

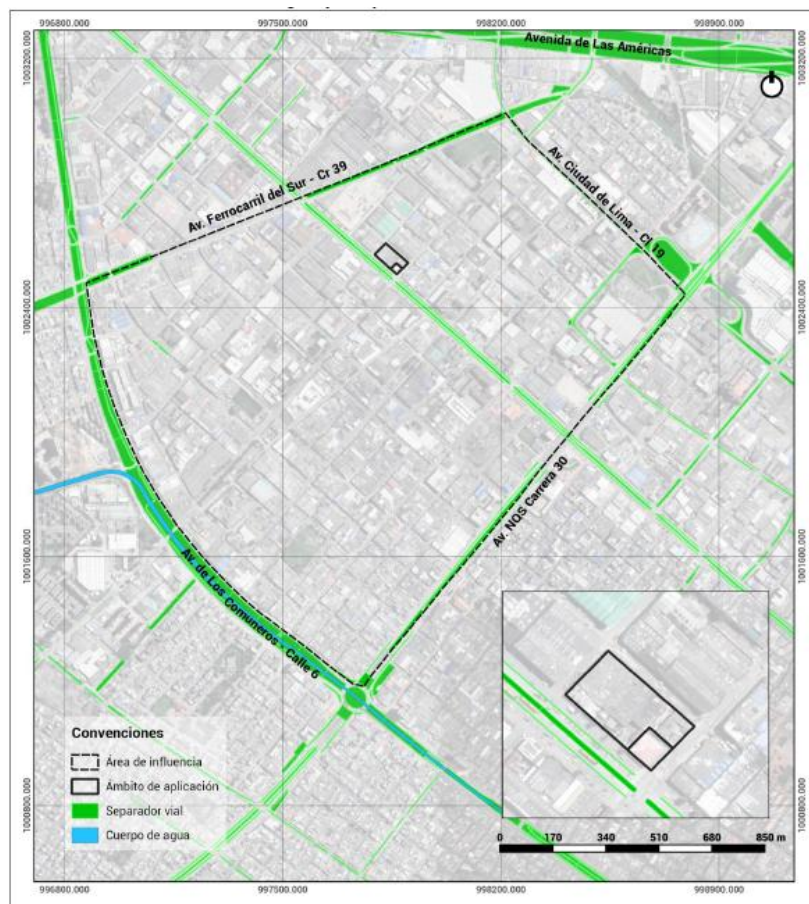


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

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  
“LOS EJIDOS”  
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA

DECRETO DISTRITAL n° 464 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2024



Fuente: DTS PPRU Los Ejidos

BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE 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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

**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  
“LOS EJIDOS”  
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

**DECRETO DISTRITAL n° 464 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2024**

**DIRECTORA  
OLGA LUCIA LÓPEZ MORALES**

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

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

**BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE DE 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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

### 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 Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, 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.

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

<sup>2</sup> 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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante radicado 2-2025-00479 del 8 de enero de 2025, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2025ER231 del 09 de enero de 2025 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2025-47527 del 23 de enero de 2025.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, dentro del desarrollo del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía, se solicitó información adicional técnica, específicamente lo relacionado con el DTS y el Anexo 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios...” respecto de la fecha a la cual aplica la estimación de los costos de las cargas urbanísticas mediante oficio 2025EE2729 del 31 de enero de 2025. Se recibió la respuesta inicial por parte de la SDP mediante radicado UAECD 2025ER3397 del 26 de febrero de 2025 con oficio SDP 2-2025-09917 del 25 de febrero donde requieren prórroga de 30 días hábiles para suministrar la información solicitada y mediante radicado 2025ER6552 del 9 de abril de 2025 y SDP 2-2025-10367 del 27 de febrero de 2025, se recibe la respuesta solicitada. Nuevamente, se solicitó información adicional concerniente con la correcta aplicación de la Nota 7 descrita en la ficha normativa para el sector 1 I A de la UPZ 108 Zona Industrial, mediante oficio 2025EE36321 del 28 de julio de 2025 y se recibió respuesta por parte de la SDP mediante radicado UAECD 2025ER17904 del 17 de septiembre de 2025 con oficio SDP 2-2025-50455 del 16 de septiembre de 2025, referido a que, para el caso de Usos netamente industriales, aplica el Índice de Ocupación (I.O.) de 0,8. 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 párrafo 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, 23 de diciembre de 2024 y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital N° 464 del 24 de diciembre de 2024, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

## DESCRIPCIÓN GENERAL

### Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Calle 14
Sur	Avenida Colón (AC 13)
Oriente	Avenida Cundinamarca (AK 36)
Occidente	Carrera 37

Fuente: Decreto Distrital 464 de 2024 artículo 2º

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

El Plan Parcial está conformado por dos (2) predios ubicados en el sector catastral 004208 Los Ejidos, en la Localidad de Puente Aranda, los cuales, se relacionan a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 13 36-60	AAA0267TDPA	50C-01899966	4.230,38 m <sup>2</sup>
2	AC 13 36-08	AAA0242KPYN	50C-01899967	683,35 m <sup>2</sup>

Fuente: Decreto Distrital 464 de 2024 artículo 2º

El Plan Parcial se localiza dentro de una zona, en el centro-occidente de la ciudad, en el sector catastral 004208 Los Ejidos, ocupando toda la manzana catastral cuarenta (004208 40), zona en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Centro Comercial Carrera, Centro Comercial Plaza Central, el SuperCADE de Movilidad, la zona industrial de Puente Aranda (Nacional de Chocolates, Gaseosas Postobón, Unilever), Batallón Policía Militar No. 13 y la zona comercial Outlet de las Américas, por citar los mas conocidos, rodeados de la malla vial arterial (Avenida Batallón Caldas (KR 50), Avenida de las Américas y Avenida Colón (AC 13) y vías locales pavimentadas; la zona cuenta con redes de servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y gas domiciliario.

### REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional n°. 1077 del 26 de mayo 2015
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre del 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

### CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Normatividad	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 108 ZONA INDUSTRIAL DECRETO DISTRITAL N° 317 DE 2011 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 464 DE 2024
Clase de suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Área de actividad	Industrial Zona Industrial	Industrial Zona Industrial
Tratamiento	Consolidación Modalidad de Sectores urbanos especiales	Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo
Sector normativo	1	1
Subsector de uso	I	I
Subsector de edificabilidad	A	A
Tipología	Continua	Continua
Altura máxima permitida	5p	25p (100 m)
Índice de ocupación máximo	0,7 (Nota 7) <i>Nota 7:</i> Se permite incrementar el Índice de ocupación hasta el <b>0.80 por predio</b> , cuando se desarrollen actividades netamente de producción o industriales. El resto de las condiciones serán las consignadas en la respectiva ficha normativa.	Resultante
Índice de construcción máximo	3,5	7,15 ICf
Demanda de estacionamientos	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m <sup>2</sup> Visitantes 1/300 m <sup>2</sup>	Zona C <u>Residencial VIS</u> <u>Comercio Vecinal A</u> Privados: 1/8 viv      1/250 m <sup>2</sup> Visitantes 1/18 viv      1/30 m <sup>2</sup>

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Antejardín	No se Exige (Nota1: ((...) c) de lo anterior se exceptúan los predios con frente a la Avenida de los Comuneros (AC 6), A avenida de las Américas, y la Avenida Ferrocarril de Occidente (DG 22ª), cuyo antejardín es de mínimo 8.00metros, y para los predios con frente a la <b>Avenida Colon (AC13)</b> y Avenida del Sur (Tv 42), el antejardín reglamentario es de mínimo 5.00 metros.)	No aplica
USOS DE SUELO	<b>Principal:</b> Uso Industrial	<b>Principal:</b> Vivienda Multifamiliar VIS <b>Complementarios</b> Comercio de escala vecinal A (Hasta 500 m <sup>2</sup> )

Fuente: Decreto Distrital n° 464 de 2024 artículos 16º al 20º y el Anexo: "Estudio hechos generadores de plusvalía"  
(EHG\_Plusvalia\_PPRU\_Los Ejidos firmado.pdf)

### HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 464 del 24 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos y se dictan otras disposiciones" son:

**"Artículo 26-. Participación en Plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el "Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía" del 30 de noviembre de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial SI configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, **NO** se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación..."

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

## ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

### ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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

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

**Fuente:** Tabla ZHF Urbanas UAECD.

### ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del PPRU “Los Ejidos”, en especial, por encontrarse sobre el corredor de la malla vial arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se identifica la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n° 464 de 2024.

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

**Fuente:** Tabla ZHF Urbanas UAECD

### MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes y con la acción urbanística, se utilizó el método valuatorio RESIDUAL; definido y reglamentado en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC; la cual, también lo establece como uno de los métodos que proceden cuando el hecho

**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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

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.

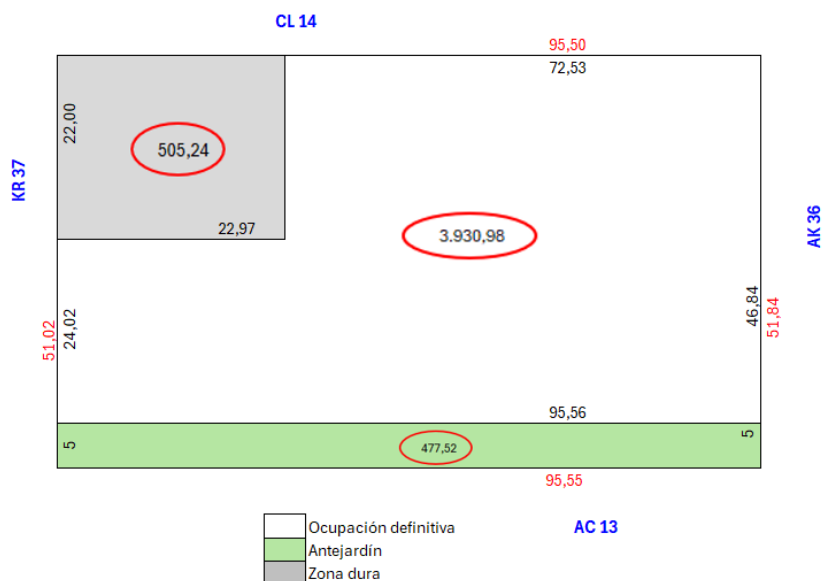
### EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para determinar el valor de terreno para este escenario normativo, se parte del área de los predios y lindero original (APLO) de 4.913,73 m<sup>2</sup> establecida en la tabla "Cuadro general de áreas del Plan Parcial" del artículo 5. "Proyecto Urbanístico y Áreas Generales del Plan Parcial de Renovación Urbana" del Decreto Distrital n°464 de 2024 y que corresponde al área total del Plan Parcial. A partir de ella, se calcula la ocupación máxima que puede alcanzar el bien inmueble a través de cumplir con las restricciones normativas, así:

1. Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado para el predio (0,8), se obtiene un área de ocupación de 3.930,98 m<sup>2</sup>; producto de multiplicar el área de terreno por el índice de ocupación (4.913,73 \* 0,8).

2. Teniendo en cuenta las condiciones volumétricas, se obtiene un área de ocupación de 4.436,21 m<sup>2</sup> producto de descontar al área de terreno el área de antejardín establecido por la Avenida Colón (AC 13) de 5 m de ancho (477,52 m<sup>2</sup>) obtenido así 4.913,73 m<sup>2</sup> - 477,52m<sup>2</sup>.

3. Con base en la modelación de los dos anteriores escenarios, se adopta el menor de las áreas resultantes, es decir, por el índice de ocupación (0,8); la cual, cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas para generar el uso industrial bajo los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital n° 317 de 2011 y el Decreto Distrital n° 080 de 2016 respecto a antejardines, aislamientos, equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta; es decir, una ocupación máxima en planta de **3.930,98 m<sup>2</sup>**, lo cual se muestra en el siguiente cuadro:



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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (Q)	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Área de los predios y lindero original		<b>4.913,73</b>
Antejardín (Calle 13)	5m	477,52
Huella Edificio Industrial	0,8	3.930,98
Parqueaderos en planta (Zona dura)		503,80
Autos	14	245,00
Azules	6	159,60
Cargue-Descargue	2	84,00
Bicicletas	8	15,20
<b>Subtotal ocupación</b>		<b>4.912,30</b>
Área libre en planta		1,43

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de cinco (5) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, con voladizos por la AC 13 (1,5 m), por las carreras 36 y 37 (0,6 m) y por la calle 14 (0,6 m). El modelamiento de las áreas construidas y vendibles se muestra a continuación:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Huella Edificio Industrial	<b>3.930,98</b>
Voladizos en 2 piso	229,37
Área total del 2 piso	4.160,36
Altura máxima permitida	5
Área total construida (Edificio 5 pisos)	19.427,43
Puntos fijos (10%)	1.942,74
Equipamiento comunal privado construido	286,63
Área construida para cálculo de I.C.	17.198,06
<b>Área vendible</b>	<b>17.198,06</b>

Finalmente, se obtiene un área vendible de 17.198,06 m<sup>2</sup> al descontar del área total construida las áreas de los puntos fijos 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 sobre la huella del edificio de cinco (5) pisos para ubicar parte de los estacionamientos de las exigencias normativas de 200 parqueaderos en total (143 privados y 57 de visitantes); específicamente en este sótano se localizan 184 estacionamientos de autos.

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

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

DESCRIPCIÓN ESTACIONAMIENTOS	CANTIDAD (Q)	ÁREA (m <sup>2</sup> )
Privados (1/120)	143	
Visitantes (1/300)	57	
Carga-Descarga (1/500)	2	
Azules (1/30)	6	
Bicicletas (1/2)	100	
<b>En Planta</b>		
Autos (17,50 m <sup>2</sup> )	14	245,00
Carga-descarga (42,00 m <sup>2</sup> )	2	84,00
Azules (26,60 m <sup>2</sup> )	6	159,60
Bicicletas (1,90 m <sup>2</sup> )	8	15,20
<b>Total área Estacionamientos en planta</b>		<b>503,80</b>

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

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

Índice de ocupación: 0,8

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

Para los costos de construcción de la edificación proyectada, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECD para la construcción de un edificio de 5 pisos con sótano, conformado por bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto fue calculado para julio de 2023 con un valor de costo directo de \$ 1.260.563,28 por m<sup>2</sup> para el uso industrial, el cual fue indexado a diciembre de 2024 con el ICOCED Bodegas (1,052640416421790), obteniendo un valor final de \$1.326.919,86 por m<sup>2</sup> y los demás costos se tomaron de las tipologías usadas por la UAECD dentro de sus actividades anuales de censo inmobiliario para zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2024. (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos corresponden a las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

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

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

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

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

2. Determinación del valor integral de venta, incluido el servicio de oficinas internas dentro de la misma construcción; porque, se debe aplicar dicho valor sobre todo el área vendible encontrada, y,

3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 620 de 2008.

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

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.398.000 m<sup>2</sup>, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

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

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

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área de los predios y lindero original del terreno de \$3.799.000 por m<sup>2</sup>, aproximado al mil más cercano.

### EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 464 del 24 de diciembre de 2024, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

La extensión de 4.913,73 m<sup>2</sup> corresponde al área total beneficiaria del hecho generador de plusvalía del PPRU, tomada según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 464 del 24 de diciembre de 2024, que se encuentra ocupada de la siguiente forma:

**Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-**

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





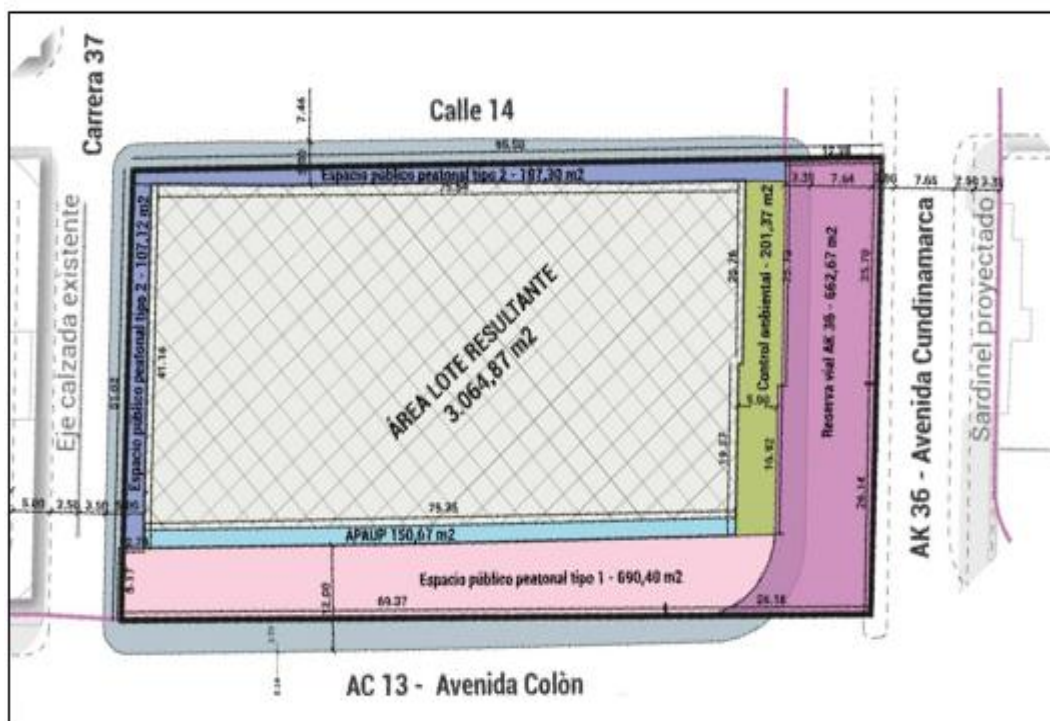
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
<b>1. Área de los predios y lindero original</b>	<b>4.913,73</b>
2. Reserva vial (AK 36)	662,67
3. Cesión urbanística adicional (control ambiental)	201,37
4. Cargas urbanísticas obligatorias (20%)	984,82
4.1 Cesiones obligatorias Vías arteriales	
4.1.1 Sobre-ancho andén AC 13	690,40
4.2 Cesiones obligatorias Vías locales	
4.2.1 Sobre-ancho andén KR 37	107,12
4.2.2 Sobre-ancho andén CL 14	187,30
<b>5. Subtotal Cesiones públicas (3 + 4)</b>	<b>1.186,19</b>
<b>6. Área de los predios y lindero resultante (1 -2 -5)</b>	<b>3.064,87</b>

**Fuente:** Elaboración propia con base en el Cuadro General de Áreas del Pan Parcial, artículo 5 Decreto Distrital n° 464 de 2024

El resultado final de descontar las áreas de cesión obligatoria y las adicionales es de 3.064,87 m<sup>2</sup>, que corresponde al área útil del proyecto, identificada en el Decreto Distrital n° 464 de 2024 como área de los predios resultante y lindero resultante. A continuación, se aplican los parámetros urbanísticos de ocupación, construcción y usos autorizados en los artículos 16 al 20 del Decreto Distrital n° 464 de 2024.



**Fuente:** DTS Página 118 Anexo Decreto Distrital n° 464 de 2024

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

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

### USOS

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Vivienda*	Principal	Multifamiliar y Vivienda de Interés Social - VIS.	N/A
Comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m <sup>2</sup> )	Complementario	Actividad Económica limitada en comercio, artículos comestibles de primera necesidad: Fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y ferreterías	Vecinal A

\*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2019EE277842 de fecha 29 de noviembre de 2019 radicado por parte del promotor como anexo a la formulación inicial del Plan Parcial.

Fuente: Artículo 16 del Decreto Distrital n° 464 de 2024.

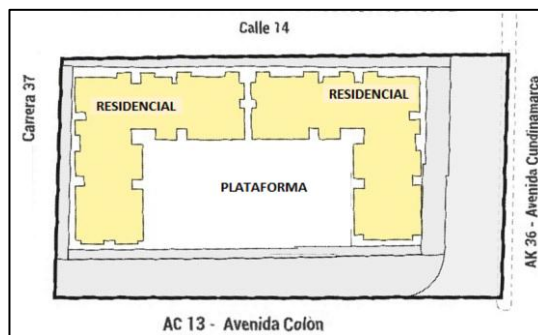
### EDIFICABILIDAD

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (M <sup>2</sup> )	4.913,73 m <sup>2</sup>
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONAL) (M <sup>2</sup> )	3.064,87 m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA SEGÚN ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF) (M <sup>2</sup> )	35.133,17 m <sup>2</sup>
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	7,15

Fuente: Artículo 17 del Decreto Distrital N° 464 de 2024.

A partir de los anteriores parámetros de edificabilidad, se calculan las áreas totales construidas, tomando como referencia el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, usado como modelo en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital n° 464 de 2024; aunque, proyectando una construcción de 25 pisos de altura total; de los cuales, dos (2) pisos corresponden a una plataforma donde se localizan el comercio vecinal de 465 m<sup>2</sup>, los parqueaderos exigidos (autos, azules y de bicicletas) y el equipamiento comunal construido necesario para el uso residencial, incluido la terraza de la plataforma, y en los pisos del 3 al 25, el uso residencial VIS en una edificación sobre la terraza de la plataforma.



Fuente: Documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital N° 464 de 2024 (Pág 144) y diseño UAECD

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 464 de 2024 para los predios que hacen parte del PPRU Los Ejidos, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha del instrumento (24 de diciembre de 2024), la UAECD realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico sobre el área ocupable de 2.914,20 m<sup>2</sup> 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 en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m <sup>2</sup> )
1. Área de los predios y lindero original	4.913,73
2. Área de los predios y lindero resultante	3.064,87
3. APAUP	150,67
4. Huella de la Plataforma (2 – 3)	2.914,20
5. Altura Plataforma	2
<b>6. Área total construida Plataforma + sótano (4 * 5)</b>	<b>8.742,60</b>
6.1 Puntos fijos	1.004,55
6.1 Comercio vecinal	465,00
6.2 Equipamiento comunal construido	2.850,82
6.3 Estacionamientos	4.422,23
<b>7. Área total construida Residencial</b>	<b>38.294,42</b>
<b>9. Área total construida (6 + 7)</b>	<b>47.037,02</b>
10. Altura residencial	23
11. Huella edificio Residencial sobre Plataforma	1.664,97
<b>12. Área total construida Residencial (10 * 11)</b>	<b>38.294,42</b>
12.1 Puntos fijos	4.400,13
12.2 Equipamiento comunal construido	974,03
<b>13. Área vendible residencial VIS</b>	<b>32.920,26</b>
14. Área vendible Comercio vecinal en Plataforma	465,00
<b>15. Área vendible Total</b>	<b>33.385,26</b>

El área total vendible en el uso residencial de 32.920,26 m<sup>2</sup> se distribuye en 800 apartamentos máximos autorizados (Según artículo 17 Decreto 464 de 2024); los cuales, se repartieron conforme a lo planteado en el DTS y en el Anexo 2 “Metodología para la distribución de cargas y beneficios”, a saber:

Tipo 1 VIS de 36,00 m<sup>2</sup>                      60 unidades (Conforme al Parágrafo del artículo 21 del Decreto Distrital 464 de 2024)  
 Tipo 2 VIS-RU de 41,57 m<sup>2</sup>                740 unidades

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área total del terreno según Decreto Distrital n° 464 de 2024):

Índice de ocupación: 0,5931

Índice de construcción: 7,15

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para proyectos VIS: 6 m<sup>2</sup> por las primeras 150 viviendas y 8,5 m<sup>2</sup> por las viviendas adicionales de 150 viviendas. Para el uso comercial vecinal, No aplica porque su área construida es menor de 800 m<sup>2</sup>).

Dado que el Plan Parcial Los Ejidos autoriza 800 unidades de vivienda VIS, el área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 6.425,00 m<sup>2</sup>, distribuidos de la siguiente forma: Para zonas verdes un área de 2.600,15 m<sup>2</sup> (Se localizan en las cubiertas de la plataforma y de los edificios residenciales VIS) y para el equipamiento comunal privado construido un área de 3.824,85 m<sup>2</sup> tal como se describe en los anexos (DTS y Reparto de cargas y beneficios) y se ubican dentro de la plataforma de dos pisos y el primer piso de la edificación residencial.

La cantidad de estacionamientos corresponde a la establecida en el artículo 20 del Decreto Distrital n° 464 de 2024; obteniendo en total 158 para automóviles, discriminados así: 101 privados (100 Residencial y 1 Comercial), 57 visitantes (44 Residencial y 13 Comerciales), 5 azules y 79 para bicicletas.

Para los costos de construcción de la edificación proyectada, se adoptó el presupuesto para la construcción de un edificio residencial tipo VIS de veintitrés (23) pisos de altura sobre una plataforma de 2 pisos de altura. El presupuesto es calculado para julio de 2023 (Base revista Construdata 207 Jun-Ago 2023) con un valor de costo directo de \$ 1.923.099,02 m<sup>2</sup> (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos) que actualizado con ICOCED a diciembre de 2024 (1,033905399748850) genera un valor de \$ 1.988.302,46 m<sup>2</sup>.

Los costos indirectos corresponden a las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2015), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Los valores para las cargas urbanísticas locales son las establecidas en el DTS (Cargas Urbanísticas Pág 156 y Pág 160) y lo descrito en el Decreto Distrital n° 464 de 2024, que reporta como fecha de estimación de los mismos el mes de enero de 2022 con un valor de \$2.788.077.348,49 que se actualizan con el ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) hasta diciembre de 2024 (1,221123340435230) obteniendo un valor actualizado de \$3.404.586.325,18.

Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario Residencial y dado que el proyecto fue autorizado para vivienda de interés social en Renovación Urbana, este, puede alcanzar el tope establecido en el Decreto Distrital n° 1077 de 2015 (art 2.2.2.1.5.2.2 ...en los cuales podrá ser hasta de 175 smlmv...), obteniendo un valor por unidad de vivienda VIS de (175 \* 1.300.000) \$227.500.000 según Decreto 949 de 2022. Pero es de anotar que, según el artículo 21 del Decreto Distrital n° 464 de 2024, se debe destinar 60 unidades residenciales de mínimo 36,00 m<sup>2</sup> de área construida para la Secretaría Distrital del Hábitat a un valor máximo de venta de 125 smmlv, el resto de unidades (740), se comercializarán al valor tope autorizado para Renovación Urbana, es decir, 175 smmlv.

**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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

El valor adoptado para VIS tope se encuentra acorde con el estudio de mercado inmobiliario realizado para este tipo de proyectos urbanísticos en zonas similares. En el siguiente cuadro se relacionan **proyectos de renovación urbana** que están comercializando sus productos inmobiliarios (VIS) al valor máximo permitido, es decir, 175 smmlv, los cuales, se hacen efectivos al momento de entrega y escrituración de la unidad residencial, que, según el proyecto, los estiman entre año y medio y dos años después del proceso de comercialización, como se ilustra a continuación:

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

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

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

Así, los valores m<sup>2</sup> unitarios de \$5.472.970,64 m<sup>2</sup> y \$4.513.888,89 m<sup>2</sup> es resultante de dividir el valor total de la unidad de vivienda (\$227.500.000) entre 41,57 m<sup>2</sup> y de dividir el valor total de la unidad de vivienda (\$162.500.000) entre 36,00 m<sup>2</sup>.

Para el uso comercial, se realiza una investigación económica de proyectos residenciales con comercio en primeros pisos y se adopta el valor del límite superior de la investigación económica inmobiliaria de \$8.738.000 por m<sup>2</sup> por corresponder a locales usados y localizados en zonas residenciales comparables. Adicional, como la exigencia de estacionamientos para comercio genera un parqueadero privado, este se comercializa a valor unitario de \$38.000.000, que corresponde al valor comercial usado en el proceso CIB Bogotá 2024.

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

Según los lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, la utilidad se establece en función del uso proyectado; razón por la cual, al uso residencial VIS de estrato 3 se asigna el 14% sobre las ventas estimadas y para el uso comercio vecinal el 18% de las ventas estimadas. Con estos valores, se obtiene una utilidad final ponderada de 14,09% sobre las ventas. (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno de \$4.430.000 por m<sup>2</sup>, aproximado al mil más cercano.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

### DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

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

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AC 13 36-60	AAA0267TDPA	50C-01899966	4.230,38 m <sup>2</sup>
2	AC 13 36-08	AAA0242KPYN	50C-01899967	683,35 m <sup>2</sup>

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° 464 DE 2024	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1 )	ÁREA LINDERO ORIGINAL (ALO)	ÁREA LINDERO RESULTANTE (ALR)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * ALO)	EFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA LINDERO ORIGINAL (EPT / ALO)	EFECTO PLUSVALIA SOBRE ÁREA LINDERO RESULTANTE (EPT / ALR)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(\$)	(\$/m <sup>2</sup> )	(\$/m <sup>2</sup> )
\$ 3.799.000,00	\$ 4.430.000,00	\$ 631.000,00	4.913,73	3.064,87	\$ 3.100.563.630,00	\$ 631.000,00	\$ 1.011.646,05

### 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 “Los Ejidos”, adoptado a través del Decreto Distrital n° 464 de 2024, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 24 de noviembre de 2025.

Posteriormente, mediante correo electrónico del 09 de diciembre de 2025, la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional, expresa que, “Desde las subdirecciones de Renovación Urbana y Desarrollo y Economía Urbana, Rural y Regional de la SDP no tenemos observaciones al cálculo.”. Finalmente, este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 09 de diciembre de 2025 en la sesión interinstitucional, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018.

Elaboró:

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

*Oswaldo St.*

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 NUNEZ 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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

### 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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

1. Investigación de Mercado inmobiliario

BODEGAS INDUSTRIALES

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

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

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

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

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

DECRETO 949 DE 2022

(Junio 01)

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

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

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

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

**Productos inmobiliarios (ANEXO 2 Decreto Distrital 464 de 2024)**

DESAGREGACIÓN UNIDADES DE VIVIENDA		
UNIDADES VIVIENDA		
UNIDADES VIVIENDA TIPO 1 - VIS - RU*		60
UNIDADES VIVIENDA TIPO 2 -VIS - RU		740
TOTAL UNIDADES PROPUESTAS		800
ÁREA DE VIVIENDA (m2)		Área desagregada
UNIDADES VIVIENDA TIPO 1 - VIS - RU*	36	2.160,00
UNIDADES VIVIENDA TIPO 2 -VIS - RU (REFERENCIAL)	42	30.760,26
PRECIO DE VENTA (SMLMV)		
UNIDADES VIVIENDA TIPO 1 - VIS - RU*	MAXIMO 125 SMLMV	
UNIDADES VIVIENDA TIPO 2 -VIS - RU	MAXIMO 175 SMLMV	

\*Corresponde a las viviendas que hacen parte del convenio con la Secretaría Distrital del Hábitat

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

### LOCALES COMERCIALES EN PROYECTOS RESIDENCIALES

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

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

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

2. Presupuestos costos directos

**RESUMEN EDIFICIO INDUSTRIAL 4P + SÓTANO**

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

**Fuente:** Revista Construdata 205 Dic 2022-Feb 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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

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

FUENTE DE INFORMACION: 2023 (IDU) (CONSTRUDATA 207 JUNIO-AGOSTO 2023)							
<b>CAPÍTULO</b>							
PRELIMINARES	\$ 143.987.167,00						
EXCAVACIÓN	\$ 78.455.968,20						
CIMENTACIÓN	\$ 10.927.744.189,22						
ESTRUCTURA	\$ 16.471.007.116,18						
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 510.180.580,21						
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 155.708.858,00						
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 463.830.038,53						
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 1.038.831.828,00						
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	\$ 499.316.736,04						
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 4.131.135.877,08						
CUBIERTA	\$ 156.036.664,00						
FACHADA	\$ 658.026.123,30						
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 1.012.833.234,70						
HERRAMIENTA Y EQUIPO	\$ 2.329.343.439,39						
PERSONAL DE OBRA	\$ 1.033.085.382,00						
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	\$ 28.986.062.740,32						
<table border="1"> <tr> <td>COSTO DIRECTO</td> <td>\$ 72.203.810.589</td> </tr> <tr> <td>COSTO INDIRECTO</td> <td>\$ 10.830.571.588</td> </tr> <tr> <td><b>COSTO TOTAL</b></td> <td><b>\$ 83.034.382.178</b></td> </tr> </table>		COSTO DIRECTO	\$ 72.203.810.589	COSTO INDIRECTO	\$ 10.830.571.588	<b>COSTO TOTAL</b>	<b>\$ 83.034.382.178</b>
COSTO DIRECTO	\$ 72.203.810.589						
COSTO INDIRECTO	\$ 10.830.571.588						
<b>COSTO TOTAL</b>	<b>\$ 83.034.382.178</b>						
<table border="1"> <tr> <td>COSTO DIRECTO UNITARIO</td> <td>\$ 1.923.099,02</td> </tr> <tr> <td>COSTO TOTAL UNITARIO</td> <td>\$ 2.211.563,88</td> </tr> </table>		COSTO DIRECTO UNITARIO	\$ 1.923.099,02	COSTO TOTAL UNITARIO	\$ 2.211.563,88		
COSTO DIRECTO UNITARIO	\$ 1.923.099,02						
COSTO TOTAL UNITARIO	\$ 2.211.563,88						
<p>No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia</p>							

**RESUMEN OTRAS CONSTRUCCIONES UAECD 2023 (Vigencia 2024)**

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

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

**COSTOS CARGAS LOCALES (Enero 2022)**

**Identificación de las cargas del Plan Parcial LOS EJIDOS**

CARGAS PLAN PARCIAL	ÁREAS	COSTO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
<b>CARGAS LOCALES - DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL</b>			\$ 1.822.196,56
<b>REDES SERVICIOS PÚBLICOS</b>			\$ 1.500.000,00
Redes Acueducto, Eléctricas y Gas			\$ 1.500.000,00
<b>ESPACIO PÚBLICO Decreto 804 de 2018 (Art. 25 y 26)</b>			\$ 322.196,56
<b>VIAS LOCALES</b>	<b>984,82</b>		<b>322.196,56</b>
Espacios Públicos Peatonales Tipo 1 (12.0m)	690,40	327,16	\$ 225.873,26
Espacios Públicos Peatonales Tipo 2 (5.0m)	294,42	327,16	\$ 96.323,30
<b>CARGAS GENERALES</b>			\$ 65.880,79
<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>201,37</b>		<b>\$ 65.880,79</b>
AK 36 Avenida Cundinamarca (V-3A)	201,37	327,16	\$ 65.880,79
<b>CARGAS URBANISTICAS DE PAGO COPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Decreto 804 de 2018 (Art. 27)</b>			
Aportes por cargas para espacio público y equipamientos por m2 de I.C adicional propuesto.	-	-	-
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>			\$ 900.000,00
<b>Formulación Plan Parcial</b>			\$ 900.000,00
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			\$ 488.275,00
Diseño urbanos para la formulación			\$ 166.589,85
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			\$ 245.135,14
<b>TOTAL CARGAS</b>			<b>\$ 2.788.077,35</b>

Fuente Espacio Público: Tomado de información de la UAECD para planes parciales de renovación urbana

Fuente Costos de formulación y gestión del plan parcial: Polaris Constructora

Fuente Costos redes de acueducto: Polaris Constructora.

\*Corresponde a valores de enero de 2022.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311

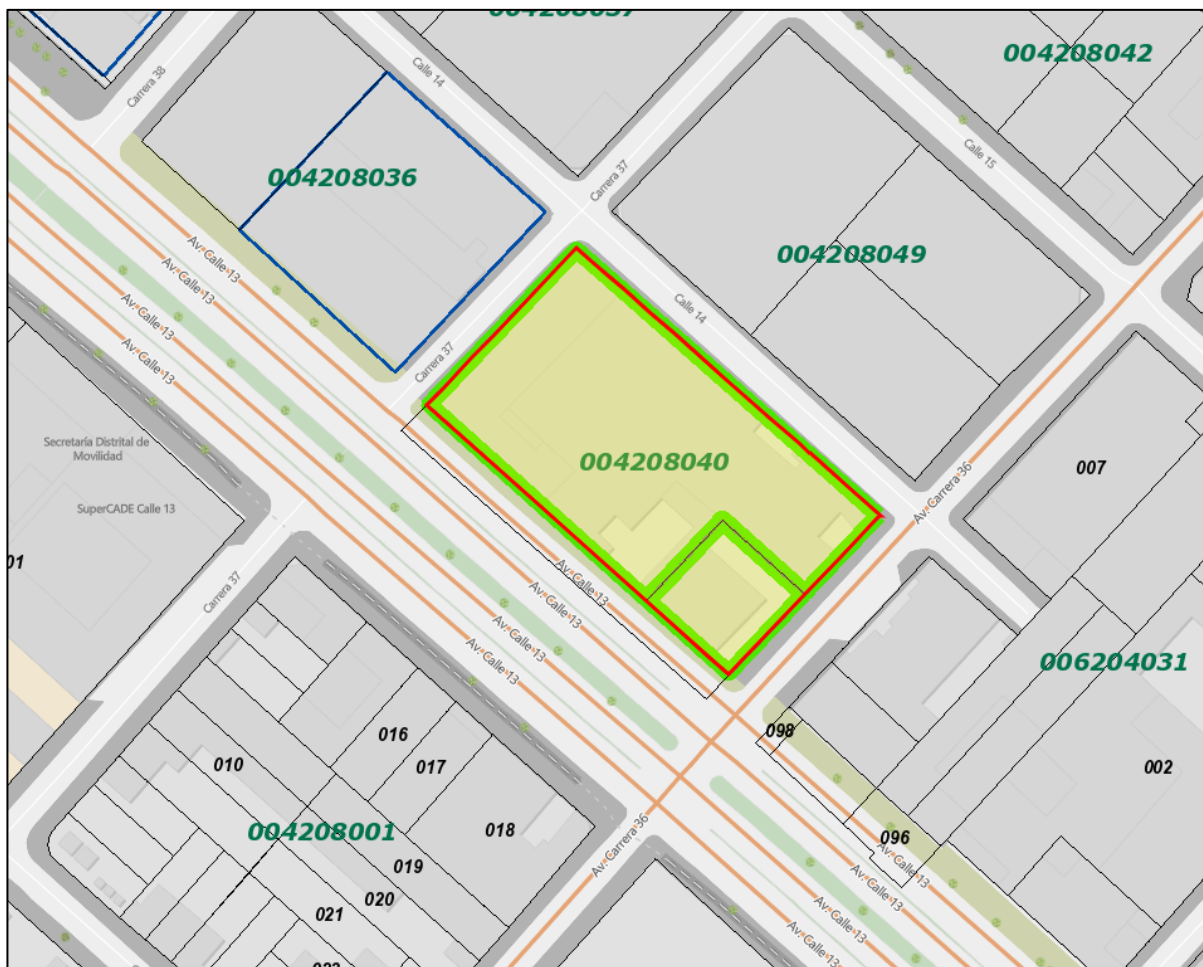




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

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



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

Código Postal: 111311



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

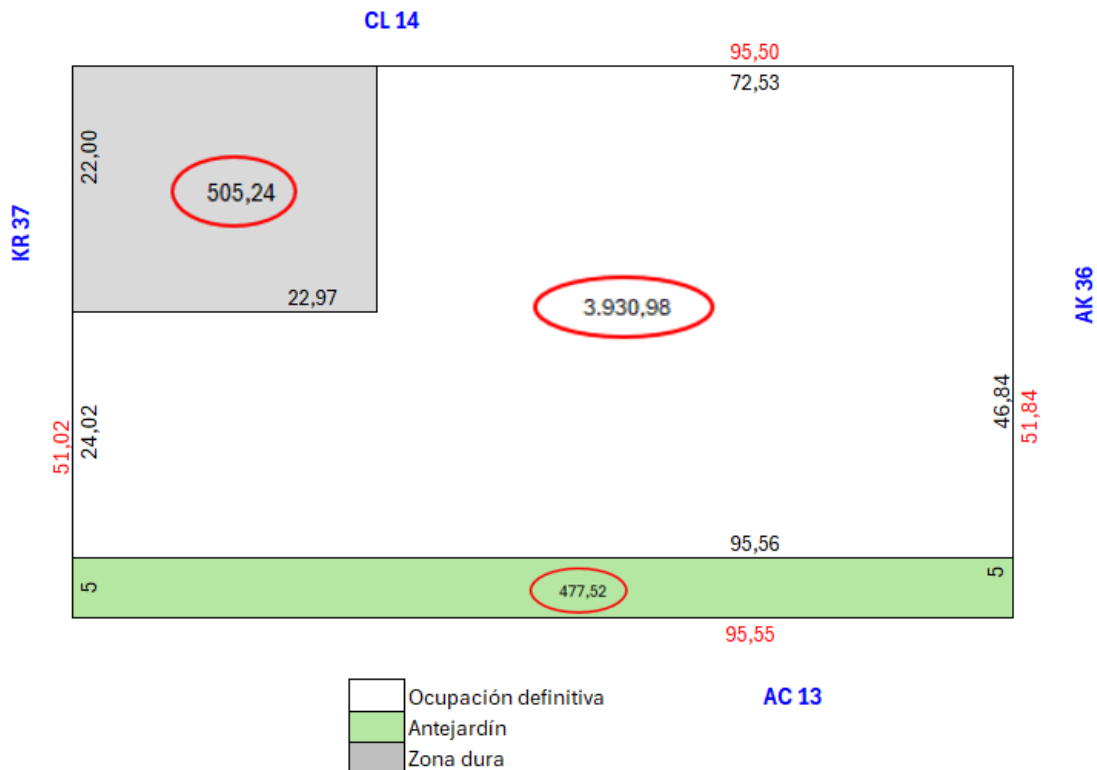




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

### Modelo ocupación escenario UPZ 108 Zona Industrial



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

Código Postal: 111311

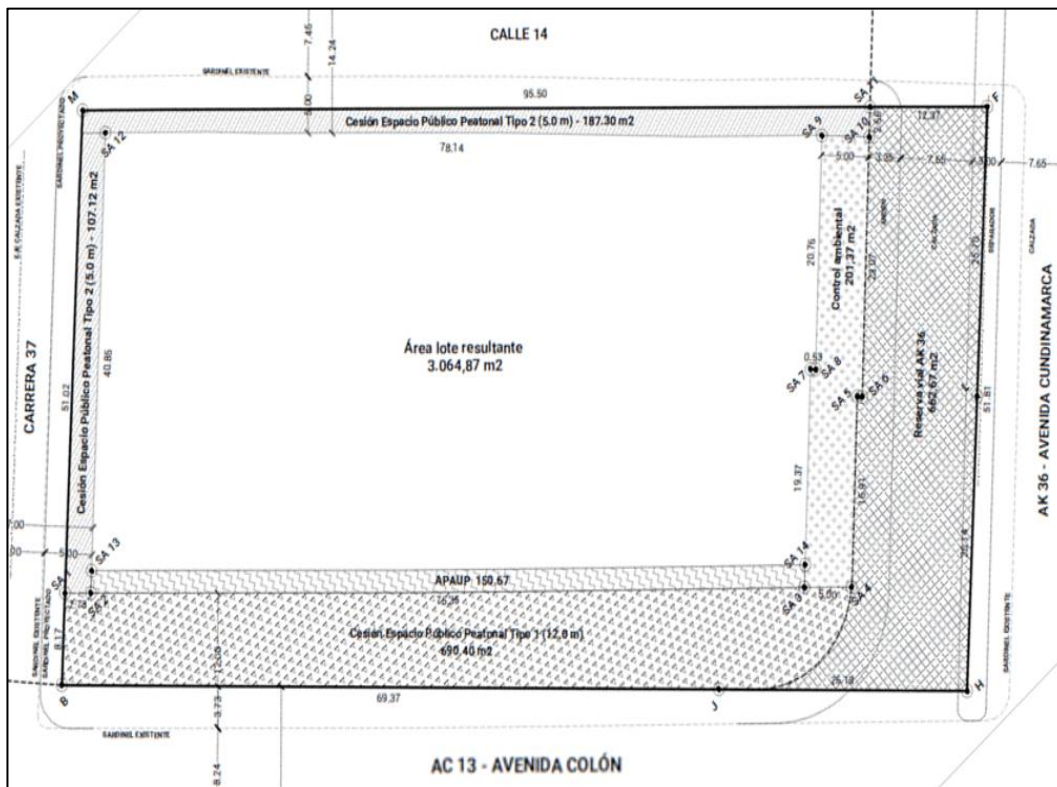




ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

### Modelo ocupación escenario Decreto 464 de 2024



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

Código Postal: 111311



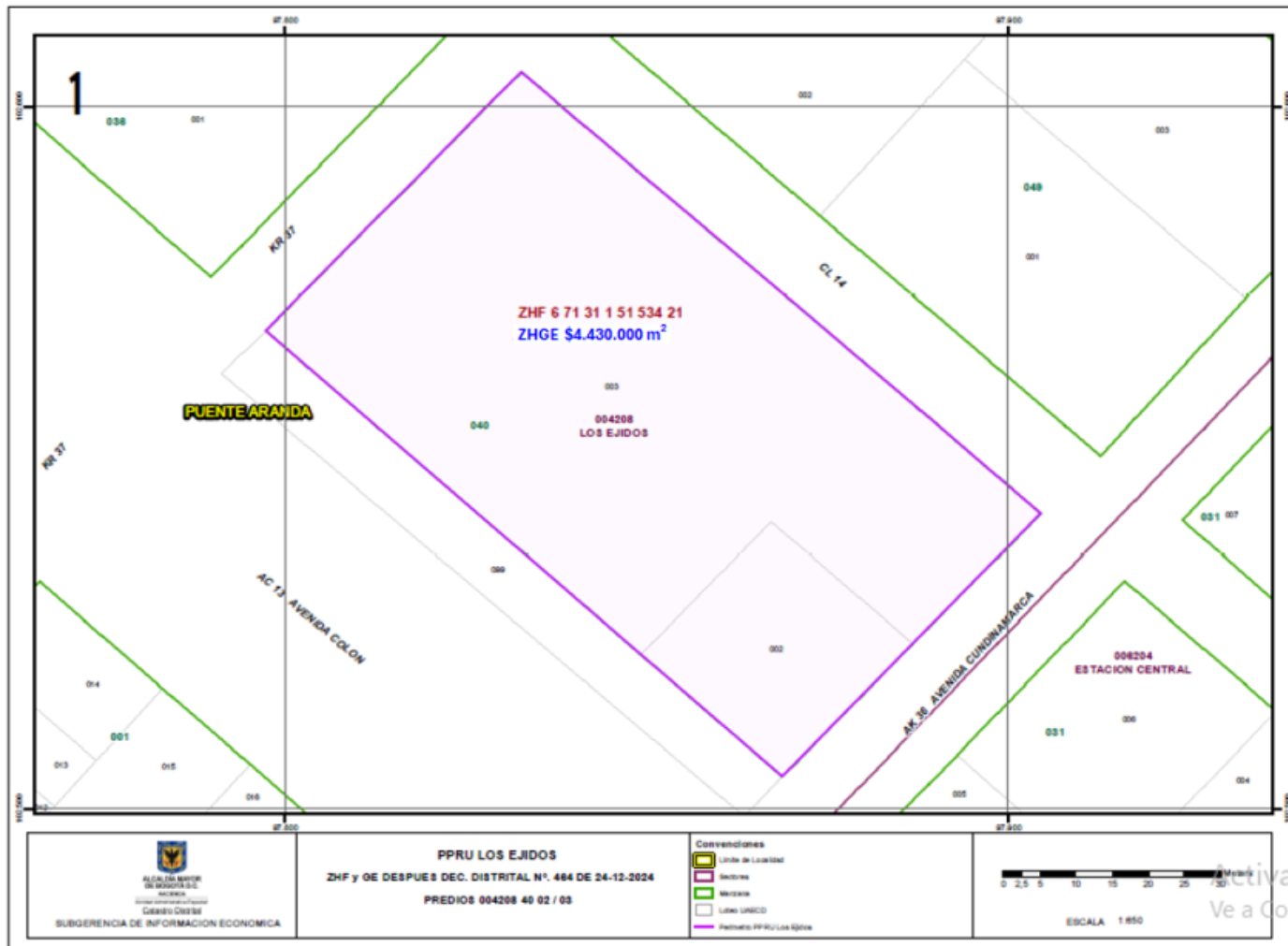




ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

ZHFG-ESCENARIO DECRETO 464 DE 2024



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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

4. Ejercicios residuales

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

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
<b>1.</b>	<b>Datos básicos</b>					
1.1.	Área de los predios y lindero original (APLO)	m <sup>2</sup>	100%			4.913,73
1.2.	Área Resultante	m <sup>2</sup>	100,00%			<b>4.913,73</b>
<b>2.</b>	<b>Ocupación</b>					
2.1.	Ocupación por volumetría	m <sup>2</sup>				4.436,21
2.1.1.	Antejardín	m <sup>2</sup>	5		477,52	477,52
2.2.	Ocupación por Índice	m <sup>2</sup>	0,8		3.930,98	3.930,98
2.3.	Ocupación final en el Uso	m <sup>2</sup>	<b>0,8</b>			<b>3.930,98</b>
<b>3.</b>	<b>Edificabilidad</b>					<b>19.427,43</b>
3.1.	Voladizos	m			229,37	917,48
3.2.	Altura máxima	p	5			5,00
3.3.	ATC * volumetría	m <sup>2</sup>				20.572,40
3.4.	Índice de construcción máximo (IC)	m <sup>2</sup>	3,5			17.198,06
3.5.	ATC * IC	m <sup>2</sup>				19.108,95
3.6.	<b>ATC definitiva</b>	m <sup>2</sup>				<b>19.427,43</b>
3.7.	ATC definitiva * Usos	m <sup>2</sup>				19.427,43
3.7.1.	Puntos fijos	m <sup>2</sup>	10%		1.942,74	1.942,74
3.7.2.	<b>ATC para cálculo del IC</b>	m <sup>2</sup>	<b>3,5</b>			<b>17.198,06</b>
3.7.3.	Áreas construidas que suman para el IC	m <sup>2</sup>	0%		0,00	0,00
3.8.	Área vendible	m <sup>2</sup>				<b>17.198,06</b>
3.9.	Área total construida (Incluye sótanos)	m <sup>2</sup>				<b>23.742,23</b>
<b>4.</b>	<b>Equipamiento comunal privado</b>					
4.1.	Equipamiento comunal * Usos	m <sup>2</sup>	8,33%			1.433,17
4.1.1.	Zonas verdes	m <sup>2</sup>	80%			1.146,54
4.1.2.	Construido	m <sup>2</sup>	20%			286,63
4.1.3.	Estacionamientos adicionales	m <sup>2</sup>	0%			0,00
<b>5.</b>	<b>Estacionamientos</b>					
5.1.	Privados	un	120			143
5.2.	Visitantes	un	300			57
5.3.	Subtotal estacionamientos autos	un	9,9			<b>200</b>
5.4.	Azules	un				6
5.5.	Bicicletas	un				100
5.6.	Cargue-descargue	un	1/500			2
<b>6.</b>	<b>Sótanos</b>					
6.1.	Área disponible para sótano	m <sup>2</sup>			4.770,41	4.770,41
6.2.	Cantidad	un		1		1,00
6.3.	Estacionamientos	m <sup>2</sup>				4.314,80
6.3.1.	Autos	m <sup>2</sup>	22,5	184		4.140,00
6.3.2.	Azules	m <sup>2</sup>	34,2	0		0,00
6.3.3.	Bicicletas	m <sup>2</sup>	1,90	92		174,80
6.4.	Área total en sótanos	m <sup>2</sup>				<b>4.314,80</b>

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
<b>7.</b>	<b>Área de ocupación en planta</b>					<b>4.913,73</b>
7.1.	Ocupación edificio en el Uso	m <sup>2</sup>				3.930,98
7.2.	Ocupación ECP Construido	m <sup>2</sup>				0,00
7.3.	Zonas verdes (Incluye Antejardín)	m <sup>2</sup>				477,52
7.4.	Estacionamientos	m <sup>2</sup>				<b>503,80</b>
7.4.1.	Autos	m <sup>2</sup>	17,5	14		245,00
7.4.2.	Azules	m <sup>2</sup>	26,60	6		159,60
7.4.3.	Bicicletas	m <sup>2</sup>	1,90	8		15,20
7.4.4.	Cargue-descargue	m <sup>2</sup>	42,00	2		84,00
7.5.	Área libre en planta	m <sup>2</sup>				1,43
<b>8.</b>	<b>Ventas</b>	\$	<b>100,00%</b>			<b>75.637.045.890,00</b>
8.1.	Uso Industrial (Bodegas)	\$			4.398.000,00	75.637.045.890,00
<b>9.</b>	<b>Costos</b>	\$				<b>46.380.307.250,57</b>
9.1.	Costos directos	\$	<b>42,07%</b>			<b>31.820.175.583,24</b>
9.1.1.	Costo Industrial	\$			1.326.919,86	31.504.039.729,67
9.1.2.	Costos zonas verdes	\$			58.000,00	24.728.714,29
9.1.3.	Costos zonas duras	\$			646.000,00	291.407.139,29
9.2.	Costos Indirectos	\$	<b>19,25%</b>			<b>14.560.131.667,33</b>
9.2.1.	Impuesto delimitación urbana (CD)	\$	3,00%		954.605.267,50	954.605.267,50
9.2.2.	Licencia Curaduría -Cargo fijo- (CD)	\$	0,01%		2.321.737,60	2.321.737,60
9.2.3.	Licencia Curaduría -Cargo variable- (CD)	\$	0,62%		197.612.919,29	197.612.919,29
9.2.4.	Gastos notariales y de Registro (Ventas)	\$	1,00%		756.370.458,90	756.370.458,90
9.2.5.	Honorarios de construcción (CD)	\$	10,00%		3.182.017.558,32	3.182.017.558,32
9.2.6.	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	3,16%		1.005.078.462,92	1.005.078.462,92
9.2.7.	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)	\$	2,50%		1.890.926.147,25	1.890.926.147,25
9.2.8.	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	3	5,00%		1.591.008.779,16	1.591.008.779,16
9.2.9.	Costos financieros (Ventas)	\$	3,58%	DTF=9,20 %	2.711.078.959,69	2.711.078.959,69
9.2.10.	Gastos de ventas, comisiones y publicidad (Ventas)	\$	3,00%		2.269.111.376,70	2.269.111.376,70
<b>10.</b>	<b>Utilidades</b>	\$	<b>14,00%</b>			<b>10.589.186.424,60</b>
10.1.	Utilidad Industrial	\$	14%			10.589.186.424,60
<b>11.</b>	<b>Residual</b>	\$	<b>24,68%</b>			<b>18.667.552.214,83</b>
11.1.	Valor unitario del suelo sobre Área de los predios y lindero original (APLO)	\$/m <sup>2</sup>				<b>3.799.000,00</b>

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

**ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA (DECRETO DISTRITAL 464 DE 2024)**

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
<b>1.</b>	<b>Datos básicos</b>					
1.1.	Área de los predios y lindero original (APLO)	m <sup>2</sup>	100%			4.913,73
1.2.	Carga urbanística general	m <sup>2</sup>	13,49%			662,67
1.2.1.	Suelo de protección	m <sup>2</sup>				0,00
1.2.2.	Suelo redes matrices de SSPP	m <sup>2</sup>				0,00
1.2.3.	Suelo de reserva vial (AK 36)	m <sup>2</sup>	13,49%			662,67
1.3.	Cesión urbanística adicional	m <sup>2</sup>	4,10%			201,37
1.3.1.	Área de control ambiental (AK 36)	m <sup>2</sup>	4,10%			201,37
1.4.	Cargas urbanísticas obligatorias (20%)	m <sup>2</sup>	20,04%			984,82
1.4.1.	Cesión pública vías arteriales	m <sup>2</sup>	14,05%			690,40
1.4.1.1.	Sobreancho andén AC 13	m <sup>2</sup>				690,40
1.4.2.	Cesión pública vías locales	m <sup>2</sup>	5,99%			294,42
1.4.2.1.	Sobreancho andén KR 37	m <sup>2</sup>				107,12
1.4.2.2.	Sobreancho andén CL 14	m <sup>2</sup>				187,30
1.5.	Total cesiones públicas	m <sup>2</sup>	24,14%			1.186,19
1.6.	Área de los predios y lindero resultante	m <sup>2</sup>	62,37%			3.064,87
1.7.	Área privada afecta al uso público (APAUP)	m <sup>2</sup>	3,07%			150,67
<b>2.</b>	<b>Ocupación</b>					
2.1.	Ocupación por volumetría	m <sup>2</sup>	59,31%			2.914,20
2.1.1.	Antejardín	m <sup>2</sup>				0,00
2.1.2.	Aislamiento posterior	m <sup>2</sup>				0,00
2.1.3.	Aislamiento lateral	m <sup>2</sup>				0,00
2.1.4.	Otros aislamientos (APAUP)	m <sup>2</sup>				150,67
2.2.	Ocupación por Índice resultante	m <sup>2</sup>	0,59			2.914,20
2.3.	Ocupación final	m <sup>2</sup>	0,5931			2.914,20
<b>3.</b>	<b>Edificabilidad</b>					
3.1.	Voladizos	m <sup>2</sup>				0,00
3.2.	Altura máxima	p	25			25,00
3.3.	ATC * volumetría	m <sup>2</sup>				
3.4.	Índice de construcción máximo (IC)	m <sup>2</sup>	7,15			35.133,17
3.5.	ATC * IC	m <sup>2</sup>				35.133,17
3.5.1.	Residencial VIS	m <sup>2</sup>				34.668,17
3.5.2.	Comercial	m <sup>2</sup>				465,00
3.6.	Área construidas	m <sup>2</sup>				38.759,42
3.6.1.	Edificio residencial VIS	m <sup>2</sup>				38.294,42
3.6.2.	Uso comercial (localizado en plataforma)	m <sup>2</sup>				465,00
3.7.	Altura máxima	p	25			25,00
3.8.	ATC Edificio residencial VIS	m <sup>2</sup>				38.294,42
3.8.1.	Puntos fijos	m <sup>2</sup>	11,5%			4.400,13

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° 464 DE 2024  
PPRU LOS EJIDOS

No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
3.8.2	Equipamiento comunal privado construido en Edificio Residencial					974,03
3.8.3	Área vendible Residencial VIS	m <sup>2</sup>				32.920,26
3.9.	Área vendible total	m <sup>2</sup>				33.385,26
3.9.1.	Residencial VIS	m <sup>2</sup>				32.920,26
3.9.1.1.	Residencial VIS-RU(175 smmlv)			740	41,57	30.760,26
3.9.1.2.	Residencial VIS (125 smmlv)	m <sup>2</sup>		60	36,00	2.160,00
3.9.2.	Comercio vecinal Tipo A	m <sup>2</sup>				465,00
3.10.	Área total construida (Incluye sótanos y/o plataforma)	m <sup>2</sup>		800		47.037,02
4.	<b>Equipamiento comunal privado</b>					
4.1.	Equipamiento comunal * Usos					6.425,00
4.1.1.	Zonas verdes	m <sup>2</sup>	40%	40,47%		2.600,15
4.1.2.	Construido	m <sup>2</sup>	20%	59,53%	1.285,00	3.824,85
4.1.3.	Estacionamientos adicionales	m <sup>2</sup>	0%			0,00
5.	<b>Estacionamientos</b>				Residencial	Comercio
5.1.	Privados	1/8	1/250	100		1
5.2.	Visitantes	1/18	1/30	44		13
5.3.	<b>Total estacionamientos por norma</b>			<b>144</b>		<b>14</b>
5.4.	Azules	1/30		4		1
5.5.	Bicicletas	1/2		72		7
6.	<b>Plataforma y sótano</b>					<b>8.742,60</b>
6.1.	Área disponible para sótano					2.914,20
6.2.	Cantidad					1
6.3.	Puntos fijos		11,5%			1.004,55
6.4.	Estacionamientos					4.422,23
6.4.1.	Autos	18,0	23,1	158		3.649,80
6.4.2.	Azules		30,9	5		154,50
6.4.3.	Bicicletas		1,9	79		150,10
6.4.4.	Otras áreas que suman a Estacionamientos					467,83
6.5.	Comercio Primer Piso				465,00	465,00
6.6.	Equipamiento comunal privado construido					2.850,82
6.7.	Área total Plataforma y sótano					8.742,60
7.	<b>Área en planta</b>					
7.1.	Ocupación Edificación Residencial (Plataforma)					2.914,20
7.2.	Zonas verdes (Incluye Antejardín)					
7.3.	Zonas duras (Otras zonas)					150,67
7.4.	Total área ocupada en planta					3.064,87
8.	<b>Ventas</b>		100,00%			<b>182.201.170.000,00</b>
8.1.	Uso Residencial		175	5.472.970,64	227.500.000	168.350.000.000,00
8.2.	Uso Comercial		125	4.513.888,89	162.500.000	9.750.000.000,00
No.	DESCRIPCIÓN	Un.	Parámetro	Q	Valor	Total
8.2.1.	Comercio vecinal		465,00		8.738.000,00	4.063.170.000,00
8.2.2.	Comercio vecinal (Parqueadero)				38.000,000	38.000.000,00
9.	<b>Costos</b>		73,96%			<b>134.758.983.512,03</b>
9.1.	Costos directos		51,36%			<b>93.571.041.527,29</b>
9.1.1.	Costo Residencial				1.988.302,46	93.523.822.625,50
9.1.2.	Costos zonas duras			150,67	313.392,86	47.218.901,79
9.2.	Costos Indirectos		20,74%			<b>37.783.355.659,56</b>
9.2.1.	Impuesto delineación urbana (CD)	\$	3,00%		2.807.131.245,82	2.807.131.245,82
9.2.2.	Licencia Curaduría -Cargo fijo-	\$	0,001%		580.434,40	580.434,40
9.2.3.	Licencia Curaduría -Cargo variable-	\$	0,04%		41.850.344,77	41.850.344,77
9.2.4.	Gastos notariales y de Registro (Ventas)	\$	1,00%		1.822.011.700,00	1.822.011.700,00
9.2.5.	Honorarios de construcción (CD)	\$	10,00%		9.357.104.152,73	9.357.104.152,73
9.2.6.	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,86%		2.673.516.323,31	2.673.516.323,31
9.2.7.	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)	\$	2,50%		4.555.029.250,00	4.555.029.250,00
9.2.8.	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	3	4,50%		4.210.696.868,73	4.210.696.868,73
9.2.9.	Costos financieros	\$	3,76%		6.849.400.239,80	6.849.400.239,80
9.2.10.	Gastos de ventas, comisiones y publicidad	\$	3,00%		5.466.035.100,00	5.466.035.100,00
9.3.	Obligaciones urbanísticas adicionales		1,87%			<b>3.404.586.325,18</b>
9.3.1.	Cargas locales		1,221123340		2.788.077.348,49	3.404.586.325,18
10.	<b>Utilidades</b>		14,09%			<b>25.672.210.600,00</b>
10.1.	Utilidad Residencial		14%			24.934.000.000,00
10.2.	Utilidad Comercial (Hasta Zonal)		18%			738.210.600,00
11.	<b>Residual</b>		11,95%			<b>21.769.975.887,97</b>
11.1.	Valor unitario del suelo sobre Área de los predios y lindero original (APLO)	0				<b>4.430.000,00</b>

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

