecto es para vivienda de interés social en Renovación Urbana, lo que indica que puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.1.1.1.11.5 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), es decir, un valor por apartamento VIS de 37,72 m² de \$ 144.920.300, el cual genera un valor integral promedio de \$3.842.070 m².

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

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

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de terreno del predio y lindero original de **\$2.909.000m²**, aproximaron al mil más cercano.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para el predio ubicado en el Plan Parcial e identificado así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 13 n° 38 - 54	AAA0073SJSY	50C-00086222	22.767,55 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° 800 DE 2019	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (AOP)	ÁREA DEL PREDIO RESULTANTE Y LINDERO RESULTANTE (ARP)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AOP)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA DE TERRENO DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (EPT / AOP)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA DE TERRENO DEL PREDIO RESULTANTE (EPT / ARP)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m ²)	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(m ²)	(\$)	(\$/m ²)	(\$/m ²)
\$ 2.092.000,00	\$ 2.909.000,00	\$ 817.000,00	22.767,55	17.798,36	\$ 18.601.088.350,00	\$ 817.000,00	\$ 1.045.101,25

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECB llevado a cabo el día 16 de diciembre de 2024.

Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 5 de febrero 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 5 de febrero de 2025, por parte de la Subdirección de Economía urbana, Rural y Regional.

Elaboró:

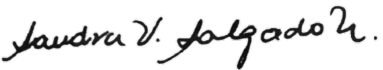

OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
Profesional Especializado

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 NÚÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

ANEXOS

1. Investigación de Mercado inmobiliario
2. Presupuestos costos directos
3. Cartografía y planos de localización y zonas geoeconómicas.
4. Ejercicios residuales

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

Anexo 1
BODEGAS INDUSTRIALES

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

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

Dic. 2018

Dic. 2019

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

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

Oferta	Valor m2
1	3.975.610
5	3.813.158
7	3.869.333
3	8.000.000

 38 Plus
 Mazzaro
 Oporto
 38 Plus

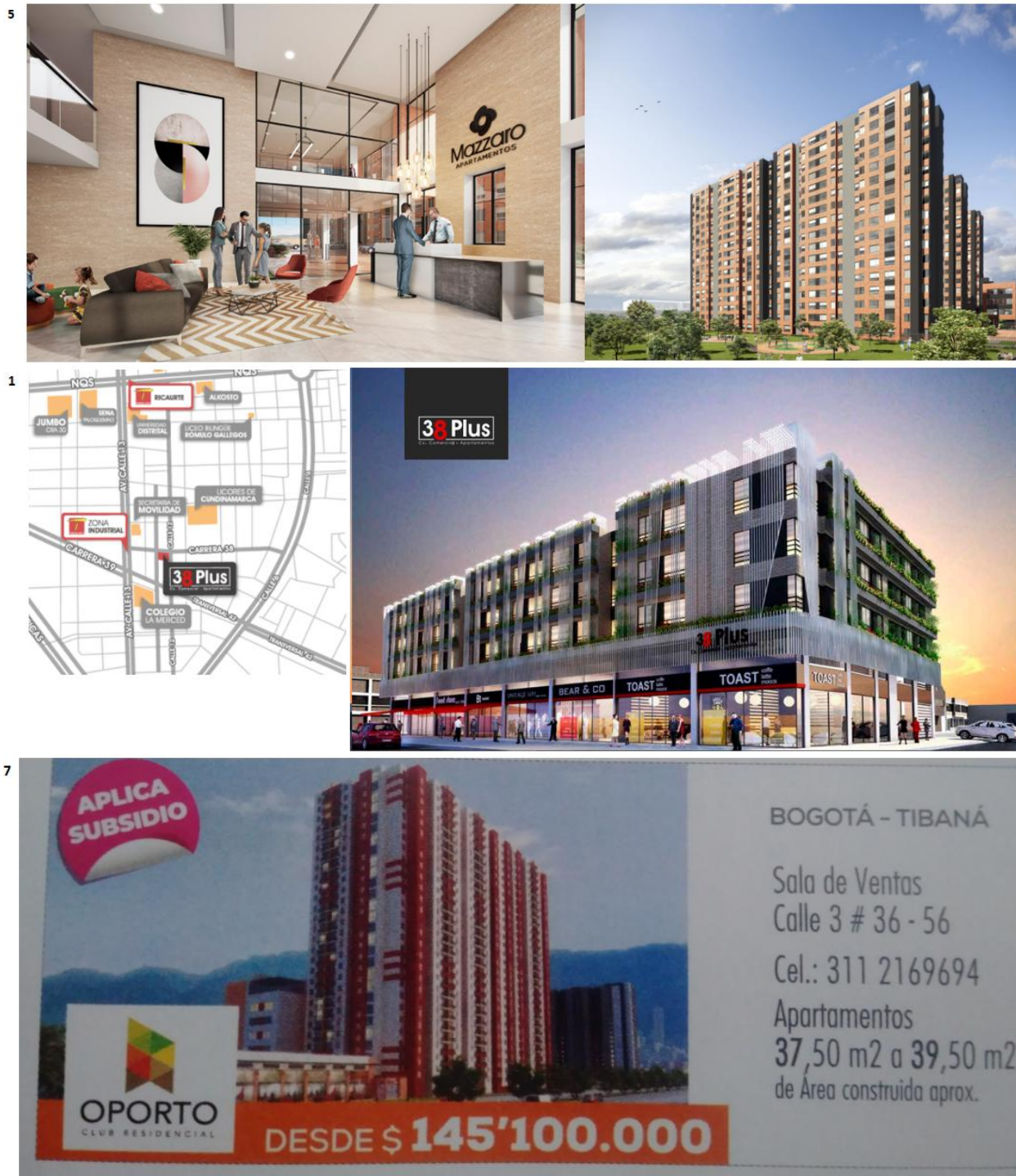
1	Promedio	3.886.034
	Desviación	82.504
	C.V.	2,12%
	Asimetría	0,8736
2	LimSuperior	3.968.537
3	LimInferior	3.803.530
3	Adoptados	3.842.070
		8.000.000

Tope VIS 175

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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


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



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





UAECD
Catastro Bogotá

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

Anexo 2

Bodegas en Parque Industrial 5 pisos + sótano

PRESUPUESTO EDIFICIO INDUSTRIAL

CAPÍTULO	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	VALOR CAPÍTULO
1	PRELIMINARES	\$ 164.949.814
2	EXCAVACIÓN	\$ 2.699.917.795
3	CIMENTACION	\$ 10.892.380.285
4	ESTRUCTURA	\$ 41.919.434.063
5	RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 48.108.094
6	REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 75.991.563
7	REDES ELÉCTRICA	\$ 11.846.964.867
8	REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 181.029.922
9	TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	\$ 460.249.836
10	ACCESORIOS Y APARATOS ESPECIALES	\$ 11.478.134.160
11	ACABADOS, MUROS	\$ 6.336.925.816
12	BATERIA BAÑOS BODEGAS	\$ 57.706.350
13	BATERIA BAÑOS COMUNALES	\$ 763.284.028
14	CUBIERTA	\$ 5.034.099.875
15	FACHADA	\$ 435.972.750
16	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.116.134.802
17	PERSONAL DE OBRA	\$ 468.008.659
COSTO DIRECTO		\$ 93.979.292.678
COSTO INDIRECTO		\$ 11.277.515.121
COSTO TOTAL		\$ 105.256.807.799
COSTO DIRECTO UNITARIO		968.818,74

Fuente: Revista Construdata Edición 193 Dic2019-Feb2020

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



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

Edificio residencial 14 pisos sin sótano Tipo 3

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

Edificio equipamiento 1p Comercio + 2 pisos comunal

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

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

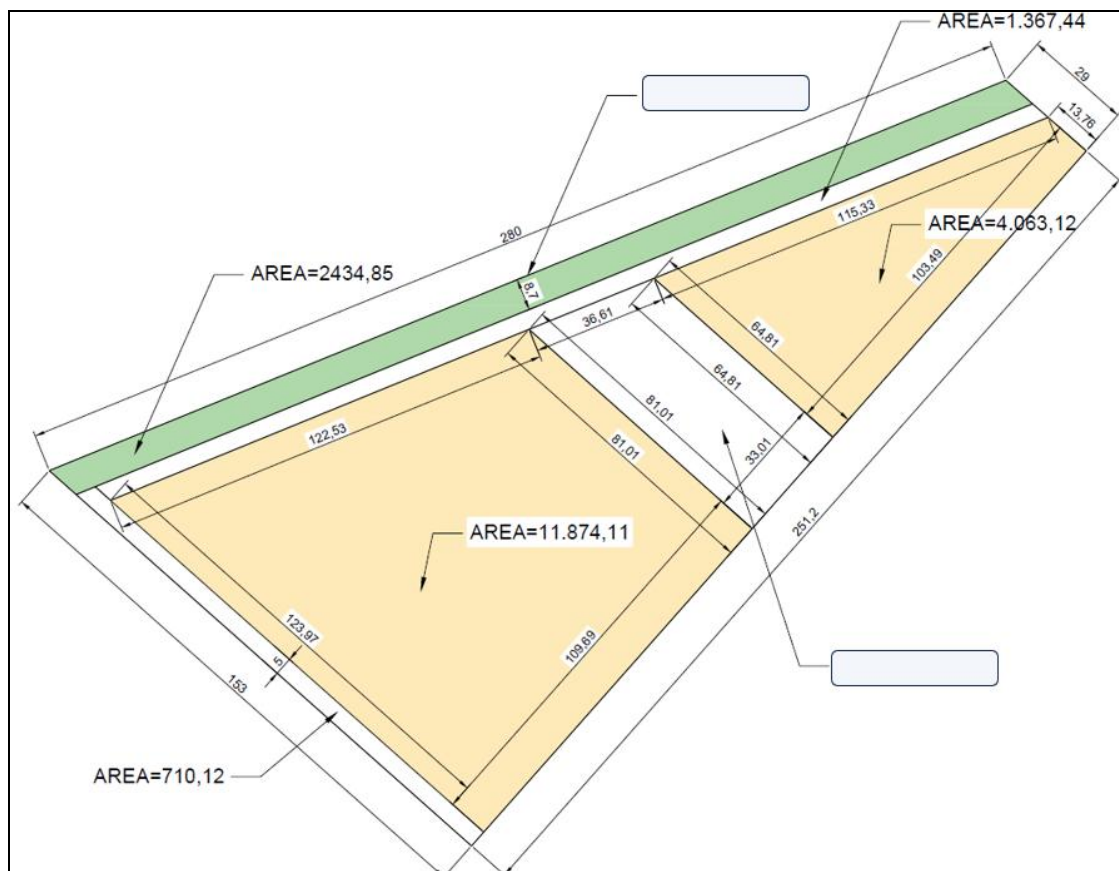
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



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

Anexo 3



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

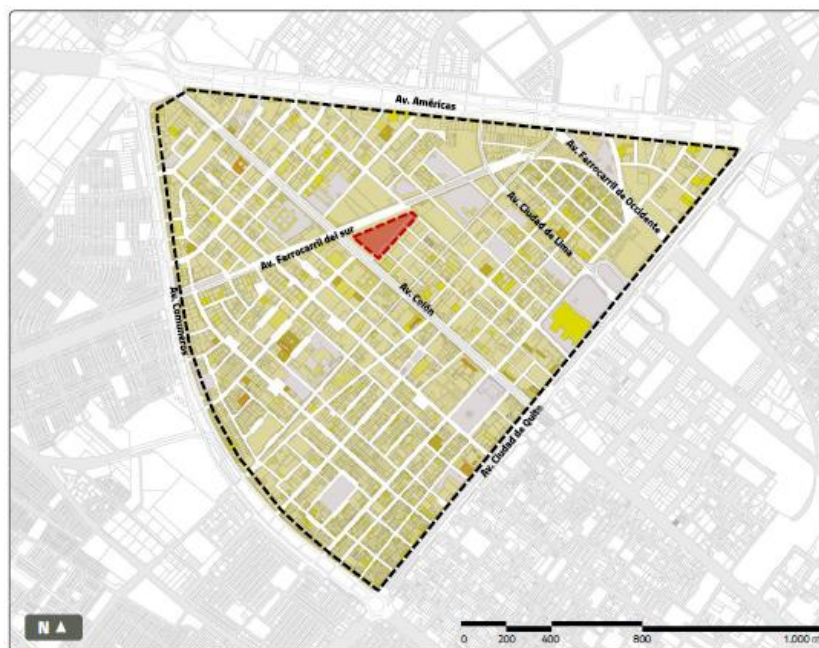
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



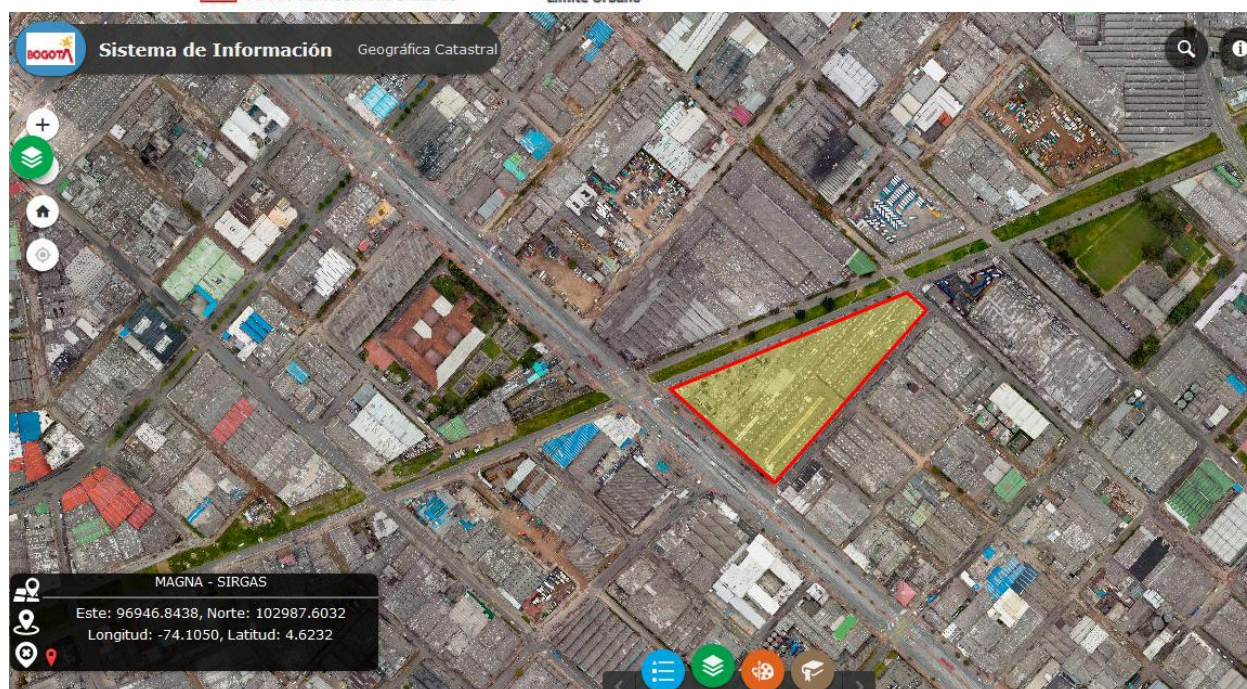


UAECD
Catastro Bogotá

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



P.P.R.U. FERROCARRIL CALLE 13 — Limite Urbano



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

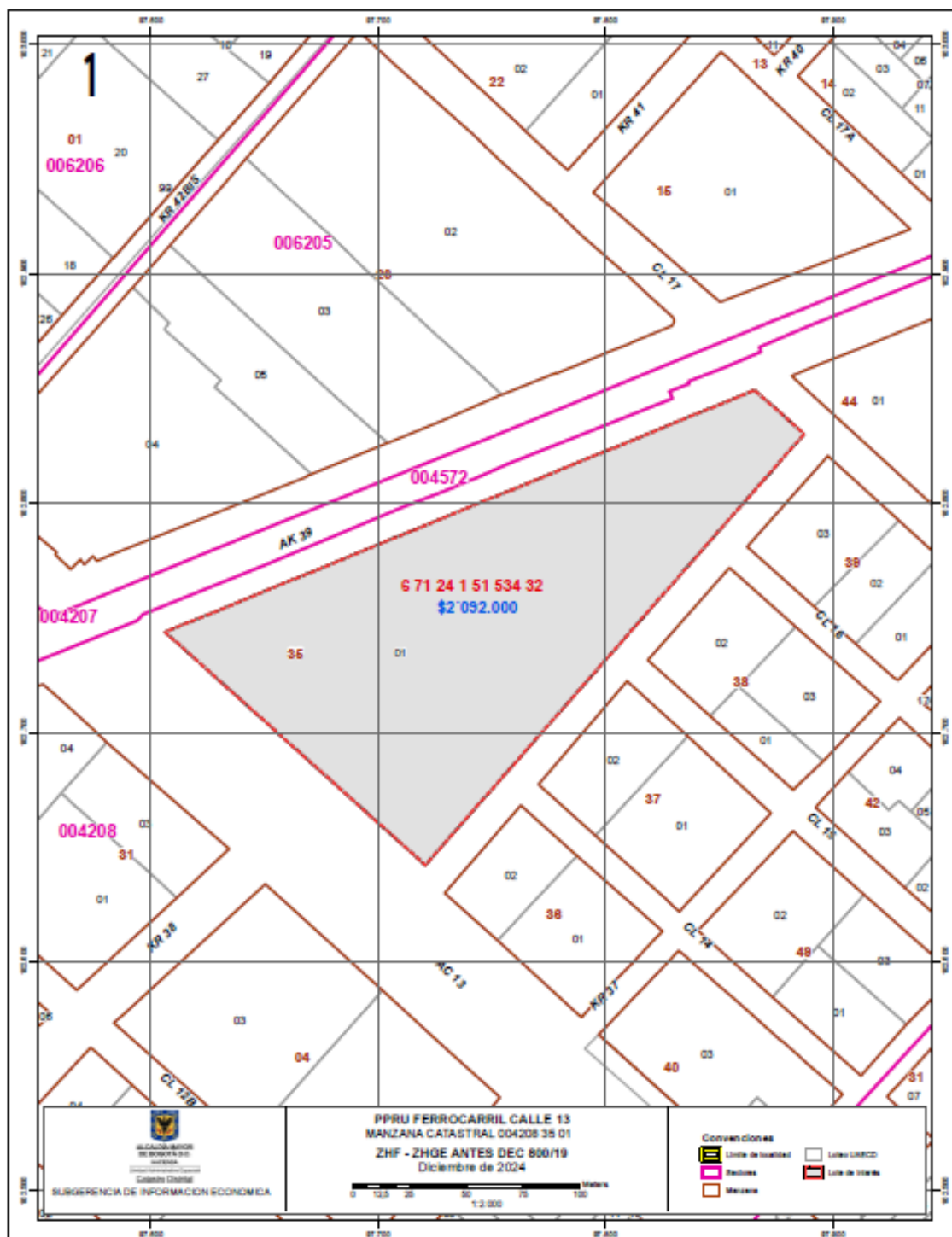




UAECD
Catastro Bogotá

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

ZHFG - ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

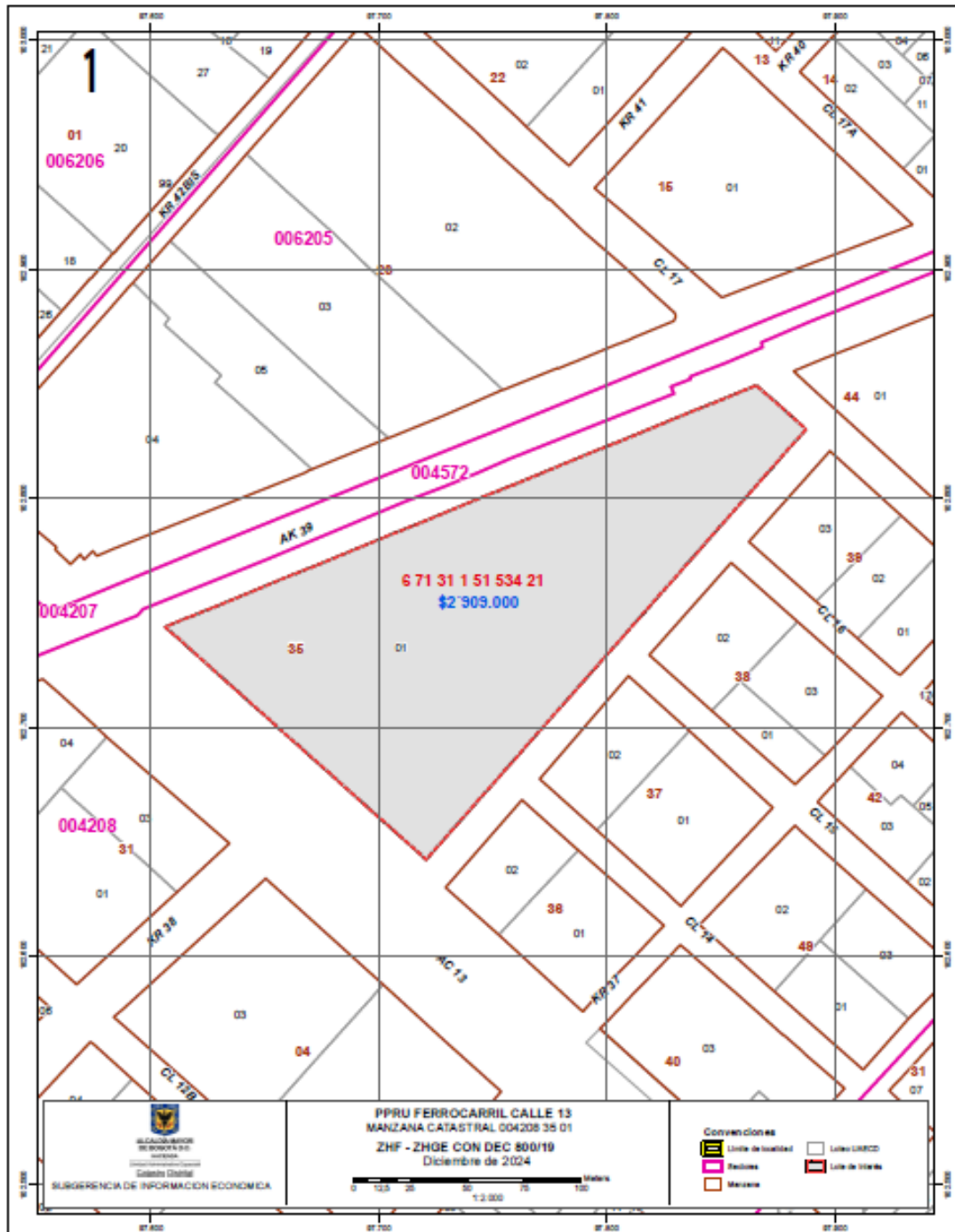




UAECD
Catastro Bogotá

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

ZHFG - ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO DISTRITAL 800 DE 2019



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

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



Anexo 4

Escenario UPZ 108 Zona Industrial

No.	Actividad/ítem	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
I. Análisis de ocupación del suelo							
1.1	Área del predio y lindero original (AOP)	m²		22.767,55	100,00%		-
1.2	Mancha vial arterial Av Ferrocarril (Reserva Vial)	m²		2.436,92			
1.3	Área disponible	m²		20.330,63	89,30%		
II. Análisis de edificabilidad							
2.1	Índice de ocupación	m²	0,70	15.937,29			
2.1.1	Ocupación por volumetría					18.253,07	
2.1.1.1	Antejardines					2.077,56	
2.1.1.1.1	Antejardín AC 13					710,12	
2.1.1.1.2	Antejardín AV Ferrocarril					1.367,44	
2.1.2	Ocupación por Índice					15.937,29	
2.1.3	Ocupación final		0,7000	1		15.937,29	15.937,29
2.2	Índice de construcción	m²	3,50			79.686,43	79.686,43
2.2.1	Altura máxima permitida	5					
2.2.2	Voladizos					2.733,28	
2.2.3	Construcción máxima por volumetría					82.419,70	
2.2.4	Construcción máxima con Índice					89.868,58	
2.2.5	Construcción final	m²				82.419,70	82.419,70
2.3	Análisis de construcción						
2.3.1	Usos permitidos						
2.3.1.1	Industrial	Estrato				82.419,70	
2.4	Área total construida sin sótanos					82.419,70	82.419,70
2.4.1	Puntos fijos	m²	10%	1		8.241,97	-
2.4.2	Área construida para cálculo del IC		3,210			73.081,51	73.081,51
2.4.3	Circulación adicional	m²	10%			7.308,15	
2.4.4	Altura resultante (pisos)					5,0	
2.5	Área total construida con sótanos					98.822,20	98.822,20
2.6	Área vendible	m²				65.773,36	65.773,36
2.6.1	Área vendible Industrial	m²				65.773,36	65.773,36
2.6.2	Área vendible Otros usos	m²				-	-
III. Equipamiento comunal privado							
3.1	Equipamiento comunal Industrial	m²	0,083			5.481,11	5.481,11
3.2	Equipamiento comunal Comercial	m²				-	-
3.3	Destinación del equipamiento						
3.3.1	Construido		20%			1.096,22	1.096,22
3.3.2	Zonas verdes		80%			4.384,89	4.384,89
3.3.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir							
4.1	Área tipo producto inmobiliario	m²					
4.1.1	Área tipo residencial Ajustado	m²					-
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA			-
V. Exigencia de estacionamientos							
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos privados						
5.2.1	Privados	3,3	120			548	
5.2.2	Visitantes		300			219	
	Total autos exigidos					767	
5.2.3	Bicicletas		0,5			383	
5.2.4	Azules		0,033			25	
5.2.5	Cargue-Descargue	30	0,002			10	
5.3	Total parqueaderos autos exigidos					767	767
5.3.1	Ocupación Estacionamientos						
5.3.1.1	En planta	m²				2.302,70	2.302,70
	Cargue-Descargue	42,00	10			420,00	
	Azules	26,60	25			665,00	
	Visitantes	17,50	28			490,00	
	Bicicletas	1,90	383			727,70	
5.3.1.2	En Sótano	22,50	729			16.402,50	16.402,50

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.coTrámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UAECD
Catastro Bogotá

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

No.	Actividad/Ítem	%	ANTES	Totales
VI.	Análisis de ventas			
6.1	Ventas Industria (bodegas almacenamiento)		213.996.164.993,52	213.996.164.993,52
6.2	Otras ventas		-	-
6.3	Total ventas	100%	213.996.164.994	213.996.164.993,52
VII.	Análisis de costos			
7.1	Costos directos			
7.1.1	Costos Industrial		95.740.800.257	95.740.800.256,85
7.1.2	Equipamiento comunal privado		-	-
7.1.3	Zona verde en planta		137.443.938	137.443.937,50
7.1.4	Zona dura industrial parqueaderos planta		768.937.321	768.937.321,43
	Total costos directos	45,16%	96.647.181.516	96.647.181.515,78
7.2	Costos indirectos			
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo	13,01%		
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		2.899.415.445	2.899.415.445
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-		1.478.975	1.478.975
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-		354.224.324	354.224.324
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		2.139.961.650	2.139.961.650
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		9.664.718.152	9.664.718.152
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)		2.605.822.767	2.605.822.767
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		5.349.904.125	5.349.904.125
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)		4.832.359.076	4.832.359.076
7.2.2	Costos financieros	2,56%	5.485.694.023	5.485.694.023
7.2.3	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		6.419.884.950	6.419.884.950
	Total costos indirectos	18,58%	39.753.463.487	39.753.463.487
7.3	Otros costos			
7.3.1	Otras cargas urbanísticas		-	-
	Total otros costos			-
7.4	Total costos	63,74%	136.400.645.003	136.400.645.003
VIII.	Utilidades			-
8.1	Utilidad Industrial		29.959.463.099	29.959.463.099,09
8.2	Utilidad Comercial			-
8.3	Total utilidades		29.959.463.099	29.959.463.099,09
IX.	Residual			
9.1	Valor total del suelo			47.636.056.892
9.1.1	Valor unitario terreno área del predio y lindero original			2.092.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Escenario Decreto Distrital 800 de 2019

No.	Actividad / Ítem	Un.	%	Valor	%	DESPUÉS		Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Residencial	Comercio	
1.1	Área del predio y lindero original (AOP)	m ²		22.767,55	100,00%			-
1.2	Sistemas de áreas especiales			2.436,92	10,70%			2.436,92
1.2.1	Malla vial arterial (Reserva Vial) - (MVA)	m ²		2.436,92				2.436,92
1.3	AOP - MVA	m ²		20.330,63	89,30%			
1.4	Cesiones obligatorias			4.969,19	21,83%			
1.4.1	Reserva vial Av Ferrocarril AK 39 (Andén)	m ²		2.021,09	8,88%			-
1.4.2	Reserva vial Av Ferrocarril AK 39 (Vía)	m ²		415,68	1,83%			
1.4.3	Reserva vial Av Colón AC 13 (Andén)	m ²		0,15	0,00%			
1.4.4	Ampliación Andén Av Ferrocarril AK 39	m ²		1.347,06	5,92%			
1.4.5	Ampliación Andén Av Colón AC 13	m ²		245,02	1,08%			
1.4.6	Ampliación Andén CL 17	m ²		30,16	0,13%			
1.4.7	Ampliación Andén KR 38			655,48	2,88%			
1.4.8	Espacio público Plazoleta			254,55	1,12%			
1.5.	Área del predio resultante y lindero resultante (ARP)			17.798,36	78,17%			-
II. Análisis de edificabilidad								
2.1	Índice de ocupación							
2.1.1	Ocupación por volumetría	m ²						8.913,24
2.1.1.1	Ocupación edificio residencial	m ²						5.740,85
2.1.1.2	Ocupación edificio mixto (Comercial / ECPC)	m ²						1.754,05
2.1.1.3	Ocupación edificio estacionamientos	m ²						1.418,34
2.1.2	Índice de ocupación final	m ²	0,391					8.913,24
2.2	Índice de construcción	m ²	3,102			70.136,45	489,00	70.625,45
2.2.1	Factor de ajuste Construcción					1,0	1,0	
2.2.2	Índice de construcción final	m ²	3,102			70.136,45	489,00	70.625,45
2.3	Análisis de construcción							
2.3.1	Usos permitidos							
2.3.1.1	Residencial	Entrata	3					
2.3.1.2	Comercio							
2.4	Área total construida en los Usos		0,12			79.589,06	554,90	80.143,96
2.4.1	Puntos fijos	m ²	11,88%			9.452,61	65,90	9.518,51
	Área construida para cálculo del IC		3,102			70.136,45	489,00	70.625,45
2.4.2	Circulación adicional	m ²	1,6%			1.110,08	-	1.110,08
2.4.3	Altura resultante (pisos)					14	1	
2.4.4	Área total construida final					79.589,06	554,90	80.143,96
2.5	Área vendible	m ²				69.026,37	489,00	69.515,37
2.5.1	Área vendible residencial	m ²				69.026,37		69.026,37
2.5.2	Área vendible comercial	m ²					489,00	489,00
III. Equipamiento comunal privado								
3.1	Equipamiento comunal Total							15.180,00
3.1.1	Equipamiento comunal Residencial	m ²	8,5	1.830,00		15.180,00		15.180,00
3.1.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²	0,083				-	-
3.2	Destinación del equipamiento							
3.2.1	Construido	20%	31%			4.707,24	-	4.707,24
3.2.2	Zonas verdes		69%			10.472,76	-	10.472,76
3.2.3	Estacionamientos adicionales		0%			-	-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir								
4.1	Tipo producto inmobiliario residencial	m ²		37,72		1.830,00		
4.1.1	Área tipo residencial Ajustado	m ²		37,72				37,72
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial			NA				

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.coTrámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



UAECD
Catastro Bogotá

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

No.	Actividad / Ítem	Un.	%	Valor	z	DESPUÉS	Totales
V.	Exigencia de estacionamientos						
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos privados Residencial						
5.2.1	Privados	0,17				305	
5.2.2	Visitantes	0,07				122	
5.3	Parqueaderos privados Comercial						
5.3.1	Privados	250	0,005				2
5.3.2	Visitantes	35	0,029				14
5.4	Resumen Parqueaderos						
5.4.1	Privados					305	2
5.4.2	Visitantes					122	14
5.4.3	Azules	24,00					14
5.4.4	Bicicletas	1,90					221
	Total parqueaderos exigidos					427	16
5.7	Ubicación de parqueaderos						443
5.7.1	En sótanos	23,1				-	-
5.7.2	En piso no habitable		NO			-	-
5.7.3	En planta (Visi + azules + motos + Bicis)	18				136	136
	En altura (Privados)	24		1.418,34	5	307	7.091,70
	Área de parqueaderos en planta (Visitantes + azules + motos + Bicis)					3.469,90	3.469,90
VI.	Análisis de ventas						
6.1	Ventas Residencial	\$/m²		3.842.070		265.204.149.000	265.204.149.000,00
6.2	Ventas Comercial	\$/m²		8.000.000		3.912.000.000	3.912.000.000,00
6.3	Ventas Otros	\$/m²					-
6.4	Total ventas					265.204.149.000	3.912.000.000
							269.116.149.000,00
VII.	Análisis de costos						
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Residencial	\$/m²	1,00x	1.390.178,57		110.643.000.687	110.643.000.687,07
7.1.2	Costos Comercio	\$/m²	1,00x	1.166.071,43		647.058.563	647.058.563,12
7.1.3	Costos edificio de parqueaderos	\$/m²	1,00x	587.500,00		4.166.373.750	4.166.373.750,00
7.1.4	Costos Equipamiento comunal	\$/m²		1.166.071,43		5.488.976.776	5.488.976.775,79
	Total costos directos				44,34%	116.131.977.463	4.813.432.313
							120.945.409.775,98
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo						
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			3.628.362.293	3.628.362.293,28
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					369.743,86	369.743,86
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					43.936.284	43.936.284,13
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			2.691.161.490	2.691.161.490,00
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			12.094.540.978	12.094.540.977,60
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,70%			3.267.276.368	3.267.276.368,12
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			6.727.903.725	6.727.903.725,00
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	2	4,50%			5.442.543.440	5.442.543.439,92
7.3	Costos financieros	DTF	4,46%		2,01%	5.413.516.542	5.413.516.541,57
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%		3,00%	8.073.484.470	8.073.484.470,00
	Total costos indirectos				17,61%	47.383.095.333	-
							47.383.095.333,48
7.5	Otros costos						
7.5.1	Costo Vía	\$/m²		172.411		71.667.641	71.667.641,18
7.5.2	Costo zonas duras Andenes	\$/m²		224.000		1.019.986.240	1.019.986.240,00
7.5.3	Costo zonas verdes privado	\$/m²		34.000		184.117.553	184.117.553,30
7.5.4	Costo zona dura privada	\$/m²		215.000		746.028.500	746.028.500,00
	Total otros costos				0,75%	2.021.799.934	2.021.799.934,48
7.6	Total costos				63,30%	165.536.872.731	4.813.432.313
							170.350.305.043,94
VIII.	Utilidades						
8.1	Utilidad Residencial		12%			31.824.497.880	31.824.497.880,00
8.2	Utilidad Comercial		18%			704.160.000	704.160.000,00
8.3	Total utilidades				12,09%	31.824.497.880	704.160.000
							32.528.657.880,00
IX.	Residual						
9.1	Valor total del suelo	\$			24,61%		66.237.186.076
9.1.1	Valor unitario terreno área del predio y lindero original	\$/m²					2.909.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2

Código postal: 111311

Tel: (57) 6012347600 Ext. 7600

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

