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 "PROSCENIO"

UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHAPINERO

DECRETO DISTRITAL N° 674 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2018, CORREGIDO POR EL DECRETO DISTRITAL N° 677 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2025



BOGOTÁ D.C., 13 DE NOVIEMBRE DE 2026

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

Código Postal: 111311

BOGOTÁ

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 "PROSCENIO"

UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHAPINERO

DECRETO DISTRITAL N° 674 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2018, CORREGIDO POR EL DECRETO DISTRITAL N° 677 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2025

DIRECTORA
OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES

SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS

ESTUDIO ELABORADO POR:
LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ LOZANO
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

BOGOTÁ D.C., 13 DE NOVIEMBRE DE 2026

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "PROSCENIO"

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[1] y del Consejo de Estado[2], 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).**

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 2-2026-44933 del 12 de agosto de 2026, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante radicado 2026ER17940 del 13 de agosto 2026 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n°2026-1118802 del 14 de agosto de 2026.

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 de aclaración específica respecto a la diferencia de las áreas brutas entre los escenarios normativos, la variación de las áreas de reactivación y redesarrollo entre los escenarios normativos, la aclaración del área del equipamiento comunal público a desarrollar y su incidencia en el cálculo de cargas y beneficios, y la claridad sobre la diferencia entre el área por uso y el área de edificabilidad máxima por índice de construcción, mediante oficio 2026EE36787 del 02 de septiembre de 2026 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2026-52197 del 10 de septiembre de 2026 y radicado UAECD 2026ER20536 del 11 de septiembre de 2026. Sobre la respuesta suministrada se solicitaron aclaraciones respecto al por qué no se empleó la misma área bruta para los dos escenarios, así como la distribución correspondiente por tratamiento de las áreas de reactivación y redesarrollo, y se solicitó la correcta distribución de unidades de parqueo para cada unidad de gestión, mediante oficio 2026EE39038 del 15 de septiembre de 2026 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2026-55320 del 22 de septiembre de 2026 y radicado UAECD 2026ER21499 del 23 de septiembre de 2026. Nuevamente se solicitó información adicional sobre a qué área de tratamiento corresponde la diferencia previa que se presentaba entre áreas brutas, aclarar si los parqueaderos de usos turísticos se debían asignar a la UAU/UG 2, y se solicitó verificar y ratificar la distribución de parqueaderos para cada unidad de gestión realizada por la UAECD, mediante radicado 2026EE41418 del 25 de septiembre de 2026 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2026-57340 del 1 de octubre de 2026 y radicado UAECD 2026ER22272 del 1 de octubre de 2026. Al revisar la respuesta suministrada se solicitó aclaración sobre la afirmación de las áreas útiles a emplear en cada escenario, y se solicitó validar el aislamiento posterior a aplicar en el ejercicio, mediante radicado 2026EE46202 del 22 de octubre de 2026 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2026-62733 del 28 de octubre de 2026 y radicado UAECD 2026ER24050 del 30 de octubre de 2026. Con esta información, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.

Es importante mencionar que, las fechas para las cuales se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, son: Para el escenario antes de la acción urbanística, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 111 del Decreto Distrital 639 del 22 de diciembre de 2025, es la del día inmediatamente anterior a la publicación de la adopción del instrumento; es decir, 21 de noviembre de 2018, y para el escenario con la acción urbanística, es la de la vigencia de la misma (Decreto Distrital n° 674 del 22 de noviembre de 2018 *“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Proscenio”, ubicado en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones”*), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Parque El Virrey
Sur	Avenida Josemaría Escrivá de Balaguer (Calle 85)
Oriente	Carrera 13
Occidente	Avenida Paseo del Country (Carrera 15)

Fuente: *Decreto Distrital 674 de 2018. Artículo 2°*

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio" está conformado por doscientos sesenta (260) unidades inmobiliarias, levantadas en ciento seis (106) lotes, los cuales se relacionan a continuación:

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
UAU/UG 1: 12.420,00m²	A-001	A-001-01	50C-134167	AAA0096ORUZ	KR 14 86A 11	195.00 m²
	A-002	A-002-01	50C-00365764	AAA0096ORWF	CL 86A 14 20	320.00 m²
	A-003	A-003-01	50C-1076115	AAA0096ORXR	CL 86A 14 36 LC 01	10.99 m²
		A-003-02	50C-1076114	AAA0096ORYX	CL 86A 14 36 LC 02	10.46 m²
		A-003-03	50C-1076116	AAA0096ORZM	CL 86A 14 36 LC 03	13.63 m²
		A-003-04	50C-1076117	AAA0096OSAW	CL 86A 14 36 OF 101	31.04 m²
		A-003-05	50C-1076118	AAA0096OSBS	CL 86A 14 36 OF 102	21.97 m²
		A-003-06	50C-1076119	AAA0096OSCN	CL 86A 14 36 OF 201	34.61 m²
		A-003-07	50C-1076120	AAA0096OSDE	CL 86A 14 36 OF 202	31.97 m²
		A-003-08	50C-1076121	AAA0096OSEP	CL 86A 14 36 OF 203	25.28 m²
		A-003-09	50C-1076122	AAA0096OSFZ	CL 86A 14 36 OF 204	24.09 m²
		A-003-10	50C-1076123	AAA0096OSHK	CL 86 A 14 36 OF 301	34.61 m²
		A-003-11	50C-1076124	AAA0096OSJZ	CL 86A 14 36 OF 302	31.97 m²
		A-003-12	50C-1076125	AAA0096OSKC	CL 86 A 14 36 OF 303	25.28 m²
		A-003-13	50C-1076126	AAA0096OSLF	CL 86A 14 36 OF 304	24.09 m²
	A-004	A-004-01	50C-169528	AAA0096OSMR	CL 86A 14 38	320.00 m²
	A-005	A-005-01	50C-564235	AAA0096OSNX	CL 86A 14 52 LC 01	40.57 m²
		A-005-02	50C-176745	AAA0096OSOM	KR 15 86A 16 LC 02	9.13 m²
		A-005-03	50C-376879	AAA0096OSPA	CL 86A 14 48 AP 201	69.75 m²
		A-005-04	50C-588448	AAA0096OSRJ	CL 86 A 14 48 AP 301	69.77 m²
		A-005-05	50C-272736	AAA0096OSSY	CL 86A 14 48 AP 401	80.77 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
	A-006	A-006-01	50C-868324	AAA0096OSTD	KR 15 86A 24	210.00 m²
	A-007	A-007-01	50C-1205368	AAA0096OSUH	KR 15 86A 44 LC 01	24.11 m²
		A-007-02	50C-1205367	AAA0096OSWW	KR 15 86 A 38 LC 02	14.15 m²
		A-007-03	50C-1205366	AAA0096OSXS	KR 15 86A 32	6.39 m²
		A-007-04	50C-1205370	AAA0096OSYN	KR 15 86A 42 AP 101	94.35 m²
		A-007-05	50C-1205369	AAA0096OSZE	KR 15 86A 50 LC 03	15.67 m²
		A-007-06	50C-1205371	AAA0096OTAF	KR 15 86A 42 AP 201	74.21 m²
		A-007-07	50C-1205374	AAA0096OTBR	KR 15 86 A 42 AP 202	74.21 m²
		A-007-08	50C-1205372	AAA0096OTCX	KR 15 86 A 42 AP 301	74.21 m²
		A-007-09	50C-1205482	AAA0096OTDM	KR 15 86A 42 AP 302	74.21 m²
		A-007-10	50C-1205373	AAA0096OTEA	KR 15 86A 42 AP 401	74.21 m²
		A-007-11	50C-1205375	AAA0096OTFT	KR 15 86 A 42 AP 402	74.26 m²
	A-008	A-008-01	50C-146822	AAA0096OTHY	KR 15 86A 54 LC 1	55.14 m²
		A-008-02	50C-146823	AAA0096OTJH	KR 15 86A 58 LC 2	29.63 m²
		A-008-03	50C-146824	AAA0096OTKL	KR 15 86A 58 AP 201	71.74 m²
		A-008-04	50C-146825	AAA0096OTLW	KR 15 86A 58 AP 301	71.74 m²
		A-008-05	50C-146826	AAA0096OTMS	KR 15 86A 58 AP 401	71.74 m²
	A-009	A-009-01	50C-231713	AAA0096OTNN	KR 15 86A 64	11.12 m²
		A-009-02	50C-239054	AAA0096OTOE	KR 15 86A 70	14.45 m²
		A-009-03	50C-243791	AAA0096OTPP	KR 15 86A 68 AP 101	51.56 m²
		A-009-04	50C-243783	AAA0096OTRU	KR 15 86 A 68 AP 201	84.60 m²
		A-009-05	50C-243770	AAA0096OTSK	KR 15 86 A 68 AP 301	69.14 m²
		A-009-06	50C-243756	AAA0096OTTO	KR 15 86 A 68 AP 401	69.14 m²
	A-010	A-010-01	50C-1147941	AAA0096OTUZ	KR 15 86A 74	300.00 m²
	A-011	A-011-01	50C-248228	AAA0096OTWF	KR 15 86A 86	300.00 m²
	A-012	A-012-01	50C-130893	AAA0096OTXR	KR 15 86A 94	300.00 m²
	A-013	A-013-01	50C-1197680	AAA0096OTZM	KR 15 87 10 LC 02	26.19 m²
		A-013-02	50C-1197679	AAA0096OUAW	KR 15 87 10 LC 01	27.02 m²
		A-013-03	50C-1197684	AAA0096OUBS	KR 15 87 06 GJ 04	8.64 m²
		A-013-04	50C-1197683	AAA0096OUCN	KR 15 87 06 GJ 03	8.64 m²
		A-013-05	50C-1197682	AAA0096OUDE	KR 15 87 06 GJ 02	8.64 m²
		A-013-06	50C-1197681	AAA0096OUEP	KR 15 87 06 GJ 01	8.64 m²
		A-013-07	50C-1197685	AAA0096OUFZ	KR 15 87 06 AP 201	120.75 m²
		A-013-08	50C-1197686	AAA0096OUHK	KR 15 87 06 AP 301	120.75 m²
		A-013-09	50C-1197687	AAA0096OUJZ	KR 15 87 06 AP 401	120.75 m²
	A-014	A-014-01	50C-1083829	AAA0096OUKC	KR 15 87 24	375.00 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
	A-015	A-015-01	50C-1083831	AAA0096OULF	KR 15 87 36	375.00 m²
	A-016	A-016-01	50C-46563	AAA0096OUMR	KR 15 87 44	300.00 m²
	A-017	A-017-01	50C-435706	AAA0096OUNX	KR 15 87 56	300.00 m²
	A-018	A-018-01	50C-76796	AAA0096OUOM	KR 15 87 62	300.00 m²
	A-019	A-019-01	50C-302344	AAA0096OUPA	KR 15 87 86	600.00 m²
	A-020	A-020-01	50C-954340	AAA0096OURJ	KR 15 87 94 LC 01	121.45 m²
		A-020-02	50C-954341	AAA0096OUSY	KR 15 87 94 LC 02	18.35 m²
		A-020-03	50C-954342	AAA0096OUTD	KR 15 87 94 AP 201	8.42 m²
		A-020-04	50C-954343	AAA0096OUUH	KR 15 87 94 AP 202	11.60 m²
		A-020-05	50C-954344	AAA0096OUWW	KR 15 87 94 AP 203	7.12 m²
		A-020-06	50C-954345	AAA0096OUXS	KR 15 87 94 AP 204	11.86 m²
		A-020-07	50C-954346	AAA0096OUYN	KR 15 87 94 AP 205	11.86 m²
		A-020-08	50C-954347	AAA0096OUZE	KR 15 87 94 AP 206	10.14 m²
		A-020-09	50C-954348	AAA0096OWAW	KR 15 87 94 AP 207	11.56 m²
		A-020-10	50C-954349	AAA0096OWBS	KR 15 87 94 AP 208	10.43 m²
		A-020-11	50C-954350	AAA0096OWCN	KR 15 87 94 AP 301	8.42 m²
		A-020-12	50C-954351	AAA0096OWDE	KR 15 87 94 AP 302	11.60 m²
		A-020-13	50C-954352	AAA0096OWEP	KR 15 87 94 AP 303	7.12 m²
		A-020-14	50C-954353	AAA0096OWFZ	KR 15 87 94 AP 304	11.86 m²
		A-020-15	50C-954354	AAA0096OWHK	KR 15 87 94 AP 305	11.86 m²
		A-020-16	50C-954355	AAA0096OWJZ	KR 15 87 94 AP 306	10.14 m²
		A-020-17	50C-954356	AAA0096OWKC	KR 15 87 94 AP 307	11.55 m²
		A-020-18	50C-954357	AAA0096OWLF	KR 15 87 94 AP 308	10.85 m²
		A-020-19	50C-954358	AAA0096OWMR	KR 15 87 94 AP 401	8.42 m²
		A-020-20	50C-954359	AAA0096OWNX	KR 15 87 94 AP 402	11.60 m²
		A-020-21	50C-954360	AAA0096OWOM	KR 15 87 94 AP 403	7.12 m²
		A-020-22	50C-954361	AAA0096OWPA	KR 15 87 94 AP 404	11.85 m²
		A-020-23	50C-954362	AAA0096OWRJ	KR 15 87 94 AP 405	11.86 m²
		A-020-24	50C-954363	AAA0096OWSY	KR 15 87 94 AP 406	10.14 m²
		A-020-25	50C-954364	AAA0096OWTD	KR 15 87 94 AP 407	11.56 m²
		A-020-26	50C-954365	AAA0096OWUH	KR 15 87 94 AP 408	10.85 m²
		A-020-27	50C-954366	AAA0096OWWW	KR 15 87 94 AP 501	29.83 m²
		A-020-28	50C-954367	AAA0096OWXS	KR 15 87 94 AP 502	30.58 m²
	A-021	A-021-01	50C-433617	AAA0096OWYN	KR 14 87 91	450.00 m²
	A-022	A-022-01	50C-354678	AAA0096OWZE	KR 14 87 87	225.00 m²
	A-023	A-023-01	50C-348282	AAA0096OXAF	KR 14 87 79	225.00 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
	A-024	A-024-01	50C-381488	AAA0096OXBR	KR 14 87 71	225.00 m²
	A-025	A-025-01	50C-469796	AAA0096OXCX	KR 14 87 63	225.00 m²
	A-026	A-026-01	50C-457124	AAA0096OXDM	KR 14 87 55	300.00 m²
	A-027	A-027-01	50C-763587	AAA0096OXFT	KR 1487 45 OF 101	63.41 m²
		A-027-02	50C-763590	AAA0096OXHY	KR 14 87 45 OF 102	19.07 m²
		A-027-03	50C-763588	AAA0096OXJH	KR 14 87 45 GJ 01	10.15 m²
		A-027-04	50C-763589	AAA0096OXKL	KR 14 87 45 GJ 02	12.41 m²
		A-027-05	50C-763591	AAA0096OXLW	KR 14 87 45 OF 201	46.74 m²
		A-027-06	50C-763592	AAA0096OXMS	KR 1487 45 OF 202	101.49 m²
		A-027-07	50C-763593	AAA0096OXNN	KR 14 87 45 OF 301	46.74 m²
	A-028	A-028-01	50C-1205218	AAA0096OXOE	KR 14 87 39	300.00 m²
	A-029	A-029-01	50C-4741	AAA0096OXPP	KR 14 85 25	300.00 m²
	A-030	A-030-01	50C-462684	AAA0096OXRU	KR 14 87 19	300.00 m²
	A-031	A-031-01	50C-532675	AAA0096OXSK	KR 14 87 09	300.00 m²
	A-032	A-032-01	50C-558033	AAA0096OXTO	KR 14 86 A 97	300.00 m²
	A-033	A-033-01	50C-696804	AAA0096OXUZ	KR 14 86A 87	300.00 m²
	A-034	A-034-01	50C-813145	AAA0096OXWF	KR14 86A 77 CS 101	28.58 m²
		A-034-02	50C-813146	AAA0096OXXR	KR14 86A 77 CS 102	74.20 m²
		A-034-03	50C-813147	AAA0096OXYX	KR14 86A 77 CS 103	22.24 m²
		A-034-04	50C-813148	AAA0096OXZM	KR 14 86A 77 CS 106	29.98 m²
		A-034-05	50C-813149	AAA0096OYAW	KR 14 86A77 CS 201	21.33 m²
		A-034-06	50C-813150	AAA0096OYBS	KR 14 86A 77 CS 202	27.26 m²
		A-034-07	50C-813151	AAA0096OYCN	KR 14 86 A 77 CS 203	32.97 m²
		A-034-08	50C-813152	AAA0096OYDE	KR14 86A 77 CS 204	13.22 m²
		A-034-09	50C-813153	AAA0096OYEP	KR 14 86A 77 CS 205	26.35 m²
		A-034-10	50C-822922	AAA0096OYFZ	KR 14 86A 77 CS 206	23.87 m²
	A-035	A-035-01	50C-26993	AAA0096OYHK	KR 14 86 A 67	300.00 m²
	A-036	A-036-01	50C-49673	AAA0096OYJZ	KR 14 86A 57	300.00 m²
	A-037	A-037-01	50C-111536	AAA0096OYKC	KR 14 86A 45	300.00 m²
	A-038	A-038-01	50C-979784	AAA0096OYLF	KR 14 86A 37	300.00 m²
	A-039	A-039-01	50C-44096	AAA0096OYMR	KR 14 86A 29	50.00 m²
	A-040	A-040-01	50C-326817	AAA0096OYNX	KR 14 86A 17	130.00 m²
	A-041	A-041-01	50C-408915	AAA0096OYOM	KR 14 86A 15	105.00 m²
						12,420.00 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
UAU/UG 2 9.156,28m²	B-001	B-001-01	50C-1154238	AAA0096OYPA	CL 85 14 08	492.02 m²
	B-002	B-002-01	50C-461596	AAA0096OYRJ	CL 85 14 34	347.40 m²
	B-003	B-003-01	50C-176430	AAA0096OYSY	CL 85 14 40	343.50 m²
	B-004	B-004-01	50C-252682	AAA0096OYTD	CL 85 14 48	337.80 m²
	B-005	B-005-01	50C-554799	AAA0096OYUH	CL 85 14 62	331.10 m²
	B-006	B-006-01	50C-384305	AAA0096OYWW	KR 15 85 14	315.07 m²
	B-007	B-007-01	50C-232292	AAA0096OYXS	KR 15 85 16	277.54 m²
	B-008	B-008-01	50C-25525	AAA0096OYYN	KR 15 85 36	1,746.39 m²
	B-009	B-009-01	50C-585999	AAA0096OYZE	KR 15 85 72 LC	11.53 m²
		B-009-02	50C-586000	AAA0096OZBR	KR 15 85 80 LC	23.63 m²
		B-009-03	50C-586001	AAA0096OZCX	KR 15 85 84 LC	23.50 m²
		B-009-04	50C-586002	AAA0096OZAF	KR 15 85 76 LC 101	23.28 m²
		B-009-05	50C-586003	AAA0096OZDM	KR 15 85 76 OF 201	15.94 m²
		B-009-06	50C-586004	AAA0096OZEA	KR 15 85 76 OF 202	15.64 m²
		B-009-07	50C-586005	AAA0096OZFT	KR 15 85 76 OF 203	11.79 m²
		B-009-08	50C-586006	AAA0096OZHY	KR 15 85 76 OF 204	13.52 m²
		B-009-09	50C-586007	AAA0096OZJH	KR 15 85 76 OF 205	12.91 m²
		B-009-10	50C-586008	AAA0096OZKL	KR 15 85 76 OF 206	11.36 m²
		B-009-11	50C-586009	AAA0096OZLW	KR 15 85 76 OF 301	25.74 m²
		B-009-12	50C-586010	AAA0096OZMS	KR 15 85 76 OF 302	16.11 m²
		B-009-13	50C-586011	AAA0096OZNN	KR 15 85 76 OF 303	18.40 m²
		B-009-14	50C-586012	AAA0096OZOE	KR 15 85 76 OF 304	10.88 m²
		B-009-15	50C-586013	AAA0096OZPP	KR 15 85 76 OF 305	9.98 m²
		B-009-16	50C-586014	AAA0096OZRU	KR 15 85 76 OF 306	8.81 m²
		B-009-17	50C-586015	AAA0096OZSK	KR 15 85 76 OF 401	25.74 m²
		B-009-18	50C-586016	AAA0096OZTO	KR 15 85 76 OF 402	16.11 m²
		B-009-19	50C-586017	AAA0096OZUZ	KR 15 85 76 OF 403	18.40 m²
		B-009-20	50C-586018	AAA0096OZWF	KR 15 85 76 OF 404	10.88 m²
		B-009-21	50C-586019	AAA0096OZXR	KR 15 85 76 OF 405	9.98 m²
		B-009-22	50C-586020	AAA0096OZYX	KR 15 85 76 OF 406	8.81 m²
		B-009-23	50C-586021	AAA0096OZZM	KR 15 85 76 OF 501	17.54 m²
		B-009-24	50C-586022	AAA0096PAAF	KR 15 85 76 OF 502	19.00 m²
		B-009-25	50C-586023	AAA0096PABR	KR 15 85 76 OF 503	9.46 m²
		B-009-26	50C-586024	AAA0096PACX	KR 15 85 76 OF 504	10.75 m²
		B-009-27	50C-586025	AAA0096PADM	KR 15 85 76 OF 505	10.58 m²
		B-009-28	50C-586026	AAA0096PAEA	KR 15 85 76 OF 506	9.72 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
	B-010	B-010-01	50C-231106	AAA0096PAFT	CL 86A 14 71	414.40 m²
	B-011	B-011-01	50C-73161	AAA0096PAHY	CL 86A 14 57	223.50 m²
	B-012	B-012-01	50C-464707	AAA0096PAJH	CL 86A 14 47	223.56 m²
	B-013	B-013-01	50C-525090	AAA0096PAKL	CL 86A 14 43	223.56 m²
	B-014	B-014-01	50C-114254	AAA0096PALW	CL 86 A 14 33	223.57 m²
	B-015	B-015-01	50C-161393	AAA0096PAMS	KR 14 85 95	486.40 m²
	B-016	B-016-01	50C-1066956	AAA0096PANN	KR 14 85 77	464.26 m²
	B-017	B-017-01	50C-780314	AAA0096PAOE	KR 14 85 73 LC 101	30.62 m²
		B-017-02	50C-780315	AAA0096PAPP	KR 14 85 73LC 102	43.48 m²
		B-017-03	50C-780316	AAA0096PARU	KR 14 85 73 LC 103	36.90 m²
		B-017-04	50C-780317	AAA0096PASK	KR 14 85 73 LC 104	45.68 m²
		B-017-05	50C-780318	AAA0096PATO	KR 14 85 73 LC105	36.80 m²
		B-017-06	50C-780313	AAA0096PAUZ	KR 14 85 73 LC 106	38.80 m²
		B-017-07	50C-780319	AAA0096PAWF	KR 14 85 73 LC 201	23.04 m²
		B-017-08	50C-780320	AAA0096PAXR	KR14 85 73 LC 202	40.89 m²
		B-017-09	50C-780321	AAA0096PAYX	KR 14 85 73 LC 203	36.30 m²
		B-017-10	50C-780322	AAA0096PAZM	KR 14 85 73 LC 204	33.21 m²
		B-017-11	50C-780323	AAA0096PBAW	KR 14 85 73 LC 301	40.39 m²
		B-017-12	50C-780324	AAA0096PBBS	KR 14 85 73 LC 302	33.81 m²
	B-018	B-018-01	50C-113806	AAA0096PBCN	KR 14 85 59	439.91 m²
	B-019	B-019-01	50C-200710	AAA0096PBDE	KR 14 85 55	438.80 m²
	B-020	B-020-01	50C-570334	AAA0096PBEP	KR 14 85 37	438.80 m²
	B-021	B-021-01	50C-479986	AAA0096PBFZ	KR 14 85 31	264.32 m²
	B-022	B-022-01	50C-14374	AAA0096PBHK	KR 14 85 17	264.46 m²
						9,156.28 m²
UAU/UG 3 12.329,35m²	C-001	C-001-01	50C-170650	AAA0096PBJZ	CL 86A 13A 10	278.40 m²
	C-002	C-002-01	50C-568039	AAA0096PBKC	CL 86A 13A 10	208.45 m²
	C-003	C-003-01	50C-103318	AAA0096PBLF	CL 86A 13A 22	325.00 m²
	C-004	C-004-01	50C-50405	AAA0096PBMR	CL 86A 13A 44	225.00 m²
	C-005	C-005-01	50C-136402	AAA0096PBNX	KR 14 86A 12 AP 101	54.63 m²
		C-005-02	50C-18979	AAA0096PBOM	KR 14 86A 12 AP 201	47.42 m²
		C-005-03	50C-14875	AAA0096PBPA	KR 14 86A 12 AP 202	71.51 m²
		C-005-04	50C-601587	AAA0096PBRJ	KR 14 86A 12 AP 301	47.42 m²
		C-005-05	50C-362752	AAA0096PBSY	KR 14 86A 12 AP 302	71.51 m²
	C-006	C-006-01	50C-455065	AAA0096PBTD	KR 14 86A 24	230.00 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
	C-007	C-007-01	50C-483206	AAA0096PBUH	KR 14 86A 36	240.00 m²
	C-008	C-008-01	50C-292116	AAA0096PBWW	KR 14 86A 48	360.00 m²
	C-009	C-009-01	50C-1737511	AAA0096PBXS	KR 14 86A 54	600.00 m²
	C-011	C-011-01	50C-484351	AAA0096PBZE	KR 14 86A 76	300.00 m²
	C-012	C-012-01	50C-1795310	AAA0096PCAF	KR 14 86A 86	300.00 m²
	C-013	C-013-01	50C-423782	AAA0096PCEA	KR 14 86A 96	600.00 m²
	C-015	C-015-01	50C-107350	AAA0096PCFT	KR 14 87 20	225.00 m²
	C-016	C-016-01	50C-157508	AAA0096PCHY	KR 14 87 28	262.50 m²
	C-017	C-017-01	50C-207647	AAA0096PCJH	KR 14 87 36	225.00 m²
	C-018	C-018-01	50C-494430	AAA0096PCKL	KR 14 87 46	262.50 m²
	C-019	C-019-01	50C-452407	AAA0096PCLW	KR 14 87 50	225.00 m²
	C-020	C-020-01	50C-955401	AAA0096PCMS	KR 14 87 60	300.00 m²
	C-021	C-021-01	50C-161360	AAA0096PCNN	KR 14 87 68	300.00 m²
	C-022	C-022-01	50C-728510	AAA0096PCOE	KR 14 87 80	300.00 m²
	C-023	C-023-01	50C-474960	AAA0096PCPP	CL 88 13A 51	195.00 m²
	C-024	C-024-01	50C-114390	AAA0096PCRU	CL 88 13A 43	127.50 m²
	C-025	C-025-01	50C-114081	AAA0096PCSK	CL 88 13A 35	127.50 m²
	C-026	C-026-01	50C-62360	AAA0096PCTO	CL 88 13A 27	135.00 m²
	C-027	C-027-01	50C-1298702	AAA0096PCUZ	CL 88 13A 17	135.00 m²
	C-028	C-028-01	50C-896445	AAA0096PCWF	KR 13A 87 93	180.00 m²
	C-029	C-029-01	50C-1196058	AAA0096PCXR	KR 13A 87 81	300.00 m²
	C-032	C-032-01	50C-470943	AAA0096PDAW	KR 13A 87 47	300.00 m²
	C-033	C-033-01	50C-784699	AAA0096PDBS	KR 13A 87 37	204.21 m²
		C-033-02	50C-784700	AAA0096PDCN	KR 13A 87 39	95.79 m²
	C-034	C-034-01	50C-145849	AAA0096PDDE	KR 13A 87 33	300.00 m²
	C-035	C-035-01	50C-805038	AAA0096PDEP	KR 13A 87 17	300.00 m²
	C-036	C-036-01	50C-456565	AAA0096PDFZ	KR 13A 87 11	300.00 m²
	C-037	C-037-01	50C-614593	AAA0096PDHK	KR 13A 87A 97	300.00 m²
	C-038	C-038-01	50C-1153485	AAA0096PDJZ	KR 13A 86A 87	300.00 m²
	C-039	C-039-01	50C-514689	AAA0096PDKC	KR 13A 86A 75	300.00 m²
	C-040	C-040-01	50C-1325202	AAA0096PDLF	KR 13A 86A 67	300.00 m²
	C-041	C-041-01	50C-311919	AAA0096PDMR	KR 13A 86A 57	300.00 m²
	C-042	C-042-01	50C-1224039	AAA0096PDNX	KR 13A 86A 49	300.00 m²
	C-043	C-043-01	50C-133939	AAA0096PDOM	KR 13A 86A 39	300.00 m²
	C-044	C-044-01	50C-981681	AAA0096PDPA	KR 13A 86A 29	300.00 m²
	C-045	C-045-01	50C-598803	AAA0096PDRJ	KR 13A 86A 13	270.00 m²

UAU/UG	ID PREDIO	ID INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA TERRENO
	C-046	C-046-01	50C-513554	AAA0096PDSY	KR 14 87 10 AP 101	150.00 m²
		C-046-02	50C-399069	AAA0096PDTD	KR 14 87 10 AP 102	150.00 m²
	C-047	C-047-01	50C-1632624	AAA0188SFJH	KR 13A 87 61 GJ 1	4.36 m²
		C-047-20	50C-1632643	AAA0188SFFT	KR 13A 87 61 AP 303	23.25 m²
		C-047-02	50C-1632625	AAA0188SEUH	KR 13A 87 61 GJ 2	4.32 m²
		C-047-23	50C-1632646	AAA0188SFCX	KR 13A 87 61 AP 403	23.25 m²
		C-047-03	50C-1632626	AAA0188SEWW	KR 13A 87 61 GJ 3	4.20 m²
		C-047-06	50C-1632629	AAA0188SEZE	KR 13A 87 61 GJ 6	8.32 m²
		C-047-24	50C-1632647	AAA0188SFBR	KR 13A 87 61 AP 501	46.38 m²
		C-047-04	50C-1632627	AAA0188SEXS	KR 13A 87 61 GJ 4	4.04 m²
		C-047-05	50C-1632628	AAA0188SEYN	KR 13A 87 61 GJ5	4.16 m²
		C-047-26	50C-1632649	AAA0188SEJZ	KR 13A 87 61 AP 503	70.92 m²
		C-047-07	50C-1632630	AAA0188SFAF	KR 13A 87 61 GJ 7	8.24 m²
		C-047-16	50C-1632639	AAA0188SEHK	KR 13A 87 61 AP 202	36.01 m²
		C-047-08	50C-1632631	AAA0188SELF	KR 13A 87 61 GJ 8	8.32 m²
		C-047-15	50C-1632638	AAA0188SETD	KR 13A 87 61 AP 201	45.68 m²
		C-047-09	50C-1632632	AAA0188SEMR	KR 13A 87 61 GJ 9	8.23 m²
		C-047-17	50C-1632640	AAA0188SEFZ	KR 13A 87 61 AP 203	44.58 m²
		C-047-10	50C-1632633	AAA0188SENX	KR 13A 87 61 GJ 10	8.23 m²
		C-047-18	50C-1632641	AAA0188SEEP	KR 13A 87 61 AP 301	44.58 m²
		C-047-11	50C-1632634	AAA0188SEOM	KR 13A 87 61 GJ 11	8.32 m²
		C-047-19	50C-1632642	AAA0188SFHY	KR 13A 87 61 AP 302	44.58 m²
		C-047-12	50C-1632635	AAA0188SEPA	KR 13A 87 61 GJ 12	8.23 m²
		C-047-21	50C-1632644	AAA0188FEA	KR 13A 87 61 AP 401	44.58 m²
		C-047-13	50C-1632636	AAA0188SERJ	KR 13A 87 61 GJ 13	8.23 m²
		C-047-22	50C-1632645	AAA0188SFDM	KR 13 A 87 61 AP 402	44.58 m²
		C-047-14	50C-1632637	AAA0188SESY	KR 13A87 61 GJ 14	8.32 m²
		C-047-25	50C-1632648	AAA0188SEKC	KR 13A 87 61 AP 502	36.10 m²
						12,329.35 m²
TOTAL ÁREA DE PREDIOS						**33,905.63 m²**

El Plan Parcial se localiza en el nororiente de la ciudad, en el sector catastral 008309 La Cabrera, ocupando la totalidad de las manzanas catastrales 001, 002, 003, 004 y 005 zona en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de uso mixto. El área en el tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo se desarrolla en las manzanas 001, 002 y 003.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Parque El Virrey, el Centro Comercial Andino, el Liceo Francés de Bogotá, y la zona T, por citar los más conocidos, rodeados de la malla vial arterial Avenida Carrera 15, Avenida Calle 85, la Avenida Carrera 11 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
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Nacional nº. 1077 del 26 de mayo 2015
- Decreto Nacional nº. 1170 del 28 de mayo 2015
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 790 del 28 de diciembre de 2017
- Decreto Distrital N° 639 del 22 de diciembre de 2025
- Resolución N° 941 del 31 de julio de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi

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 DECRETO DISTRITAL N° 059 DE 2007 – UPZs 88 Y 97, EL REFUGIO Y CHICÓ LAGO DECRETO DISTRITAL N° 079 DE 2016 DECRETO DISTRITAL N° 080 DE 2016	DECRETO DISTRITAL N° 674 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 677 DE 2025
Clase de suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Área de actividad	Comercio y Servicios, zona de Comercio cualificado	Comercio y Servicios, zona de Comercio cualificado
Tratamiento	Renovación Urbana, modalidad de Reactivación/Redesarrollo (solo procedía mediante Plan Parcial)	Renovación Urbana, modalidad de Redesarrollo y Reactivación

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Sector normativo	22	22
Subsector de uso	I – III	I – III
Subsector de edificabilidad	A	A
Tipología de construcción	Continua	Continua/Aislada
Altura permitida	4 pisos + 1 piso no habitable	Resultante
Índice de ocupación	0.70	0.70
Índice de construcción	3.6	Manzana 1 y 3: 6.210000 Manzana 2: 6.236161
USOS DE SUELO	-Principal: - Comercio Vecinal A -Complementarios: - Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar -Servicios personales /servicios alimentarios, escala zonal, restaurantes y comidas rápidas. -Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal.	-Comercio de escala Metropolitano -Vivienda Multifamiliar -Dotacional de escala Metropolitano -Servicios personales y empresariales de escala Metropolitano -Servicios de alto impacto de escala Urbano

Fuente: *Decreto Distrital N° 674 de 2018, Artículos 25° a 30°; Decreto Distrital N° 677 de 2025, Artículo 1°; Estudio Técnico Comparativo de Norma para Identificación de Hechos Generadores de Plusvalía – PPRU Proscenio*

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital N° 674 del 22 de noviembre de 2018 *"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio", ubicado en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones."* son:

> ***Artículo 47.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.*** *De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004 — POT, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, la adopción de la presente modificación del plan parcial SI configura hechos generadores de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, o el índice de construcción o ambos a la vez. Corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital — UAECD determinar la existencia de mayor rentabilidad como consecuencia del hecho generador de plusvalía.*

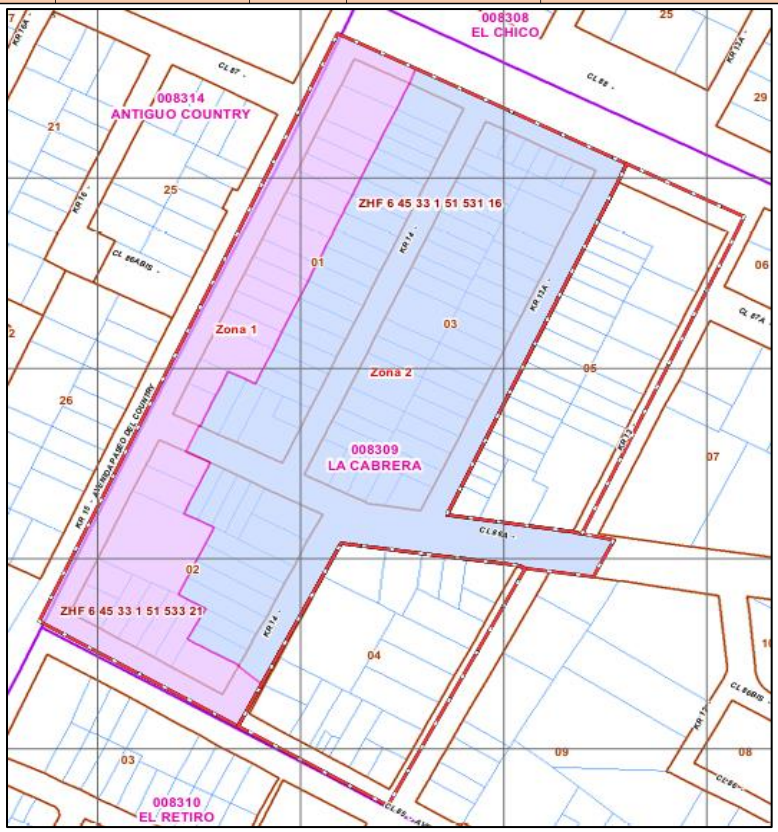
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio", se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) ajustadas a la norma del Decreto Distrital N° 059 de 2007, reglamentario de la UPZ 97 Chicó Lago.

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 059 DEL 14/02/2007 - ZONA 1												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	4	5	3	3	1	5	1	5	3	3	2	1
Urbano No Protegido	COMERCIO Y SERVICIOS Comercio Cualificado		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo o Reactivación		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Arterial complementario			Comercial y de Servicios	Vecinal

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 059 DEL 14/02/2007 - ZONA 2												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	4	5	3	3	1	5	1	5	3	1	1	6
Urbano No Protegido	COMERCIO Y SERVICIOS Comercio Cualificado		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo o Reactivación		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Vial local			Residencial	Tipo 6



Fuente: *Tabla ZHF Urbanas UAECD. Plano de elaboración de la UAECD.*

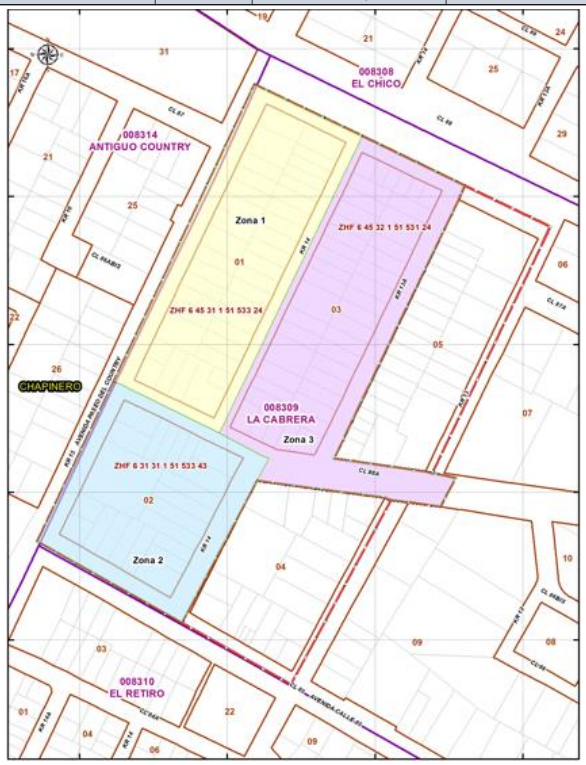
ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana "Proscenio", se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) ajustadas a la norma del Decreto Distrital N° 674 de 2018.

ESCENARIO CON DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 674 DEL 22/11/2018 - ZONA 1												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	4	5	3	1	1	5	1	5	3	3	2	4
Urbano No Protegido	COMERCIO Y SERVICIOS Comercio Cualificado		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Arterial complementario			Comercio y Servicios	Metropolitano

ESCENARIO CON DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 674 DEL 22/11/2018 - ZONA 2												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	3	1	3	1	1	5	1	5	3	3	4	3
Urbano No Protegido	DOTACIONAL Equipamientos colectivos		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Arterial complementario			Equipamiento	Colectivo Cultura

ESCENARIO CON DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - DECRETO 674 DEL 22/11/2018 - ZONA 3												
Clase del suelo	Área de Actividad		Tratamiento o Edificabilidad		Topografía	Servicios Públicos		Vías			Actividad Económica	Tipo de actividad económica
6	4	5	3	2	1	5	1	5	3	1	2	4
Urbano No Protegido	COMERCIO Y SERVICIOS Comercio Cualificado		RENOVACIÓN URBANA de Redesarrollo		Plana de 0 a menos del 7%	Básicos mas tres complementarios - Teléfono, gas y alumbrado público		Vehicular Pavimentada - Bueno - Vial local			Comercio y Servicios	Metropolitano



Fuente: *Tabla ZHF Urbanas UAECD. Plano de elaboración de la UAECD.*

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL; el cual, se encuentra definido y reglamentado en la Resolución n° 941 del 31 de julio de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En razón a que dentro del estudio normativo se estableció como hecho generador de plusvalía el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con el propósito de determinar el valor del suelo en el escenario normativo anterior a la acción urbanística, se analizó el principio de mayor y mejor uso considerando las condiciones de aprovechamiento urbanístico vigentes para los predios objeto de estudio antes de la adopción del Plan Parcial Proscenio. Para tal efecto, inicialmente se evaluó la posibilidad de plantear un desarrollo inmobiliario por manzanas o unidades de gestión, en condiciones similares a las consideradas para el escenario con la acción urbanística y conforme al enfoque desarrollado en el Estudio de Hechos Generadores (EHG).

Al revisar la normativa aplicable, se encontró que para el Subsector de Uso I el uso principal permitido corresponde al **Comercio Vecinal Clase A**, toda vez que los usos de comercio de escala zonal requerían la adopción y ejecución de un plan parcial que habilitara dicha intensidad de uso. En consecuencia, para el escenario anterior a la acción urbanística, el uso principal susceptible de ser desarrollado correspondía al señalado.

En este sentido, el numeral 2 del artículo 347 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece: *"Comercio Zonal y Vecinal. El comercio zonal con área de hasta 2000 M2 y el comercio vecinal clase A de hasta 500 m2 de área de ventas, se permiten en manzanas con otros usos, localizadas en las Zonas de Comercio y Servicios y en las áreas delimitadas de comercio y servicios pertenecientes a Zonas Residenciales, cumpliendo las condiciones señaladas en el Cuadro Anexo No. 2. - Clasificación de usos del Suelo - y en la ficha reglamentaria.* De acuerdo con lo anterior, aun cuando se hubiera planteado un desarrollo independiente para cada manzana, el aprovechamiento comercial principal permitido se encontraba limitado a un máximo de 500 m² de área de ventas para el Comercio Vecinal Clase A. Esta restricción normativa no permitía configurar un proyecto inmobiliario de la escala necesaria para soportar económica y funcionalmente un desarrollo integral de manzana, ni se correspondía con el principio de mayor y mejor uso de cada una de las manzanas bajo las condiciones existentes del mercado.

Por tal razón, se consideró que la aplicación del método residual mediante proyectos desarrollados sobre la totalidad de cada manzana no reflejaba adecuadamente las condiciones urbanísticas y económicas del escenario anterior a la acción urbanística.

Así las cosas, se decidió valorar los predios de acuerdo con su capacidad predial y la configuración de los mismos, tal como existían a la fecha objeto de estudio; por lo tanto, una vez determinadas las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), se seleccionaron puntos de investigación o puntos muestras que fueran representativos de la población que conforma la ZHF, en cuanto a sus características y cantidad; así mismo, los que se encontraban sin representatividad estadística "atípicos".

Estos puntos de investigación fueron valorados de manera individual mediante el método residual y con base en el análisis de los resultados obtenidos permitieron determinar las respectivas Zonas Homogéneas Geoeconómicas, constituyéndose en la base para la asignación de valores unitarios de suelo a los predios que integran las Manzanas 1, 2 y 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana Proscenio, correspondientes al área sometida al tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo. Lo anterior, considerando que los predios localizados en el área de Reactivación mantienen condiciones equivalentes de uso y edificabilidad en ambos escenarios de análisis.

Los puntos muestra o puntos de investigación para cada una de las ZHF se establecieron de la siguiente forma:

Zona 1: Subsector de uso I

Esta zona la componen 26 lotes agrupados según su forma predial:

MZ1	Tamaño predial	Condición
8	10x30	medianero
2	12,5x30	medianero
1	15x30	esquinero
1	15x30	medianero
2	20x30	medianero
1	14x15	medianero
1	15x18	esquinero
MZ2		
1	14,8x28	esquinero
1	15x28	medianero
1	14,7x19	medianero
1	16,9x18	esquinero
4	10x34,2	medianero
1	39,6x44,3	medianero
1	17x29	esquinero

Para esta zona se establecieron tres (3) puntos muestra o de investigación, sobre los cuales se desarrolló el respectivo análisis mediante el método residual, con el fin de determinar el valor del suelo bajo las condiciones normativas vigentes antes de la acción urbanística.

Para cada punto muestra se definió un proyecto inmobiliario acorde con las condiciones urbanísticas aplicables. En todos los casos, el área ocupada en primer piso se determinó considerando tanto la ocupación derivada de la volumetría permitida como la resultante de la aplicación del índice de ocupación correspondiente, adoptando siempre el menor valor entre ambos, en concordancia con las restricciones urbanísticas de cada predio (antejardín 5m / aislamiento posterior 5m).

Los ejercicios se desarrollaron considerando edificaciones de cuatro (4) pisos habitables y un (1) piso no habitable, cumpliendo con lo indicado en el numeral 20 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. Se proyectó el uso de Comercio Vecinal Clase A en el primer piso y el uso de Servicios Personales en los pisos superiores, configuración que representa el aprovechamiento más probable dentro de las condiciones normativas permitidas para el subsector.

Así mismo, en todos los casos se descontó del primer piso el área necesaria para la rampa de acceso vehicular, por cuanto esta superficie no puede destinarse al uso comercial. De igual manera, se incorporó un piso no habitable destinado a la localización del equipamiento comunal privado exigido por la normativa urbanística, así como cuartos técnicos, depósitos y demás áreas de apoyo requeridas para el funcionamiento de la edificación.

Adicionalmente, todos los proyectos contemplaron dos (2) sótanos para la provisión de estacionamientos. En aquellos casos en los que la capacidad disponible superó la exigencia normativa mínima, los cupos excedentes fueron considerados como comercializables, para darle el mayor aprovechamiento a la edificación.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Comercio vecinal clase A y Servicios personales) se realizó una investigación de mercado que se describe a continuación:

1. Identificar inmuebles con características constructivas similares de uso de servicios en pisos superiores y comercio en primer piso.
2. Estar localizados sobre corredores o vías principales y en sectores con dinámica comercial comparable a la del área objeto de estudio.
3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 941 de 2026.

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 promedio para el uso comercial ($18.681.000) teniendo en cuenta la ubicación y características similares de las ofertas encontradas y al obtenido como límite inferior para el uso de oficinas ($9.555.050) ya que se consideran mejores las

ofertas encontradas especialmente por el factor de ubicación en altura. La muestra obtenida corresponde al año 2019, por lo tanto, fue necesario indexar los valores adoptados al año 2018 para el cual se realiza el cálculo con el IVIUR (Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural) (0,95969), obteniendo un valor final de **$17.927.968,89** para el comercio vecinal, y de **$9.169.837,95** para los servicios personales. Así mismo se estimó para 2019 un valor de $40.000.000 para los estacionamientos, cuyo valor indexado queda en **$38.687.600**.

Para los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios, se adoptó el valor por tipología empleada para el censo inmobiliario de la UAECD en el año 2018 para la construcción de un edificio con adecuaciones comerciales de 3 pisos, con área entre 400 y 900 m² para estrato 6, con un valor de costo directo de $1.897.321,43, y para los sótanos un valor por m² de $931.000.

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso comercial de estas características (vecinal clase A) se establece una utilidad del **18%** sobre las ventas, y una utilidad para el uso de servicios (personales de comunicación y alimentarios) del **16%** sobre las ventas.

Una vez desarrollados los ejercicios de investigación para los puntos muestra seleccionados, se obtuvieron los valores unitarios de terreno presentados en la siguiente tabla:

Valor x m² punto muestra		Punto muestra
$	11,121,000.00	Predio grande MZ 2
$	10,774,000.00	10 x 30 sobre KR 15
$	11,739,000.00	10 x 34.35 sobre CL 85

Se considera técnicamente procedente adoptar como valor representativo para los predios localizados sobre la Avenida Carrera 15 el correspondiente al punto muestra de 10 x 30 metros, identificado en la MZ 1, por cuanto corresponde a la tipología predominante dentro del ámbito analizado y resulta representativo de las condiciones del mercado observadas para dicho frente vial, excepto el predio 008 de la MZ 2 (CHIP AAA0096OYYN) cuyo punto muestra se aplica directamente sobre el mismo.

Por otra parte, para los predios ubicados sobre la Calle 85 se adopta directamente el valor obtenido para el punto muestra investigado en dicho corredor, toda vez que las características de localización, y condiciones urbanísticas difieren de las observadas sobre la Carrera 15, razón por la cual su análisis se realiza de manera independiente. (Ver Anexo 1)

De esta forma, para la etapa posterior de estimación e irradiación de valores se adoptan los valores representativos definidos, garantizando la coherencia espacial y la representatividad de los resultados obtenidos.

Zona 2: Subsector de uso III

Esta zona la componen 80 lotes agrupados según su forma predial:

MZ1	Tamaño predial	Condición
1	15x30	esquinero
13	10x30	medianero
4	7,5x30	medianero
3	10x32	medianero
1	13x15	esquinero
1	5x10	medianero
1	7x15	medianero
1	7x15/25	medianero
MZ2		
4	7,5x29,8	medianero
1	15x31	esquinero
1	15,9x31,9	medianero
2	9,3x28,6	medianero
4	10x44,1	medianero
MZ3		
3	20x30	medianero
1	12x30	medianero
20	10x30	medianero
1	9x30	medianero
1	8,7x30	medianero
1	8x30	medianero
2	7,5x30	medianero
1	7,3x30	medianero
1	10x31,3	medianero
1	10x27	medianero
1	10x23	medianero
1	10x21,3	medianero
1	10x18,8	medianero
1	13,1x21,2	esquinero
1	17x13,7	esquinero
2	8,5x15	medianero
2	9x15	medianero
1	12x15	esquinero
1	13x15	esquinero

Para esta zona se establecieron cuatro (4) puntos muestra o de investigación, sobre los cuales se desarrolló el respectivo análisis mediante el método residual, con el fin de determinar el valor del suelo bajo las condiciones normativas vigentes antes de la acción urbanística.

Para cada punto muestra se definió un proyecto inmobiliario acorde con las condiciones urbanísticas aplicables. En todos los casos, el área ocupada en primer piso se determinó considerando tanto la ocupación derivada de la volumetría permitida como la resultante de la aplicación del índice de ocupación correspondiente, adoptando siempre el menor valor entre ambos, en concordancia con las restricciones urbanísticas de cada predio (antejardín 5m / aislamiento posterior 5m).

Los ejercicios se desarrollaron considerando edificaciones de cuatro (4) pisos habitables y un (1) piso no habitable en primer piso, cumpliendo con lo indicado en el numeral 20 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016. Se proyectó el uso de Vivienda Multifamiliar en los pisos superiores, configuración que representa el aprovechamiento más probable dentro de las condiciones normativas permitidas para el subsector.

Se empleó el piso no habitable destinado a la localización del equipamiento comunal privado exigido por la normativa urbanística, así como cuartos técnicos, depósitos y demás áreas de apoyo requeridas para el funcionamiento de la edificación, además de zona de parqueaderos para completar el requerimiento de estos por norma.

Adicionalmente, todos los proyectos contemplaron un (1) sótano para la provisión de estacionamientos. En aquellos casos en los que la capacidad disponible superó la exigencia normativa mínima, los cupos excedentes fueron considerados como comercializables, para darle el mayor aprovechamiento a la edificación.

Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario construidos (Vivienda multifamiliar) se realizó una investigación de mercado que se describe a continuación:

1. Identificar inmuebles con características constructivas similares de uso residencial.
2. Estar localizados sobre corredores o vías principales y en sectores con dinámica comercial comparable a la del área objeto de estudio.
3. Que la información comercial obtenida cumpla con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución IGAC n° 941 de 2026.

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 promedio ($7.966.000) teniendo en cuenta la ubicación y características similares de las ofertas encontradas. La muestra obtenida corresponde al año 2017, por lo tanto, fue necesario indexar los valores adoptados al año 2018 para el cual se realiza el cálculo con el IVIUR (Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural) (1,125), obteniendo un valor final de **$8.961.750** para el uso residencial. Así mismo se estimó para 2019 un valor

de $40.000.000 para los estacionamientos, cuyo valor indexado con IVIUR (0,95969) queda en **$38.687.600**.

Para los costos de construcción de los proyectos inmobiliarios, se adoptó el valor por tipología empleada para el censo inmobiliario de la UAECD en el año 2018 para la construcción de un edificio de vivienda estrato seis de 6 pisos y 1 sótano, con dos viviendas por planta con área de 110 m², con un valor de costo directo de $1.945.535,71, y para los sótanos un valor por m² de $931.000.

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Según lineamientos de la UAECD para el uso residencial de estas características (vivienda multifamiliar estrato seis) se establece una utilidad del **16%** sobre las ventas.

Una vez desarrollados los ejercicios de investigación para los puntos muestra seleccionados, se obtuvieron los valores unitarios de terreno presentados en la siguiente tabla:

Valor x m² punto muestra	Punto muestra
$ 8,384,000.00	10 x 30 interior
$ 7,758,000.00	7.5 x 30 interior
$ 8,822,000.00	10 x 43.88 interior
$ 3,150,000.00	9x15 interior
PROMEDIO (INTERIOR)	$ 8,321,333.33
VALOR ADOPTADO RED.	$ 8,321,000.00
DESVIACIÓN (INTERIOR)	$ 534,761.01
COEFICIENTE (INTERIOR)	6.43%

**Los valores con color corresponden a los tomados para el desarrollo del ejercicio*

Para los inmuebles localizados al interior de las manzanas se analizaron tres puntos con características físicas y normativas comparables, pero con diferencia de frente, obteniéndose un valor promedio redondeado de $8.321.000/m², una desviación estándar de $534.761,01/m² y un coeficiente de variación de 6,43%, indicador que evidencia una media dispersión de los datos y una adecuada homogeneidad dentro de la muestra.

En consecuencia, se considera técnicamente procedente adoptar como valor representativo para los predios localizados al interior de las manzanas, con configuración predial homogénea y áreas desarrollables comunes de la zona, el valor promedio de dicha muestra, por cuanto resulta representativo de las condiciones del mercado observadas para estos predios.

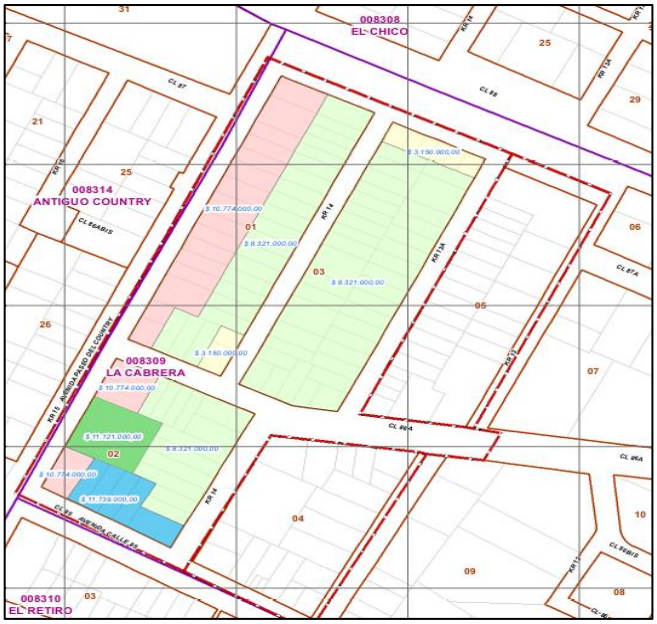
Por otra parte, para los predios ubicados en la parte interior de las manzanas, pero cuya configuración predial resulta atípica para la zona (predios sobre el parque el virrey en la MZ 3, y los predios de la MZ 1 en la esquina de la KR 14 con CL 86A) se adopta directamente el valor obtenido para el punto muestra investigado con estas características.

De esta forma, para la etapa posterior de estimación e irradiación de valores se adoptan los valores representativos definidos, garantizando la coherencia espacial y la representatividad de los resultados obtenidos.

Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas

En su definición las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) son espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Y bajo esta definición y con el análisis realizado a través de los puntos muestra o de investigación y la configuración predial de cada manzana del Plan Parcial Proscenio, se establecieron las siguientes Zonas Homogéneas Geoeconómicas:



Determinadas las respectivas ZHG se establecieron los valores finales para cada uno de los predios conforme a la localización en cada una de ellas.

Finalmente, se obtiene un valor total por m² del área objeto de participación de **$9.252.850,42** para la UG1, **$9.928.636,66** para la UG2 y **$7.943.528,10** para la UG3.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario con la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 674 del 22 de noviembre de 2018 y las correcciones del mismo determinadas en el Decreto Distrital n° 677 del 30 de diciembre de 2025, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éstos, el DTS y demás anexos.

El área bruta del Plan Parcial de 73.537,61 m² se toma según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 674 del 22 de noviembre de 2018, que corresponde al escenario CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA, que ocupa la totalidad de las cinco manzanas catastrales 008309001 / 008309002 / 008309003 / 008309004 / 008309005 del sector catastral La Cabrera; y que se divide en las dos modalidades del tratamiento de Renovación Urbana: Reactivación (Manzanas 008309004 y 008309005) y Redesarrollo (Manzanas 008309001, 008309002 y 008309003). Sobre este último se realiza el ejercicio residual, teniendo en cuenta que las condiciones normativas del área de Reactivación se mantienen en el escenario antes de la acción urbanística y el escenario con la acción urbanística. Y bajo estas condiciones se inicia el análisis del respectivo desarrollo que se muestra a continuación:

ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	**73,537.61 m²**	**100.00%**
ÁREA REACTIVACIÓN	**22,902.75 m²**	**31.14%**
ÁREA REDESARROLLO	**50,634.86 m²**	**68.86%**
MALLA VIAL ARTERIAL	**6,511.57 m²**	**8.85%**
Avenida Paseo del Country (Carrera 15)	5,052.13 m²	6.87%
Avenida Josemaría Escrivá de Balaguer (Calle 85)	1,459.44 m²	1.98%
CONTROL AMBIENTAL	**1,882.53 m²**	**2.56%**
Control Ambiental Carrera 15 (MZ 1-3)	1,028.49 m²	1.40%
Control Ambiental Carrera 15 (MZ 2)	475.61 m²	0.65%
Control Ambiental Calle 85	378.43 m²	0.51%
ÁREA NETA URBANIZABLE REDESARROLLO	**42,240.76 m²**	**57.44%**
MALLA VIAL LOCAL	**10,461.50 m²**	**14.23%**
Calle 86A	5,179.98 m²	7.04%
Carrera 13A	3,458.67 m²	4.70%
Carrera 14 (Tramo entre Cll 85 y Cll 86A)	1,822.85 m²	2.48%
ESPACIO PÚBLICO	**3,467.44 m²**	**4.72%**
ESPACIO PÚBLICO REDEFINIDO	2,391.05 m²	3.25%
Plazoleta 1	1,662.25 m²	2.26%
Plazoleta 2	728.80 m²	0.99%
ESPACIO PÚBLICO CON CAMBIO DE DESTINACIÓN	1,076.39 m²	1.46%
Plazoleta 3	447.36 m²	0.61%

Plazoleta 4	629.03 m²	0.86%
Plazoleta 5 (sobre deprimido de la calle 86A)	1,935.52 m²	-
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	**19.00 m²**	**0.03%**
Parqueadero del Equipamiento Público	19.00 m²	0.03%
Equipamiento Cultural Público (en subsuelo de Plazoleta 1 y 3, no computa para calcular área útil)	1,662.00 m²	-
ÁREA ÚTIL	**28,292.82 m²**	**38.47%**
Manzana 1-3	21,657.35 m²	29.45%
Área privada	15,457.35 m²	21.02%
Área privada afecta al uso público (APAUP)	6,200.00 m²	8.43%
Manzana 2	6,635.47 m²	9.02%
Área privada	4,635.47 m²	6.30%
Área privada afecta al uso público (APAUP)	2,000.00 m²	2.72%
ÁREA ÚTIL EDIFICABLE	**20,092.82 m²**	**27.32%**

El resultado de descontar las áreas de cargas generales y locales es de **28.292,82 m²**, dentro de la que se encuentran las Áreas Privadas Afectas Al Uso Público (APAUP) correspondientes a 8.200 m², que al descontarlas se obtiene un área útil edificable de **20.092,82 m²**.

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

Usos

USOS	ESCALA CLASIFICACIÓN	U.A.U Y/O U.G.U. 1, 2 Y 3
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	1, 2 y 3
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS		
TIPO EQUIPAMIENTO	ESCALA CLASIFICACIÓN	U.A.U Y/O U.G.U. 1, 2 Y 3
EDUCATIVO	METROPOLITANA	2
	ZONAL	1, 2 y 3
	VECINAL	
CULTURAL	METROPOLITANA	2
	URBANA	2
	ZONAL	1, 2 y 3
SALUD	ZONAL	1, 2 y 3
BIENESTAR SOCIAL	VECINAL	1, 2 y 3
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS		
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	ZONAL	1, 2 y 3
COMERCIO Y SERVICIOS EMPRESARIALES		

SERVICIOS FINANCIEROS	METROPOLITANA	1, 2 y 3
	URBANA	
	ZONAL	
SERVICIOS A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	1, 2 y 3
SERVICIOS DE LOGÍSTICA	URBANA	1, 2 y 3
SERVICIOS PERSONALES		
SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	1, 2 y 3
SERVICIOS TURÍSTICOS*	METROPOLITANA	1, 2 y 3
	URBANA	
SERVICIOS ALIMENTARIOS**	ZONAL	1, 2 y 3
SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	ZONAL	1, 2 y 3
	VECINAL	
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	METROPOLITANA	1, 2 y 3
	URBANA	
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO		
SERVICIOS DE COMUNICACIÓN Y ENTRETENIMIENTO MASIVOS	ZONAL	1, 2 y 3
SERVICIOS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO**	URBANA	1, 2 y 3
COMERCIO		
ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS.	METROPOLITANA	1, 2 y 3
ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE ÁREAS DE VENTA.	URBANA	1, 2 y 3
ALMACENES, SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DESDE 500 m2 HASTA 2000 m2 DE ÁREA DE VENTAS.	ZONAL	1, 2 y 3
LOCALES CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 m2	VECINAL	1, 2 y 3
INDUSTRIA		
Planta de lavado y tintorería***		1 y 3

Fuente: *Artículo 25 del Decreto n° 674 de 2018*

Edificabilidad

Las áreas de edificabilidad por índice, las áreas vendibles y usos autorizados se describen a continuación:

MANZANA	U.A.U./U.G.	ÁREA UTIL	I.O.*	I.C*	EDIFICABILIDAD
Manzanas 1-3	1	10.889,14	0.70	6.210000	67.621,56
	3	10.768,21	0.70	6.210000	66.870,58
Manzana 2	2	6.635,47	0.70	**6.236161**	**41.379,86**
TOTAL		**28.292,82**			**175.872**
* Los índices se calculan sobre Área Útil					

Fuente: *Decreto n° 677 de 2025*

BENEFICIOS	AREA VENDIBLE (m2)			
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL PLAN PARCIAL
COMERCIAL	**10.768,43**	**5.564,74**	**10.648,83**	**26.982,00**
Metropolitano	10.768,43	5.564,74	10.648,83	26.982,00
Urbano	-	-	-	-
Zonal	-	-	-	-
RESIDENCIAL	**16.833,89**	**8.699,17**	**16.646,94**	**42.180,00**
SERVICIOS	**29.801,34**	**15.400,28**	**29.470,38**	**74.672,00**
Servicios Empresariales	23.155,59	11.965,99	22.898,42	58.020,00
Servicios Personales	5.785,30	2.989,64	5.721,06	14.496,00
Servicios de Alto Impacto	860,45	444,65	850,90	2.156,00
DOTACIONAL	**-**	**5.463,00**	**-**	**5.463,00**
Cultural Metropolitano		4.277,00		4.277,00
Educativo Metropolitano		1.186,00		1.186,00
TOTALES	**57.403,66**	**35.127,19**	**56.766,15**	**149.297,00**

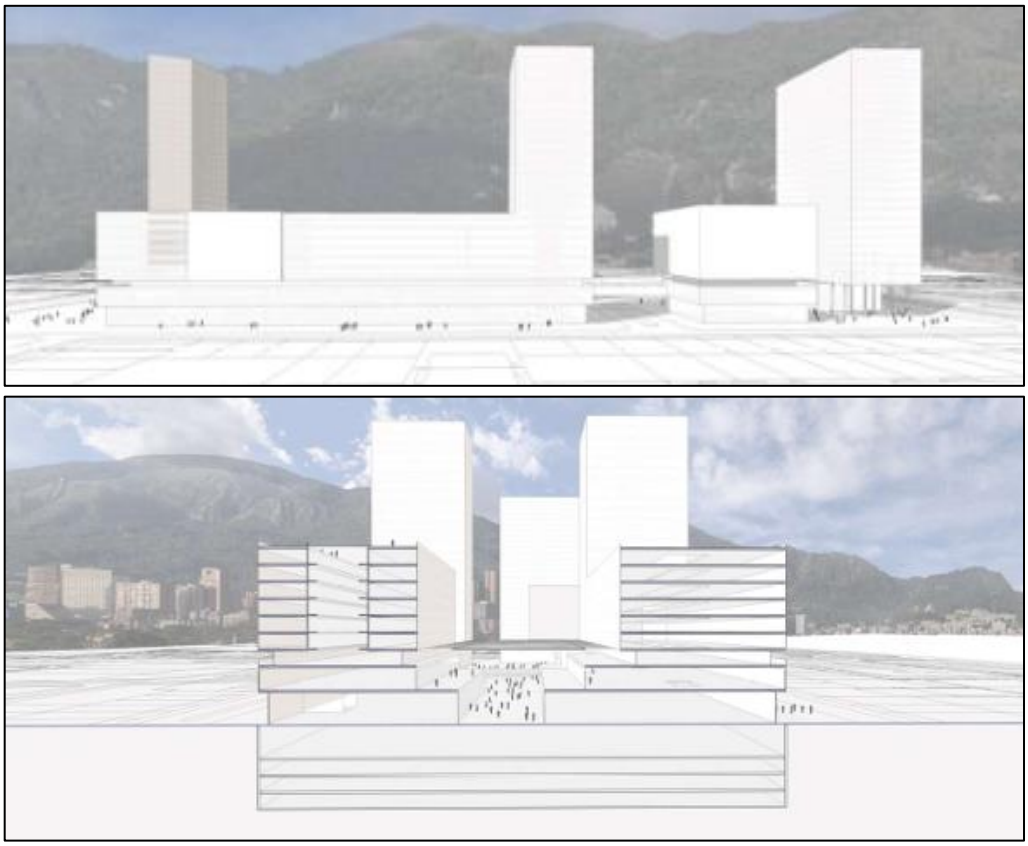
Fuente: *Artículo 2 del Decreto n° 677 de 2025*

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN Normas urbanísticas	ÁREAS (M2) UPZ CHICO LAGO DECRETO 059 DE 2007	AREAS (M2) Formulación de PPRU "*Proscenio*"	
		AREA CONSTRUIDA TOTAL	AREA VENDIBLE CON I.C.
Área útil tratamiento de renovación urbana	33.787.43	312.241.00	28.292.82
Índice de construcción sobre área útil	3.6		**
Área construible renovación urbana	121.634.74		149.297,00
TOTALES	**121.634.74**	**312.241.00**	**149.297,00**

Fuente: *Estudio Técnico comparativo de norma para identificación de Hechos Generadores de Plusvalía*

A partir de los parámetros de edificabilidad anteriormente descritos, se estiman las áreas totales construidas tomando como referencia los esquemas y las imágenes de apoyo obtenidos. Para ello, se proyectan edificaciones de 26 pisos en la UAU/UG 3, 21 pisos en la UAU/UG1 y dos edificaciones de 16 y 6 pisos en la UAU/UG2.

En las tres edificaciones de mayor altura, los seis primeros pisos corresponden a plataformas en las que se localizan los usos de comercio, servicios de alto impacto, servicios personales y una parte de los servicios empresariales. En los niveles superiores, correspondientes a las torres, se desarrolla el área restante destinada a servicios empresariales, junto con el uso de vivienda multifamiliar estrato 6. De igual manera, se distribuyen en dichas edificaciones las áreas de equipamiento comunal privado, los puntos fijos y las terrazas generadas por la transición entre las plataformas y las torres. Por su parte, en la edificación de 6 pisos ubicada en la MZ 2 se proyectan los usos dotacionales.



Fuente: *Documento técnico de soporte (DTS) del Decreto 674 de 2018*





Fuente: *https://quora.com.co/*

Según lo aprobado por los Decretos Distritales n° 674 de 218 y 677 de 2025 para los predios que hacen parte del PPRU Proscenio, la distribución de usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha de estudio, la UAECD realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico sobre el área útil del Plan Parcial para desarrollar los respectivos usos. El modelamiento realizado para el cálculo de las áreas totales construidas por manzana, se describe así:

Análisis de áreas para la UAU/ UG1

	Á. VENDIBLE X USO	
COMERCIO - METROPOLITANA	10,768.43 m²	
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	16,833.89 m²	
Unidades x U.G.	168	100.20 m²
SERVICIOS - Empresariales - METROPOLITANA	23,155.59 m²	
SERVICIOS - Personales - METROPOLITANA	5,785.30 m²	
SERVICIOS - de Alto Impacto - URBANA	860.45 m²	
ÁREA TOTAL VENDIBLE	**57,403.66 m²**	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**6.210000**	
ÁREA X ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**67,621.56 m²**	
DESCUENTO DE ÁREAS COMUNES	**10,217.90 m²**	
% DESCUENTO	**15.11042%**	
PUNTOS FIJOS 10%	**7,696.34 m²**	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	**5,485.05 m²**	
Zonas verdes y recreativas en áreas libres (70%)	3,839.54 m²	
Servicios comunales en áreas construídas(30%)	1,645.52 m²	
Estacionamientos adicionales para visitantes(0%)	0.00 m²	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS	**76,963.42 m²**	

CÁLCULO EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
AUTOS PRIVADOS	679
AUTOS VISITANTES	846
MOVILIDAD REDUCIDA	52
MOTOS	121
CAMIONES	5
TAXIS	5
BICICLETAS	764
TOTAL PARQUEADEROS POR U.G.	**2,472**
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PQ	**38,384.80 m²**

EDIFICABILIDAD	
	UG 1
ÁREA EN PRIMER PISO X I.O.	**7,622.40 m²**
LADO SOBRE CALLES	50.82
LADO SOBRE CARRERAS	150.00
ÁREA CONSTRUÍDA EN PLATAFORMA (2 a 6)	**38,111.99 m²**
ÁREA RESTANTE EN TORRE	**31,229.03 m²**
ÁREA X PISO TORRE	2,081.94 m²
LADO SOBRE CALLES	50.82
LADO SOBRE CARRERAS	40.97
ÁREA TOTAL EN SÓTANO	**43,142.44 m²**
ÁREA X SÓTANO	**10,785.61 m²**
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CON SÓTANOS	**120,105.86 m²**

Análisis de áreas para la UAU/ UG3

	Á. VENDIBLE X USO	
COMERCIO - METROPOLITANA	10,648.83 m²	
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	16,646.94 m²	
Unidades x U.G.	167	99.68 m²
SERVICIOS - Empresariales - METROPOLITANA	22,898.42 m²	
SERVICIOS - Personales - METROPOLITANA	5,721.06 m²	
SERVICIOS - de Alto Impacto - URBANA	850.90 m²	
ÁREA TOTAL VENDIBLE	**56,766.15 m²**	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**6.210000**	
ÁREA X ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**66,870.58 m²**	

DESCUENTO DE ÁREAS COMUNES	**10,104.43 m²**
% DESCUENTO	**15.11043%**
PUNTOS FIJOS 10%	**7,610.87 m²**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	**5,424.14 m²**
Zonas verdes y recreativas en áreas libres (70%)	3,796.89 m²
Servicios comunales en áreas construídas(30%)	1,627.24 m²
Estacionamientos adicionales para visitantes(0%)	0.00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS	**76,108.69 m²**

CÁLCULO EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
AUTOS PRIVADOS	673
AUTOS VISITANTES	835
MOVILIDAD REDUCIDA	51
MOTOS	119
CAMIONES	5
TAXIS	5
BICICLETAS	754
TOTAL PARQUEADEROS POR U.G.	**2,442**
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PQ	**37,941.50 m²**

EDIFICABILIDAD		
	UG 3	
ÁREA EN PRIMER PISO X I.O.	**7,537.75 m²**	
LADO SOBRE CALLES	45.96	
LADO SOBRE CARRERAS	164.00	
ÁREA CONSTRUÍDA EN PLATAFORMA (2 a 6)	**37,688.74 m²**	
ÁREA RESTANTE EN TORRE	**30,882.21 m²**	
ÁREA X PISO TORRE	1,544.11 m²	
LADO SOBRE CALLES	30.00	
LADO SOBRE CARRERAS	25.74	25.74
ÁREA TOTAL EN SÓTANO	**42,663.32 m²**	
ÁREA X SÓTANO	**10,665.83 m²**	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CON SÓTANOS	**118,772.02 m²**	

Análisis de áreas para la UAU/ UG2

	Á. VENDIBLE X USO
COMERCIO - METROPOLITANA	5,564.74 m²
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	8,699.17 m²
Unidades x U.G.	87 99.99 m²
SERVICIOS - Empresariales - METROPOLITANA	11,965.99 m²
SERVICIOS - Personales - METROPOLITANA	2,989.64 m²
SERVICIOS - de Alto Impacto - URBANA	444.65 m²
DOTACIONAL - Cultural - METROPOLITANA	4,277.00 m²
Teatro	2,469.00 m²
Escuela de danza	1,808.00 m²
DOTACIONAL - Educativo - METROPOLITANA	1,186.00 m²
ÁREA TOTAL VENDIBLE	**35,127.19 m²**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**6.236161**
ÁREA X ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**41,379.86 m²**
DESCUENTO DE ÁREAS COMUNES	**6,252.67 m²**
% DESCUENTO	**15.11042%**
PUNTOS FIJOS 10%	**4,707.42 m²**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	**3,289.73 m²**
Zonas verdes y recreativas en áreas libres (70%)	2,302.81 m²
Servicios comunales en áreas construídas(30%)	986.92 m²
Estacionamientos adicionales para visitantes(0%)	0.00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS	**47,074.20 m²**

CÁLCULO EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	
AUTOS PRIVADOS	361
AUTOS VISITANTES	510
MOVILIDAD REDUCIDA	30
MOTOS	146
CAMIONES	1
TAXIS	1
BICICLETAS	436
TOTAL PARQUEADEROS POR U.G.	**1,485**
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PQ	**22,083.20 m²**

EDIFICABILIDAD		
	UG 2	
ÁREA EN PRIMER PISO X I.O.	**3,427.79 m²**	**1,217.04 m²**
LADO SOBRE CALLES	70.00	43.47
LADO SOBRE CARRERAS	48.97	28.00
ÁREA CONSTRUÍDA EN PLATAFORMA (2 a 6)	**17,138.96 m²**	**6,085.18 m²**
ÁREA RESTANTE EN TORRE	**19,205.22 m²**	
ÁREA X PISO TORRE	1,920.52 m²	
LADO SOBRE CALLES	27.44	
LADO SOBRE CARRERAS	48.97	
ÁREA TOTAL EN SÓTANO	**26,288.93 m²**	
ÁREA X SÓTANO	**6,572.23 m²**	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CON SÓTANOS	**73,363.13 m²**	

La información de las 422 unidades de vivienda distribuídas en las tres unidades de gestión, se toma del Documento Técnico de Soporte (DTS), generando unas áreas vendibles en promedio de 100,20 m² para la UG1, un área vendible de 99,68 m² para la UG3 y un área vendible de 99,99 m² para la UG2.

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para vivienda: 10 m2 por cada 80m² en el uso; Para comercio, servicios y dotacional: 10m² por cada 120 m² en el uso). El área se distribuye tal como se muestra en las tablas: 30% para servicios comunales en áreas construídas y 70% para zonas verdes y recreativas en áreas libres.

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

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la exigida en el artículo 30 del Decreto Distrital n° 674 de 2018, que fueron distribuidos proporcionalmente para cada unidad de gestión en el desarrollo del ejercicio, como método para validar que el área planteada en sótano cumpla con el requerimiento mínimo exigido. Se debe aclarar que, si bien en el DTS se calculó una cuota de 17 estacionamientos para el Equipamiento Cultural Público, esta cuota fue compensada al 100% salvo 1 cupo de movilidad reducida, tal como se contempla en el artículo 19 del Decreto 674 de 2018 y no se suman a los 3.904 estacionamientos.

AREAS GENERALES		TIPO DE ESTACIONAMIENTO					
Uso	Área generadora	Vehículos	Movilidad reducida	Motos	Camiones	Taxis	Bicicletas
Comercio	26.982	1.703	57	161	11	2	852
Servicios Personales	11.116						
Servicios Empresariales	60.176	1541	52	94	0	0	771
Servicios turísticos	3.380	51	2	3	0	0	26
Dotacional Educativo	1.186	20	1	8	0	0	10
Dotacional Cultural	4.277	62	3	76	0	0	31
Residencial	42.180	527	18	44	0	9	264
Total		**3.904**	**133**	**386**	**11**	**11**	**1.954**

Fuente: *Artículo 30 del Decreto 674 de 2018*

CÁLCULO EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS	UG1	UG3	UG2
AUTOS PRIVADOS	679	673	361
AUTOS VISITANTES	846	835	510
MOVILIDAD REDUCIDA	52	51	30
MOTOS	121	119	146
CAMIONES	5	5	1
TAXIS	5	5	1
BICICLETAS	764	754	436
TOTAL PARQUEADEROS POR U.G.	**2,472**	**2,442**	**1,485**
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PARQUEADEROS	**38,384.80 m²**	**37,941.50 m²**	**22,083.20 m²**
ÁREA TOTAL PLANTEADA EN SÓTANO	**43,142.44 m²**	**42,663.32 m²**	**26,288.93 m²**

Fuente: *Elaboración propia UAECD*

Las áreas adicionales planteadas a las requeridas en sótano se emplean para garantizar el área total construída determinada en el EHG, como complementarias a los usos vendibles o a enlaces peatonales que buscan la integración de las diferentes manzanas del proyecto, como se indica en el numeral 17.8, del artículo 17 Lineamientos para el diseño y construcción del espacio público en el Plan Parcial, del Decreto Distrital 674 de 2018.

Para los costos de construcción del proyecto inmobiliario, se adoptó el presupuesto para la construcción de tres edificios de uso múltiple de veintiséis (26), veintiún (21) y dieciséis (16) pisos de altura sobre plataformas de seis (6) pisos de altura; y un edificio dotacional de seis (6) pisos de altura. El presupuesto es calculado para noviembre de 2018 con un valor de costo directo de $2.329.539,06 x m² para la construcción de la UG1 y la UG3, y un valor de costo directo de $2.886.006,99 x m² para la construcción de la UG2 (Ver anexo 3 Presupuestos costos directos).

Los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle (según Decreto 1077 de 2015, Decreto 2090 de 1989 y Manual de tarifas de servicios de ingeniería en Colombia ACIEM 2008), costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Los valores para las cargas urbanísticas son tomadas a partir de lo establecido en el Decreto n° 677 de 2025 (Págs. 28 a 34), que reporta como fecha de estimación de los mismos mayo de 2018 con un valor total de $138.876.180.012 que se actualizan con el ICCP (Índice de costos de construcción pesada) a noviembre de 2018, obteniendo un valor actualizado de cargas urbanísticas de $139.293.190.294,97.

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Dotacional, Comercial, Servicios y Residencial) se usa la investigación del mercado realizada en proyectos cercanos y similares a los desarrollados en el Plan Parcial Proscenio.

Para el uso residencial, se tomaron ofertas estrato 6 con acabados, en edificios de características similares y con áreas similares a las planteadas en el ejercicio y se obtuvo un valor promedio redondeado de $10.133.000 para el año 2017 y se actualiza con el dato del IVIUR (1,125), obteniendo un valor final de $11.399.625 para el año 2018, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

Promedio	$	9,634,342.28
Desviación Estandar	$	499,330.57
Coeficente de variación		5.18%
Límite Superior	$	10,133,672.85
Límite Inferior	$	9,135,011.71
VALOR ADOPTADO 2017	$	10,133,000.00
IVIUR- 2018		1.125
Adoptado año 2018	$	11,399,625.00

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios de servicios empresariales y el uso dotacional educativo se realizó una investigación del mercado inmobiliario de edificios de oficinas para el año 2018. De este estudio se toma el valor del límite superior teniendo en cuenta las características del proyecto planteado en el Plan Parcial que corresponde a un valor redondeado de $10.966.000, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada para cada uso.

Promedio	$	10,473,846.15
Desviación Estandar	$	492,468.58
Coeficente de variación		4.70%
Límite Superior	$	10,966,314.73
Límite Inferior	$	9,981,377.58
VALOR ADOPTADO 2018	$	10,966,000.00

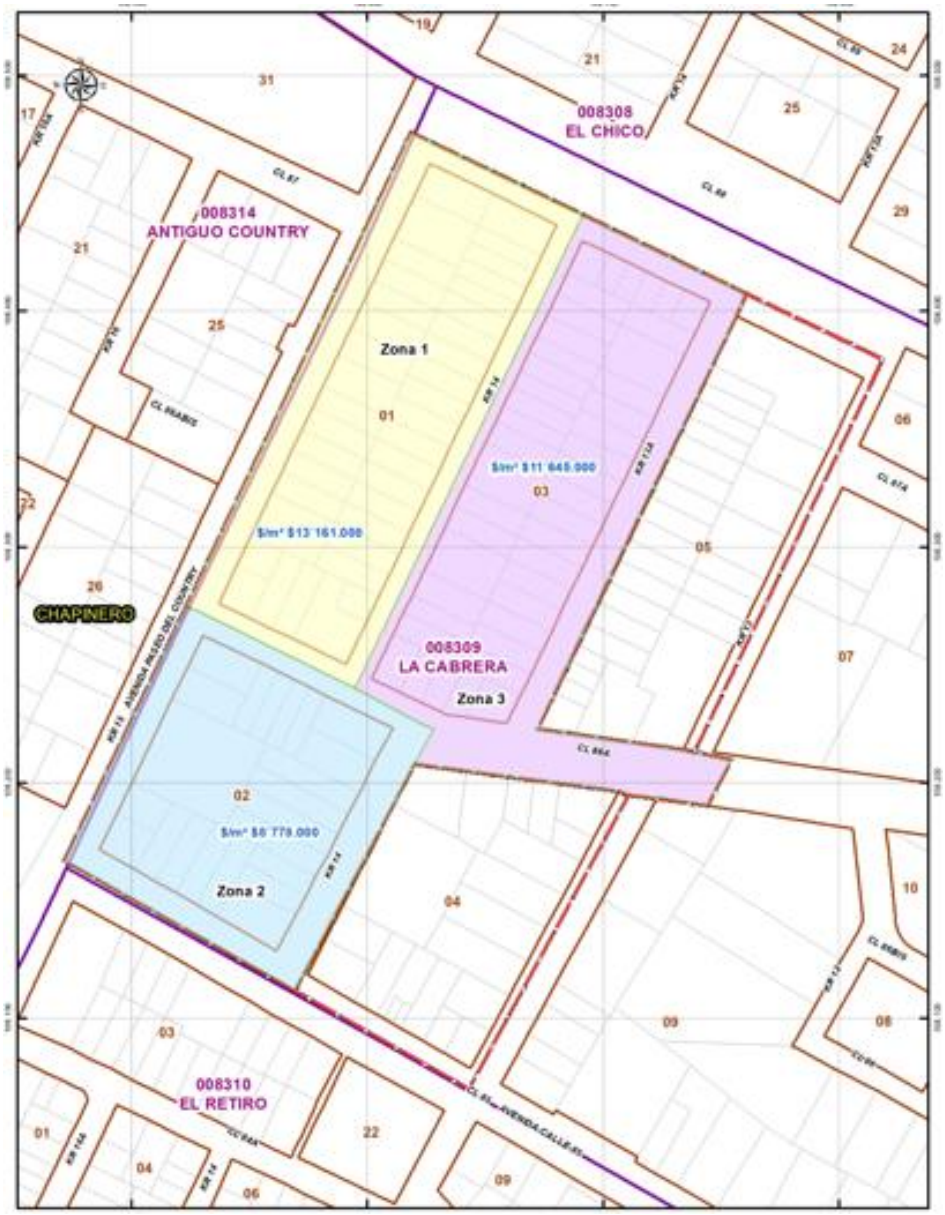
Para el uso comercial, y los de servicios personales y de alto impacto, se tomaron ofertas de locales comerciales en primer piso con acabados, en edificios de características similares y con áreas similares a las planteadas en el ejercicio y se obtuvo un valor promedio redondeado de $18.681.000 para el año 2019 y se indexa con el dato del IVIUR (0,95969), obteniendo un valor final de $17.927.968,89 para el año 2018, el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada. A pesar que el proyecto del Plan Parcial se considera con mejores características que las ofertas objeto de análisis, se toma el valor promedio teniendo en cuenta que la totalidad del área comercial planteada no se encuentra en su totalidad en el primer piso.

Promedio	$	18,680,879.54
Desviación Estandar	$	1,285,123.66
Coeficente de variación		6.88%
Límite Superior	$	19,966,003.21
Límite Inferior	$	17,395,755.88
VALOR ADOPTADO 2019	$	18,681,000.00
IVIUR- 2018		0.95969
Adoptado año 2018	$	17,927,968.89

Para el uso dotacional cultural se adopta la misma muestra de mercado del uso comercial, sin embargo, por sus características físicas y de impacto en el entorno en que se encuentra, para este uso se adopta el valor correspondiente al límite superior, que indexado al año 2018, se obtiene un valor final de $19.161.170,54.

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 de estrato 6 se asigna el 16% sobre las ventas estimadas, al uso comercial y los de servicios personales y de alto impacto el 20% de las ventas estimadas, al uso dotacional educativo y de servicios empresariales un 18% de las ventas estimadas, y al uso dotacional cultural un 20% de las ventas estimadas. (Ver anexo 5 Ejercicios residuales).

Una vez desarrollado el ejercicio planteado, se obtiene un valor total por m² del área objeto de participación de **$13.161.000** para la UG1, **$8.778.000** para la UG2 y **$11.645.000** para la UG3.



DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

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

UNIDAD DE GESTIÓN	ZHG	ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA	EFECTO PLUSVALÍA EP= VR2-VR1
		DECRETO DISTRITAL N° 059 DE 2007 – UPZs 88 Y 97, EL REFUGIO Y CHICÓ LAGO (VR1)	DECRETO DISTRITAL N° 674 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 677 DE 2025 (VR2)	
		($/m²)	($/m²)	($/m²)
UAU/UG1	ZHG 1	$ 10,774,000.00	$ 13,161,000.00	$ 2,387,000.00
	ZHG 2	$ 8,321,000.00	$ 13,161,000.00	$ 4,840,000.00
	ZHG 3	$ 3,150,000.00	$ 13,161,000.00	$ 10,011,000.00
UAU/UG2	ZHG 1	$ 10,774,000.00	$ 8,778,000.00	NO GENERA
	ZHG 2	$ 8,321,000.00	$ 8,778,000.00	$ 457,000.00
	ZHG 4	$ 11,121,000.00	$ 8,778,000.00	NO GENERA
	ZHG 5	$ 11,739,000.00	$ 8,778,000.00	NO GENERA
UAU/UG3	ZHG 2	$ 8,321,000.00	$ 11,645,000.00	$ 3,324,000.00
	ZHG 3	$ 3,150,000.00	$ 11,645,000.00	$ 8,495,000.00

El efecto determinado por predio se aplica de la siguiente forma:

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
UAU UG 1	ZHG 3	50C-134167	AAA0096ORUZ	KR 14 86A 11	195.00 m²	$ 10,011,000.00	$ 1,952,145,000.00
	ZHG 2	50C-00365764	AAA0096ORWF	CL 86A 14 20	320.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,548,800,000.00
	ZHG 2	50C-1076115	AAA0096ORXR	CL 86A 14 36 LC 01	10,99 m²	$ 4.840.000,00	$ 53.201.280,00
		50C-1076114	AAA0096ORYX	CL 86A 14 36 LC 02	10,46 m²	$ 4.840.000,00	$ 50.645.760,00
		50C-1076116	AAA0096ORZM	CL 86A 14 36 LC 03	13,63 m²	$ 4.840.000,00	$ 65.963.392,00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
		50C-1076117	AAA0096OSAW	CL 86A 14 36 OF 101	31,04 m²	$ 4.840.000,00	$ 150.233.600,00
		50C-1076118	AAA0096OSBS	CL 86A 14 36 OF 102	21,97 m²	$ 4.840.000,00	$ 106.340.608,00
		50C-1076119	AAA0096OSCN	CL 86A 14 36 OF 201	34,61 m²	$ 4.840.000,00	$ 167.518.208,00
		50C-1076120	AAA0096OSDE	CL 86A 14 36 OF 202	31,97 m²	$ 4.840.000,00	$ 154.740.608,00
		50C-1076121	AAA0096OSEP	CL 86A 14 36 OF 203	25,28 m²	$ 4.840.000,00	$ 122.355.200,00
		50C-1076122	AAA0096OSFZ	CL 86A 14 36 OF 204	24,09 m²	$ 4.840.000,00	$ 116.593.664,00
		50C-1076123	AAA0096OSHK	CL 86A 14 36 OF 301	34,61 m²	$ 4.840.000,00	$ 167.518.208,00
		50C-1076124	AAA0096OSJZ	CL 86A 14 36 OF 302	31,97 m²	$ 4.840.000,00	$ 154.740.608,00
		50C-1076125	AAA0096OSKC	CL 86A 14 36 OF 303	25,28 m²	$ 4.840.000,00	$ 122.355.200,00
		50C-1076126	AAA0096OSLF	CL 86A 14 36 OF 304	24,09 m²	$ 4.840.000,00	$ 116.593.664,00
	ZHG 2	50C-169528	AAA0096OSMR	CL 86A 14 38	320.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,548,800,000.00
	ZHG 1	50C-564235	AAA0096OSNX	CL 86A 14 52 LC 01	40.57 m²	$ 2,387,000.00	$ 96,834,622.50
		50C-176745	AAA0096OSOM	KR 15 86A 16 LC 02	9.13 m²	$ 2,387,000.00	$ 21,796,651.80
		50C-376879	AAA0096OSPA	CL 86A 14 48 AP 201	69.75 m²	$ 2,387,000.00	$ 166,503,991.50
		50C-588448	AAA0096OSRJ	CL 86A 14 48 AP 301	69.77 m²	$ 2,387,000.00	$ 166,549,105.80
		50C-272736	AAA0096OSSY	CL 86A 14 48 AP 401	80.77 m²	$ 2,387,000.00	$ 192,805,628.40
	ZHG 1	50C-868324	AAA0096OSTD	KR 15 86A 24	210.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 501,270,000.00
	ZHG 1	50C-1205368	AAA0096OSUH	KR 15 86A 44 LC 01	24.11 m²	$ 2,387,000.00	$ 57,545,796.00
		50C-1205367	AAA0096OSWW	KR 15 86 A 38 LC 02	14.15 m²	$ 2,387,000.00	$ 33,771,276.00
		50C-1205366	AAA0096OSXS	KR 15 86A 32	6.39 m²	$ 2,387,000.00	$ 15,252,930.00
		50C-1205370	AAA0096OSYN	KR 15 86A 42 AP 101	94.35 m²	$ 2,387,000.00	$ 225,213,450.00
		50C-1205369	AAA0096OSZE	KR 15 86A 50 LC 03	15.67 m²	$ 2,387,000.00	$ 37,409,064.00
		50C-1205371	AAA0096OTAF	KR 15 86A 42 AP 201	74.21 m²	$ 2,387,000.00	$ 177,148,818.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
		50C-1205374	AAA0096OTBR	KR 15 86A 42 AP 202	74.21 m²	$ 2,387,000.00	$ 177,148,818.00
		50C-1205372	AAA0096OTCX	KR 15 86A 42 AP 301	74.21 m²	$ 2,387,000.00	$ 177,148,818.00
		50C-1205482	AAA0096OTDM	KR 15 86A 42 AP 302	74.21 m²	$ 2,387,000.00	$ 177,148,818.00
		50C-1205373	AAA0096OTEA	KR 15 86A 42 AP 401	74.21 m²	$ 2,387,000.00	$ 177,148,818.00
		50C-1205375	AAA0096OTFT	KR 15 86A 42 AP 402	74.26 m²	$ 2,387,000.00	$ 177,263,394.00
	ZHG 1	50C-146822	AAA0096OTHY	KR 15 86A 54 LC 1	55.14 m²	$ 2,387,000.00	$ 131,626,341.00
		50C-146823	AAA0096OTJH	KR 15 86A 58 LC 2	29.63 m²	$ 2,387,000.00	$ 70,729,197.00
		50C-146824	AAA0096OTKL	KR 15 86A 58 AP 201	71.74 m²	$ 2,387,000.00	$ 171,248,154.00
		50C-146825	AAA0096OTLW	KR 15 86A 58 AP 301	71.74 m²	$ 2,387,000.00	$ 171,248,154.00
		50C-146826	AAA0096OTMS	KR 15 86A 58 AP 401	71.74 m²	$ 2,387,000.00	$ 171,248,154.00
	ZHG 1	50C-231713	AAA0096OTNN	KR 15 86A 64	11.12 m²	$ 2,387,000.00	$ 26,538,666.00
		50C-239054	AAA0096OTOE	KR 15 86A 70	14.45 m²	$ 2,387,000.00	$ 34,487,376.00
		50C-243791	AAA0096OTPP	KR 15 86A 68 AP 101	51.56 m²	$ 2,387,000.00	$ 123,068,946.00
		50C-243783	AAA0096OTRU	KR 15 86A 68 AP 201	84.60 m²	$ 2,387,000.00	$ 201,940,200.00
		50C-243770	AAA0096OTSK	KR 15 86A 68 AP 301	69.14 m²	$ 2,387,000.00	$ 165,032,406.00
		50C-243756	AAA0096OTTO	KR 1586 A 68 AP 401	69.14 m²	$ 2,387,000.00	$ 165,032,406.00
	ZHG 1	50C-1147941	AAA0096OTUZ	KR 15 86A 74	300.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 716,100,000.00
	ZHG 1	50C-248228	AAA0096OTWF	KR 15 86A 86	300.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 716,100,000.00
	ZHG 1	50C-130893	AAA0096OTXR	KR 15 86 A 94	300.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 716,100,000.00
	ZHG 1	50C-1197680	AAA0096OTZM	KR 15 87 10 LC 02	26.19 m²	$ 2,387,000.00	$ 62,504,788.50
		50C-1197679	AAA0096OUAW	KR 15 87 10 LC 01	27.02 m²	$ 2,387,000.00	$ 64,493,040.15
		50C-1197684	AAA0096OUBS	KR 15 87 06 GJ 04	8.64 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,623,680.00
		50C-1197683	AAA0096OUCN	KR 15 87 06 GJ 03	8.64 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,623,680.00
		50C-1197682	AAA0096OUDE	KR 15 87 06 GJ 02	8.64 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,623,680.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
		50C-1197681	AAA0096OUEP	KR 15 87 06 GJ 01	8.64 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,623,680.00
		50C-1197685	AAA0096OUFZ	KR 15 87 06 AP 201	120.75 m²	$ 2,387,000.00	$ 288,219,150.45
		50C-1197686	AAA0096OUHK	KR 15 87 06 AP 301	120.75 m²	$ 2,387,000.00	$ 288,219,150.45
		50C-1197687	AAA0096OUJZ	KR 15 87 06 AP 401	120.75 m²	$ 2,387,000.00	$ 288,219,150.45
	ZHG 1	50C-1083829	AAA0096OUKC	KR 15 87 24	375.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 895,125,000.00
	ZHG 1	50C-1083831	AAA0096OULF	KR 15 87 36	375.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 895,125,000.00
	ZHG 1	50C-46563	AAA0096OUMR	KR 15 87 44	300.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 716,100,000.00
	ZHG 1	50C-435706	AAA0096OUNX	KR 15 87 56	300.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 716,100,000.00
	ZHG 1	50C-76796	AAA0096OUOM	KR 15 87 62	300.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 716,100,000.00
	ZHG 1	50C-302344	AAA0096OUPA	KR 15 87 86	600.00 m²	$ 2,387,000.00	$ 1,432,200,000.00
	ZHG 1	50C-954340	AAA0096OURJ	KR 15 87 94 LC 01	121.45 m²	$ 2,387,000.00	$ 289,901,150.00
		50C-954341	AAA0096OUSY	KR 15 87 94 LC 02	18.35 m²	$ 2,387,000.00	$ 43,801,450.00
		50C-954342	AAA0096OUTD	KR 15 87 94 AP 201	8.42 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,098,540.00
		50C-954343	AAA0096OUUH	KR 15 87 94 AP 202	11.60 m²	$ 2,387,000.00	$ 27,689,200.00
		50C-954344	AAA0096OUWW	KR 15 87 94 AP 203	7.12 m²	$ 2,387,000.00	$ 16,995,440.00
		50C-954345	AAA0096OUXS	KR 15 87 94 AP 204	11.86 m²	$ 2,387,000.00	$ 28,309,820.00
		50C-954346	AAA0096OUYN	KR 15 87 94 AP 205	11.86 m²	$ 2,387,000.00	$ 28,309,820.00
		50C-954347	AAA0096OUZE	KR 15 87 94 AP 206	10.14 m²	$ 2,387,000.00	$ 24,204,180.00
		50C-954348	AAA0096OWAW	KR 15 87 94 AP 207	11.56 m²	$ 2,387,000.00	$ 27,593,720.00
		50C-954349	AAA0096OWBS	KR 15 87 94 AP 208	10.43 m²	$ 2,387,000.00	$ 24,896,410.00
		50C-954350	AAA0096OWCN	KR 15 87 94 AP 301	8.42 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,098,540.00
		50C-954351	AAA0096OWDE	KR 15 87 94 AP 302	11.60 m²	$ 2,387,000.00	$ 27,689,200.00
		50C-954352	AAA0096OWEP	KR 15 87 94 AP 303	7.12 m²	$ 2,387,000.00	$ 16,995,440.00
		50C-954353	AAA0096OWFZ	KR 15 87 94 AP 304	11.86 m²	$ 2,387,000.00	$ 28,309,820.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
		50C-954354	AAA0096OWHK	KR 15 87 94 AP 305	11.86 m²	$ 2,387,000.00	$ 28,309,820.00
		50C-954355	AAA0096OWJZ	KR 15 87 94 AP 306	10.14 m²	$ 2,387,000.00	$ 24,204,180.00
		50C-954356	AAA0096OWKC	KR 15 87 94 AP 307	11.55 m²	$ 2,387,000.00	$ 27,569,850.00
		50C-954357	AAA0096OWLF	KR 15 87 94 AP 308	10.85 m²	$ 2,387,000.00	$ 25,898,950.00
		50C-954358	AAA0096OWMR	KR 15 87 94 AP 401	8.42 m²	$ 2,387,000.00	$ 20,098,540.00
		50C-954359	AAA0096OWNX	KR 15 87 94 AP 402	11.60 m²	$ 2,387,000.00	$ 27,689,200.00
		50C-954360	AAA0096OWOM	KR 15 87 94 AP 403	7.12 m²	$ 2,387,000.00	$ 16,995,440.00
		50C-954361	AAA0096OWPA	KR 15 87 94 AP 404	11.85 m²	$ 2,387,000.00	$ 28,285,950.00
		50C-954362	AAA0096OWRJ	KR 15 87 94 AP 405	11.86 m²	$ 2,387,000.00	$ 28,309,820.00
		50C-954363	AAA0096OWSY	KR 15 87 94 AP 406	10.14 m²	$ 2,387,000.00	$ 24,204,180.00
		50C-954364	AAA0096OWTD	KR 15 87 94 AP 407	11.56 m²	$ 2,387,000.00	$ 27,593,720.00
		50C-954365	AAA0096OWUH	KR 15 87 94 AP 408	10.85 m²	$ 2,387,000.00	$ 25,898,950.00
		50C-954366	AAA0096OWWW	KR 15 87 94 AP 501	29.83 m²	$ 2,387,000.00	$ 71,204,210.00
		50C-954367	AAA0096OWXS	KR 15 87 94 AP 502	30.58 m²	$ 2,387,000.00	$ 72,994,460.00
	ZHG 2	50C-433617	AAA0096OWYN	KR 14 87 91	450.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 2,178,000,000.00
	ZHG 2	50C-354678	AAA0096OWZE	KR 14 87 87	225.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,089,000,000.00
	ZHG 2	50C-348282	AAA0096OXAF	KR 14 87 79	225.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,089,000,000.00
	ZHG 2	50C-381488	AAA0096OXBR	KR 14 87 71	225.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,089,000,000.00
	ZHG 2	50C-469796	AAA0096OXCX	KR 14 87 63	225.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,089,000,000.00
	ZHG 2	50C-457124	AAA0096OXDM	KR 14 87 55	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-763587	AAA0096OXFT	KR 14 87 45 OF 101	63.41 m²	$ 4,840,000.00	$ 306,904,400.00
		50C-763590	AAA0096OXHY	KR 14 87 45 OF 102	19.07 m²	$ 4,840,000.00	$ 92,298,800.00
		50C-763588	AAA0096OXJH	KR 14 87 45 GJ 01	10.15 m²	$ 4,840,000.00	$ 49,101,800.00
		50C-763589	AAA0096OXKL	KR 14 87 45 GJ 02	12.41 m²	$ 4,840,000.00	$ 60,040,200.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
		50C-763591	AAA0096OXLW	KR 14 87 45 OF 201	46.74 m²	$ 4,840,000.00	$ 226,221,600.00
		50C-763592	AAA0096OXMS	KR 14 87 45 OF 202	101.49 m²	$ 4,840,000.00	$ 491,211,600.00
		50C-763593	AAA0096OXNN	KR 14 87 45 OF 301	46.74 m²	$ 4,840,000.00	$ 226,221,600.00
	ZHG 2	50C-1205218	AAA0096OXOE	KR 14 87 39	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-4741	AAA0096OXPP	KR 14 85 25	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-462684	AAA0096OXRU	KR 14 87 19	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-532675	AAA0096OXSK	KR 14 87 09	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-558033	AAA0096OXTO	KR 14 86 A 97	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-696804	AAA0096OXUZ	KR 14 86A 87	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-813145	AAA0096OXWF	KR 14 86A 77 CS 101	28.58 m²	$ 4,840,000.00	$ 138,327,200.00
		50C-813146	AAA0096OXXR	KR 14 86A 77 CS 102	74.20 m²	$ 4,840,000.00	$ 359,128,000.00
		50C-813147	AAA0096OXYX	KR 14 86A 77 CS 103	22.24 m²	$ 4,840,000.00	$ 107,641,600.00
		50C-813148	AAA0096OXZM	KR 14 86A 77 CS 106	29.98 m²	$ 4,840,000.00	$ 145,103,200.00
		50C-813149	AAA0096OYAW	KR 14 86A 77 CS 201	21.33 m²	$ 4,840,000.00	$ 103,237,200.00
		50C-813150	AAA0096OYBS	KR 14 86A 77 CS 202	27.26 m²	$ 4,840,000.00	$ 131,938,400.00
		50C-813151	AAA0096OYCN	KR 14 86A 77 CS 203	32.97 m²	$ 4,840,000.00	$ 159,574,800.00
		50C-813152	AAA0096OYDE	KR 14 86A 77 CS 204	13.22 m²	$ 4,840,000.00	$ 63,984,800.00
		50C-813153	AAA0096OYEP	KR 14 86A 77 CS 205	26.35 m²	$ 4,840,000.00	$ 127,534,000.00
		50C-822922	AAA0096OYFZ	KR 14 86A 77 CS 206	23.87 m²	$ 4,840,000.00	$ 115,530,800.00
	ZHG 2	50C-26993	AAA0096OYHK	KR 14 86 A 67	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-49673	AAA0096OYJZ	KR 14 86A 57	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-111536	AAA0096OYKC	KR 14 86A 45	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 2	50C-979784	AAA0096OYLF	KR 14 86A 37	300.00 m²	$ 4,840,000.00	$ 1,452,000,000.00
	ZHG 3	50C-44096	AAA0096OYMR	KR 14 86A 29	50.00 m²	$ 10,011,000.00	$ 500,550,000.00
	ZHG 3	50C-326817	AAA0096OYNX	KR 14 86A 17	130.00 m²	$ 10,011,000.00	$ 1,301,430,000.00
	ZHG 3	50C-408915	AAA0096OYOM	KR 14 86A 15	105.00 m²	$ 10,011,000.00	$ 1,051,155,000.00
SUBTOTAL UAU/UG 1					**12,420.00 m²**		**$ 48,539,190,000.00**

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
UAU UG 2	ZHG 2	50C-73161	AAA0096PAHY	CL 86A 14 57	223.50 m²	$ 457,000.00	$ 102,139,500.00
	ZHG 2	50C-464707	AAA0096PAJH	CL 86A 14 47	223.56 m²	$ 457,000.00	$ 102,166,920.00
	ZHG 2	50C-525090	AAA0096PAKL	CL 86A 14 43	223.56 m²	$ 457,000.00	$ 102,166,920.00
	ZHG 2	50C-114254	AAA0096PALW	CL 86 A 14 33	223.57 m²	$ 457,000.00	$ 102,171,490.00
	ZHG 2	50C-161393	AAA0096PAMS	KR 14 85 95	486.40 m²	$ 457,000.00	$ 222,284,800.00
	ZHG 2	50C-1066956	AAA0096PANN	KR 14 85 77	464.26 m²	$ 457,000.00	$ 212,166,820.00
	ZHG 2	50C-780314	AAA0096PAOE	KR 14 85 73 LC 101	30.62 m²	$ 457,000.00	$ 13,993,797.00
		50C-780315	AAA0096PAPP	KR 14 85 73 LC 102	43.48 m²	$ 457,000.00	$ 19,870,817.00
		50C-780316	AAA0096PARU	KR 14 85 73 LC 103	36.90 m²	$ 457,000.00	$ 16,863,300.00
		50C-780317	AAA0096PASK	KR 14 85 73 LC 104	45.68 m²	$ 457,000.00	$ 20,876,217.00
		50C-780318	AAA0096PATO	KR 14 85 73 LC 105	36.80 m²	$ 457,000.00	$ 16,817,600.00
		50C-780313	AAA0096PAUZ	KR 14 85 73 LC 106	38.80 m²	$ 457,000.00	$ 17,731,600.00
		50C-780319	AAA0096PAWF	KR 14 85 73 LC 201	23.04 m²	$ 457,000.00	$ 10,529,737.00
		50C-780320	AAA0096PAXR	KR 14 85 73 LC 202	40.89 m²	$ 457,000.00	$ 18,687,187.00
		50C-780321	AAA0096PAYX	KR 14 85 73 LC 203	36.30 m²	$ 457,000.00	$ 16,589,100.00
		50C-780322	AAA0096PAZM	KR 14 85 73 LC 204	33.21 m²	$ 457,000.00	$ 15,177,427.00
		50C-780323	AAA0096PBAW	KR 14 85 73 LC 301	40.39 m²	$ 457,000.00	$ 18,458,687.00
		50C-780324	AAA0096PBBS	KR 14 85 73 LC 302	33.81 m²	$ 457,000.00	$ 15,451,627.00
	ZHG 2	50C-113806	AAA0096PBCN	KR 14 85 59	439.91 m²	$ 457,000.00	$ 201,038,870.00
	ZHG 2	50C-200710	AAA0096PBDE	KR 14 85 55	438.80 m²	$ 457,000.00	$ 200,531,600.00
	ZHG 2	50C-570334	AAA0096PBEP	KR 14 85 37	438.80 m²	$ 457,000.00	$ 200,531,600.00
	ZHG 2	50C-479986	AAA0096PBFZ	KR 14 85 31	264.32 m²	$ 457,000.00	$ 120,794,240.00
	ZHG 2	50C-14374	AAA0096PBHK	KR 14 85 17	264.46 m²	$ 457,000.00	$ 120,858,220.00
SUBTOTAL UAU/UG 2					**4,131.07 m²**		**$ 1,887,898,076.00**
UAU UG 3	ZHG 2	50C-170650	AAA0096PBJZ	CL 86A 13A 10	278.40 m²	$ 3,324,000.00	$ 925,401,600.00
	ZHG 2	50C-568039	AAA0096PBKC	CL 86A 13A 10	208.45 m²	$ 3,324,000.00	$ 692,887,800.00
	ZHG 2	50C-103318	AAA0096PBLF	CL 86A 13A 22	325.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 1,080,300,000.00
	ZHG 2	50C-50405	AAA0096PBMR	CL 86A 13A 44	225.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 747,900,000.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
	ZHG 2	50C-136402	AAA0096PBNX	KR 14 86A 12 AP 101	54.63 m²	$ 3,324,000.00	$ 181,590,120.00
		50C-18979	AAA0096PBOM	KR 14 86A 12 AP 201	47.42 m²	$ 3,324,000.00	$ 157,624,080.00
		50C-14875	AAA0096PBPA	KR 14 86A 12 AP 202	71.51 m²	$ 3,324,000.00	$ 237,699,240.00
		50C-601587	AAA0096PBRJ	KR 14 86A 12 AP 301	47.42 m²	$ 3,324,000.00	$ 157,624,080.00
		50C-362752	AAA0096PBSY	KR 14 86A 12 AP 302	71.51 m²	$ 3,324,000.00	$ 237,699,240.00
	ZHG 2	50C-455065	AAA0096PBTD	KR 14 86A 24	230.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 764,520,000.00
	ZHG 2	50C-483206	AAA0096PBUH	KR 14 86A 36	240.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 797,760,000.00
	ZHG 2	50C-292116	AAA0096PBWW	KR 14 86A 48	360.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 1,196,640,000.00
	ZHG 2	50C-1737511	AAA0096PBXS	KR 14 86A 54	600.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 1,994,400,000.00
	ZHG 2	50C-484351	AAA0096PBZE	KR 14 86A 76	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-1795310	AAA0096PCAF	KR 14 86A 86	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-423782	AAA0096PCEA	KR 14 86A 96	600.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 1,994,400,000.00
	ZHG 2	50C-107350	AAA0096PCFT	KR 14 87 20	225.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 747,900,000.00
	ZHG 2	50C-157508	AAA0096PCHY	KR 14 87 28	262.50 m²	$ 3,324,000.00	$ 872,550,000.00
	ZHG 2	50C-207647	AAA0096PCJH	KR 14 87 36	225.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 747,900,000.00
	ZHG 2	50C-494430	AAA0096PCKL	KR 14 87 46	262.50 m²	$ 3,324,000.00	$ 872,550,000.00
	ZHG 2	50C-452407	AAA0096PCLW	KR 14 87 50	225.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 747,900,000.00
	ZHG 2	50C-955401	AAA0096PCMS	KR 14 87 60	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-161360	AAA0096PCNN	KR 14 87 68	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-728510	AAA0096PCOE	KR 14 87 80	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 3	50C-474960	AAA0096PCPP	CL 88 13A 51	195.00 m²	$ 8,495,000.00	$ 1,656,525,000.00
	ZHG 3	50C-114390	AAA0096PCRU	CL 88 13A 43	127.50 m²	$ 8,495,000.00	$ 1,083,112,500.00
	ZHG 3	50C-114081	AAA0096PCSK	CL 88 13A 35	127.50 m²	$ 8,495,000.00	$ 1,083,112,500.00
	ZHG 3	50C-62360	AAA0096PCTO	CL 88 13A 27	135.00 m²	$ 8,495,000.00	$ 1,146,825,000.00
	ZHG 3	50C-1298702	AAA0096PCUZ	CL 88 13A 17	135.00 m²	$ 8,495,000.00	$ 1,146,825,000.00
	ZHG 3	50C-896445	AAA0096PCWF	KR 13A 87 93	180.00 m²	$ 8,495,000.00	$ 1,529,100,000.00
	ZHG 2	50C-1196058	AAA0096PCXR	KR 13A 87 81	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-470943	AAA0096PDAW	KR 13A 87 47	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-784699	AAA0096PDBS	KR 13A 87 37	204.21 m²	$ 3,324,000.00	$ 678,794,040.00
		50C-784700	AAA0096PDCN	KR 13A 87 39	95.79 m²	$ 3,324,000.00	$ 318,405,960.00
	ZHG 2	50C-145849	AAA0096PDDE	KR 13A 87 33	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-805038	AAA0096PDEP	KR 13A 87 17	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-456565	AAA0096PDFZ	KR 13A 87 11	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
	ZHG 2	50C-614593	AAA0096PDHK	KR 13A 87A 97	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-1153485	AAA0096PDJZ	KR 13A 86A 87	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-514689	AAA0096PDKC	KR 13A 86A 75	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-1325202	AAA0096PDLF	KR 13A 86A 67	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-311919	AAA0096PDMR	KR 13A 86A 57	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-1224039	AAA0096PDNX	KR 13A 86A 49	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-133939	AAA0096PDOM	KR 13A 86A 39	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-981681	AAA0096PDPA	KR 13A 86A 29	300.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 997,200,000.00
	ZHG 2	50C-598803	AAA0096PDRJ	KR 13A 86A 13	270.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 897,480,000.00
	ZHG 2	50C-513554	AAA0096PDSY	KR 14 87 10 AP 101	150.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 498,600,000.00
		50C-399069	AAA0096PDTD	KR 14 87 10 AP 102	150.00 m²	$ 3,324,000.00	$ 498,600,000.00
	ZHG 2	50C-1632624	AAA0188SFJH	KR 13A 87 61 GJ 1	4.36 m²	$ 3,324,000.00	$ 14,492,640.00
		50C-1632643	AAA0188SFFT	KR 13A 87 61 AP 303	23.25 m²	$ 3,324,000.00	$ 77,283,000.00
		50C-1632625	AAA0188SEUH	KR 13A 87 61 GJ 2	4.32 m²	$ 3,324,000.00	$ 14,359,680.00
		50C-1632646	AAA0188SFCX	KR 13A 87 61 AP 403	23.25 m²	$ 3,324,000.00	$ 77,283,000.00
		50C-1632626	AAA0188SEWW	KR 13A 87 61 GJ 3	4.20 m²	$ 3,324,000.00	$ 13,960,800.00
		50C-1632629	AAA0188SEZE	KR 13A 87 61 GJ 6	8.32 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,655,680.00
		50C-1632647	AAA0188SFBR	KR 13A 87 61 AP 501	46.38 m²	$ 3,324,000.00	$ 154,167,120.00
		50C-1632627	AAA0188SEXS	KR 13A 87 61 GJ 4	4.04 m²	$ 3,324,000.00	$ 13,428,960.00
		50C-1632628	AAA0188SEYN	KR 13A 87 61 GJ5	4.16 m²	$ 3,324,000.00	$ 13,827,840.00
		50C-1632649	AAA0188SEJZ	KR 13A 87 61 AP 503	70.92 m²	$ 3,324,000.00	$ 235,738,080.00
		50C-1632630	AAA0188SFAF	KR 13A 87 61 GJ 7	8.24 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,389,760.00
		50C-1632639	AAA0188SEHK	KR 13A 87 61 AP 202	36.01 m²	$ 3,324,000.00	$ 119,697,240.00
		50C-1632631	AAA0188SELF	KR 13A 87 61 GJ 8	8.32 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,655,680.00
		50C-1632638	AAA0188SETD	KR 13A 87 61 AP 201	45.68 m²	$ 3,324,000.00	$ 151,840,320.00

UAU UG	ZHG	MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREA DE TERRENO	VALOR X m² EFECTO PLUSVALÍA	MONTO TOTAL EFECTO PLUSVALÍA X PREDIO
		50C-1632632	AAA0188SEMR	KR 13A 87 61 GJ 9	8.23 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,356,520.00
		50C-1632640	AAA0188SEFZ	KR 13A 87 61 AP 203	44.58 m²	$ 3,324,000.00	$ 148,183,920.00
		50C-1632633	AAA0188SENX	KR 13A 87 61 GJ 10	8.23 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,356,520.00
		50C-1632641	AAA0188SEEP	KR 13A 87 61 AP 301	44.58 m²	$ 3,324,000.00	$ 148,183,920.00
		50C-1632634	AAA0188SEOM	KR 13A 87 61 GJ 11	8.32 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,655,680.00
		50C-1632642	AAA0188SFHY	KR 13A 87 61 AP 302	44.58 m²	$ 3,324,000.00	$ 148,183,920.00
		50C-1632635	AAA0188SEPA	KR 13A 87 61 GJ 12	8.23 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,356,520.00
		50C-1632644	AAA0188SFEA	KR 13A 87 61 AP 401	44.58 m²	$ 3,324,000.00	$ 148,183,920.00
		50C-1632636	AAA0188SERJ	KR 13A 87 61 GJ 13	8.23 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,356,520.00
		50C-1632645	AAA0188SFDM	KR 13A 87 61 AP 402	44.58 m²	$ 3,324,000.00	$ 148,183,920.00
		50C-1632637	AAA0188SESY	KR 13A 87 61 GJ 14	8.32 m²	$ 3,324,000.00	$ 27,655,680.00
		50C-1632648	AAA0188SEKC	KR 13A 87 61 AP 502	36.10 m²	$ 3,324,000.00	$ 119,996,400.00
SUBTOTAL UAU/UG 3					**12,329.35 m²**		**$ 45,636,659,400.00**
TOTAL (UAU/UG 1 + UAU/UG 2 + UAU/UG 3)					**28,880.42 m²**		**$ 96,063,747,476.00**

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con los hechos generadores de plusvalía, definidos en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial Proscenio, adoptado a través del Decreto Distrital n° 674 de 2018 y corregido a través del Decreto Distrital n° 677 de 2025, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 29 de octubre de 2026.

Este cálculo fue presentado en comité interinstitucional el día 05 de noviembre de 2026 y posteriormente fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 13 de noviembre de 2026, mediante correo electrónico de la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional, donde expresa que, "*Luego de revisar el informe, vemos se encuentra acorde con lo presentado en la mesa de trabajo y los ajustes comentados, por tanto, desde las Subdirecciones de Renovación Urbana y Desarrollo y de Economía Urbana, Rural y Regional no tenemos observaciones adicionales.*", lo anterior, acorde con lo descrito en el artículo 111 del Decreto Distrital 639 de 2025.

Elaboró:

LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ LOZANO
Profesional Avaluador
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
Líder Plusvalía
Profesional Especializado

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Firmado digitalmente por ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Fecha: 2026.11.13 11:08:46 -05'00'

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

ANEXOS

1. Puntos muestra o de investigación para el escenario antes.
2. Investigación económica de mercado inmobiliario.
3. Presupuestos costos directos.
4. Cartografía - Plano de localización y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
5. Ejercicios valuatorios.
6. Registro fotográfico.

1. Puntos muestra o de investigación para el escenario antes.

PREDIO MEDIANERO 10X30 SOBRE KR 15 MZ 1		
FRENTE		10.00 m
FONDO		30.00 m
ÁREA LOTE		300.00 m²
ANTEJARDÍN		5.00 m
AIS. POSTERIOR		5.00 m
OCUPACIÓN X VOLUMETRÍA		200.00 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0.7
ÁREA POR I.O.		210.00 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		3.6
ÁREA POR I.C.		1,080.00 m²
VOLADIZO		1.00 m
ÁREA DE VOLADIZO		10.00 m²
ÁREA X PISO 2 A 4		210.00 m²
ALTURA PERMITIDA		4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PISO INTERMEDIO)		210.00 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x VOLUMETRÍA (SIN SÓTANOS)		1,040.00 m²
PUNTOS FIJOS (10%)		104.00 m²
ESPACIO RAMPA		42.00 m²
I.C. RESULTANTE		2.35
CONSTRUCCIÓN EN USO		705.00 m²
ÁREA COMERCIO - *Vecinal*		138.00 m²
ÁREA OFICINAS - *Zonal*		567.00 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (No Aplica)		-
Zonas verdes (70%)		-
Servicios comunales (30%)		-
ESTACIONAMIENTOS		
PRIVADOS COMERCIO		1
VISITANTES COMERCIO		2
PRIVADOS OFICINAS		8
VISITANTES OFICINAS		3
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA		14
AUTOS MOV. REDUCIDA		1
BICICLETAS		7
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PARQ.		362.50 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO		243.00 m²
ÁREA EN SÓTANO 2		285.00 m²
ÁREA RESTANTE EN SÓTANO 2		165.50 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN SÓTANO 2		7
VENTAS COMERCIO		$ 2,474,059,706.82
VENTAS OFICINAS		$ 5,199,298,117.65
VENTAS GARAJES		$ 614,201,600.00
TOTAL VENTAS		$ 8,287,559,424.47
COSTO DIRECTO EDIFICIO		$ 1,973,214,285.71
COSTO DIRECTO SÓTANOS		$ 530,670,000.00
TOTAL COSTO DIRECTO		$ 2,503,884,285.71
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$ 75,116,528.57
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1,395,260.71
LICENCIA - CURADURIA		$ 17,189,297.30
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$ 82,875,594.24
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$ 250,388,428.57
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5.31%	$ 26,439,898.22
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$ 207,188,985.61
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (	5.00%	$ 125,194,214.29
COSTOS FINANCIEROS	1.71%	$ 141,519,539.83
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$ 248,626,782.73
TOTAL COSTO INDIRECTO		$ 1,175,934,530.08
TOTAL COSTOS		$ 3,679,818,815.80
UTILIDAD SOBRE VENTAS COMERCIAL	18%	$ 445,330,747.23
UTILIDAD SOBRE VENTAS OFICINAS + GARAJES	16%	$ 930,159,954.82
TOTAL UTILIDAD		$ 1,375,490,702.05
VALOR DEL LOTE		**$ 3,232,249,906.62**
VALOR X m²		**$ 10,774,166.36**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$ 10,774,000.00**

PREDIO MEDIANERO 10X34.35 SOBRE CL 85 MZ 2			
FRENTE			10.00 m
FONDO			34.35 m
ÁREA LOTE			343.50 m²
ANTEJARDÍN			5.00 m
AIS. POSTERIOR			5.00 m
OCUPACIÓN X VOLUMETRÍA			243.50 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN			0.7
ÁREA POR I.O.			240.45 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			3.6
ÁREA POR I.C.			1,236.60 m²
VOLADIZO			1.50 m
ÁREA DE VOLADIZO			15.00 m²
ÁREA X PISO 2 A 4			255.45 m²
ALTURA PERMITIDA			4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PISO INTERMEDIO)			255.45 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x Í.O. (SIN SÓTANOS)			1,262.25 m²
PUNTOS FIJOS (10%)			126.23 m²
ESPACIO RAMPA			42.00 m²
I.C. RESULTANTE			2.52
CONSTRUCCIÓN EN USO			864.12 m²
ÁREA COMERCIO - *Vecinal*			174.41 m²
ÁREA OFICINAS - *Zonal*			689.72 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			72.01 m²
Zonas verdes (70%)			50.41 m²
Servicios comunales (30%)(En piso no habitable)			21.60 m²
ESTACIONAMIENTOS			
PRIVADOS COMERCIO			1
VISITANTES COMERCIO			3
PRIVADOS OFICINAS			9
VISITANTES OFICINAS			4
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA			17
AUTOS MOV. REDUCIDA			1
BICICLETAS			9
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PARQ.			433.80 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO			286.50 m²
ÁREA EN SÓTANO 2			328.50 m²
ÁREA RESTANTE EN SÓTANO 2			181.20 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN SÓTANO 2			8
VENTAS COMERCIO		$	3,126,727,414.26
VENTAS OFICINAS		$	6,324,574,781.68
VENTAS GARAJES		$	690,976,800.00
TOTAL VENTAS		$	10,142,278,995.94
COSTO DIRECTO EDIFICIO		$	2,394,893,973.21
COSTO DIRECTO SÓTANOS		$	611,667,000.00
TOTAL COSTO DIRECTO		$	3,006,560,973.21
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$	90,196,829.20
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	1,395,260.71
LICENCIA - CURADURIA		$	19,752,978.55
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$	101,422,789.96
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$	300,656,097.32
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5.14%	$	26,632,626.05
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$	253,556,974.90
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE	5.00%	$	150,328,048.66
COSTOS FINANCIEROS	1.68%	$	169,930,826.21
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$	304,268,369.88
TOTAL COSTO INDIRECTO		$	1,418,140,801.43
TOTAL COSTOS		$	4,424,701,774.64
UTILIDAD SOBRE VENTAS COMERCIAL	18%	$	562,810,934.57
UTILIDAD SOBRE VENTAS OFICINAS + GARAJES	16%	$	1,122,488,253.07
TOTAL UTILIDAD		$	1,685,299,187.64
VALOR DEL LOTE		**$**	**4,032,278,033.67**
VALOR X m²		**$**	**11,738,800.68**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$**	**11,739,000.00**

PREDIO 008 SOBRE KR 15 MZ 2			
FRENTE			39.60 m
FONDO			44.10 m
ÁREA LOTE			1,746.39 m²
ANTEJARDÍN			5.00 m
AIS. POSTERIOR			5.00 m
OCUPACIÓN X VOLUMETRÍA			1,350.39 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN			0.7
ÁREA POR I.O.			1,222.47 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			3.6
ÁREA POR I.C.			6,287.00 m²
VOLADIZO			1.00 m
ÁREA DE VOLADIZO			39.60 m²
ÁREA X PISO 2 A 4			1,262.07 m²
ALTURA PERMITIDA			4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PISO INTERMEDIO)			1,262.07 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x Í.O. (SIN SÓTANOS)			6,270.77 m²
PUNTOS FIJOS (10%)			627.08 m²
ESPACIO RAMPA			42.00 m²
I.C. RESULTANTE			2.56
CONSTRUCCIÓN EN USO			4,465.82 m²
ÁREA COMERCIO - *Vecinal*			500.00 m²
ÁREA OFICINAS - *Zonal*			3,965.82 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			372.15 m²
Zonas verdes (70%)			260.51 m²
Servicios comunales (30%)(En piso no habitable)			111.65 m²
ESTACIONAMIENTOS			
PRIVADOS COMERCIO			2
VISITANTES COMERCIO			11
PRIVADOS OFICINAS			50
VISITANTES OFICINAS			20
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA			83
AUTOS MOV. REDUCIDA			3
BICICLETAS			42
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PARQ.			2,049.90 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO			1,644.99 m²
ÁREA EN SÓTANO 2			1,686.99 m²
ÁREA RESTANTE EN SÓTANO 2			1,282.08 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN SÓTANO 2			56
VENTAS COMERCIO		$	8,963,984,445.00
VENTAS OFICINAS		$	36,365,952,414.42
VENTAS GARAJES		$	4,145,860,800.00
TOTAL VENTAS		$	49,475,797,659.42
COSTO DIRECTO EDIFICIO		$	11,897,656,808.04
COSTO DIRECTO SÓTANOS		$	3,141,175,380.00
TOTAL COSTO DIRECTO		$	15,038,832,188.04
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$	451,164,965.64
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	1,395,260.71
LICENCIA - CURADURIA		$	52,250,074.37
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$	494,757,976.59
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$	1,503,883,218.80
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	4.02%	$	92,785,198.90
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$	1,236,894,941.49
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE	5.00%	$	751,941,609.40
COSTOS FINANCIEROS	1.72%	$	849,994,795.27
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$	1,484,273,929.78
TOTAL COSTO INDIRECTO		$	6,919,341,970.96
TOTAL COSTOS		$	21,958,174,158.99
UTILIDAD SOBRE VENTAS COMERCIAL	18%	$	1,613,517,200.10
UTILIDAD SOBRE VENTAS OFICINAS + GARAJES	16%	$	6,481,890,114.31
TOTAL UTILIDAD		$	8,095,407,314.41
VALOR DEL LOTE		**$**	**19,422,216,186.02**
VALOR X m²		**$**	**11,121,351.01**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$**	**11,121,000.00**

PREDIO MEDIANERO 10X30 INTERIOR		
FRENTE		10.00 m
FONDO		30.00 m
ÁREA LOTE		300.00 m²
ANTEJARDÍN		5.00 m
AIS. POSTERIOR		5.00 m
OCUPACIÓN		200.00 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0.7
ÁREA POR I.O.		210.00 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		3.6
ÁREA POR I.C.		1,080.00 m²
VOLADIZO		0.80 m
ÁREA DE VOLADIZO		8.00 m²
ÁREA X PISO 2 A 5		208.00 m²
ALTURA PERMITIDA		4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PRIMER PISO)		200.00 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x VOLUMETRÍA (SIN SÓTANOS)		1,032.00 m²
PUNTOS FIJOS (10%)		103.20 m²
ESPACIO RAMPA		42.00 m²
I.C. RESULTANTE		2.50
CONSTRUCCIÓN EN USO		748.80 m²
ÁREA RESIDENCIAL - Multifamiliar		748.80 m²
Cantidad de apartamentos		8
Área promedio aptos		93.60 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		93.60 m²
Zonas verdes (70%)		56.16 m²
Servicios comunales (30%)		37.44 m²
ESTACIONAMIENTOS		
PRIVADOS RESIDENCIAL		8
VISITANTES RESIDENCIAL		2
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA		10
AUTOS MOV. REDUCIDA		1
BICICLETAS		5
ÁREA REQUERIDA PARA PARQ.		268.70 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO		243.00 m²
ÁREA PARA ESTACIONAMIENTO EN PISO NO HABITABLE		25.70 m²
ÁREA RESTANTE EN PISO NO HABITABLE		74.86 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN PISO NO HABITABLE		3
VENTAS RESIDENCIAL		$ 6,710,745,600.00
VENTAS GARAJES		$ 422,263,600.00
TOTAL VENTAS		$ 7,133,009,200.00
COSTO DIRECTO EDIFICIO (1S)		$ 2,480,558,035.71
TOTAL COSTO DIRECTO		$ 2,480,558,035.71
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$ 74,416,741.07
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 872,037.95
LICENCIA - CURADURIA		$ 8,866,786.66
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$ 71,328,220.00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$ 248,055,803.57
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5.58%	$ 33,075,190.89
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$ 178,320,550.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	$ 124,027,901.79
COSTOS FINANCIEROS	1.55%	$ 110,434,443.75
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$ 213,984,660.00
TOTAL COSTO INDIRECTO		$ 1,063,382,335.68
TOTAL COSTOS		$ 3,543,940,371.39
UTILIDAD	16%	$ 1,073,719,296.00
TOTAL UTILIDAD		$ 1,073,719,296.00
VALOR DEL LOTE		**$ 2,515,349,532.61**
VALOR X m²		**$ 8,384,498.44**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$ 8,384,000.00**

PREDIO MEDIANERO 7.5X30 INTERIOR			
FRENTE			7.50 m
FONDO			30.00 m
ÁREA LOTE			225.00 m²
ANTEJARDÍN			5.00 m
AIS. POSTERIOR			5.00 m
OCUPACIÓN			150.00 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN			0.7
ÁREA POR I.O.			157.50 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			3.6
ÁREA POR I.C.			810.00 m²
VOLADIZO			0.80 m
ÁREA DE VOLADIZO			6.00 m²
ÁREA X PISO 2 A 5			156.00 m²
ALTURA PERMITIDA			4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PRIMER PISO)			150.00 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x VOLUMETRÍA (SIN SÓTANOS)			774.00 m²
PUNTOS FIJOS (10%)			77.40 m²
ESPACIO RAMPA			42.00 m²
I.C. RESULTANTE			2.50
CONSTRUCCIÓN EN USO			561.60 m²
ÁREA RESIDENCIAL - Multifamiliar			561.60 m²
Cantidad de apartamentos			6
Área promedio aptos			93.60 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			70.20 m²
Zonas verdes (70%)			42.12 m²
Servicios comunales (30%)			28.08 m²
ESTACIONAMIENTOS			
PRIVADOS RESIDENCIAL			6
VISITANTES RESIDENCIAL			2
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA			8
AUTOS MOV. REDUCIDA			1
BICICLETAS			4
ÁREA REQUERIDA PARA PARQ.			221.80 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO			171.75 m²
ÁREA PARA ESTACIONAMIENTO EN PISO NO HABITABLE			50.05 m²
ÁREA RESTANTE EN PISO NO HABITABLE			14.87 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN PISO NO HABITABLE			0
VENTAS RESIDENCIAL		$	5,033,059,200.00
VENTAS GARAJES		$	230,325,600.00
TOTAL VENTAS		$	5,263,384,800.00
COSTO DIRECTO EDIFICIO (1S)		$	1,839,990,401.79
TOTAL COSTO DIRECTO		$	1,839,990,401.79
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$	55,199,712.05
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	872,037.95
LICENCIA - CURADURIA		$	6,861,538.87
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$	52,632,444.00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$	183,999,040.18
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5.95%	$	109,479,428.91
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$	131,581,110.00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	$	91,999,520.09
COSTOS FINANCIEROS	1.56%	$	81,916,372.69
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$	157,897,332.00
TOTAL COSTO INDIRECTO		$	872,438,536.73
TOTAL COSTOS		$	2,712,428,938.51
UTILIDAD	16%	$	805,289,472.00
TOTAL UTILIDAD		$	805,289,472.00
VALOR DEL LOTE		**$**	**1,745,666,389.49**
VALOR X m²		**$**	**7,758,517.29**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$**	**7,759,000.00**

PREDIO MEDIANERO 10X43.88 INTERIOR			
FRENTE			10.00 m
FONDO			43.88 m
ÁREA LOTE			438.80 m²
ANTEJARDÍN			5.00 m
AIS. POSTERIOR			5.00 m
OCUPACIÓN			338.80 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN			0.7
ÁREA POR I.O.			307.16 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			3.6
ÁREA POR I.C.			1,579.68 m²
VOLADIZO			0.80 m
ÁREA DE VOLADIZO			8.00 m²
ÁREA X PISO 2 A 5			315.16 m²
ALTURA PERMITIDA			4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PRIMER PISO)			307.16 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x Í.O. (SIN SÓTANOS)			1,567.80 m²
PUNTOS FIJOS (10%)			156.78 m²
ESPACIO RAMPA			42.00 m²
I.C. RESULTANTE			2.59
CONSTRUCCIÓN EN USO			1,134.58 m²
ÁREA RESIDENCIAL - Multifamiliar			1,134.58 m²
Cantidad de apartamentos			12
Área promedio aptos			94.55 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			141.82 m²
Zonas verdes (70%)			85.09 m²
Servicios comunales (30%)			56.73 m²
ESTACIONAMIENTOS			
PRIVADOS RESIDENCIAL			12
VISITANTES RESIDENCIAL			3
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA			15
AUTOS MOV. REDUCIDA			1
BICICLETAS			8
ÁREA REQUERIDA PARA PARQ.			386.90 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO			381.80 m²
ÁREA PARA ESTACIONAMIENTO EN PISO NO HABITABLE			5.10 m²
ÁREA RESTANTE EN PISO NO HABITABLE			172.62 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN PISO NO HABITABLE			7
VENTAS RESIDENCIAL		$	10,168,070,112.00
VENTAS GARAJES		$	729,364,400.00
TOTAL VENTAS		$	10,897,434,512.00
COSTO DIRECTO EDIFICIO (1S)		$	3,793,016,428.57
TOTAL COSTO DIRECTO		$	3,793,016,428.57
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$	113,790,492.86
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	872,037.95
LICENCIA - CURADURIA		$	12,496,664.60
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$	108,971,508.68
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$	379,301,642.86
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5.12%	$	33,075,764.30
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$	272,428,771.70
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	$	189,650,821.43
COSTOS FINANCIEROS	1.55%	$	168,865,091.40
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$	326,914,526.04
TOTAL COSTO INDIRECTO		$	1,606,367,321.81
TOTAL COSTOS		$	5,399,383,750.38
UTILIDAD	16%	$	1,626,891,217.92
TOTAL UTILIDAD		$	1,626,891,217.92
VALOR DEL LOTE		**$**	**3,871,159,543.70**
VALOR X m²		**$**	**8,822,150.28**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$**	**8,822,000.00**

PREDIO MEDIANERO SOBRE EL VIRREY			
FRENTE			9.00 m
FONDO			15.00 m
ÁREA LOTE			135.00 m²
ANTEJARDÍN			5.00 m
AIS. POSTERIOR			5.00 m
OCUPACIÓN			45.00 m²
ÍNDICE DE OCUPACIÓN			0.7
ÁREA POR I.O.			94.50 m²
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN			3.6
ÁREA POR I.C.			486.00 m²
VOLADIZO			0.80 m
ÁREA DE VOLADIZO			7.20 m²
ÁREA X PISO 2 A 5			52.20 m²
ALTURA PERMITIDA			4.00 pisos
PISO NO HABITABLE (PRIMER PISO)			45.00 m²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN x VOLUMETRÍA			253.80 m²
PUNTOS FIJOS (10%)			25.38 m²
ESPACIO ASCENSOR CARRO			17.50 m²
I.C. RESULTANTE			1.39
CONSTRUCCIÓN EN USO			187.92 m²
ÁREA RESIDENCIAL - Multifamiliar			187.92 m²
Cantidad de apartamentos			2
Área promedio aptos			93.96 m²
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			-
Zonas verdes (70%)			-
Servicios comunales (30%)			-
ESTACIONAMIENTOS			
PRIVADOS RESIDENCIAL			2
VISITANTES RESIDENCIAL			1
TOTAL AUTOS EXIGIDOS POR NORMA			3
AUTOS MOV. REDUCIDA			1
BICICLETAS			2
ÁREA REQUERIDA PARA PARQ.			100.50 m²
ÁREA DISPONIBLE EN 1 SÓTANO			104.00 m²
ÁREA PARA ESTACIONAMIENTO EN PISO NO HABITABLE			-3.50 m²
ÁREA RESTANTE EN PISO NO HABITABLE			26.50 m²
PARQUEADEROS EXTRA EN PISO NO HABITABLE			1
VENTAS RESIDENCIAL		$	1,684,139,040.00
VENTAS GARAJES		$	115,162,800.00
TOTAL VENTAS		$	1,799,301,840.00
COSTO DIRECTO EDIFICIO (1S)		$	696,112,678.57
COSTO DIRECTO DIFERENCIAL ASCENSOR CARROS		$	70,160,740.00
TOTAL COSTO DIRECTO		$	766,273,418.57
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$	22,988,202.56
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$	872,037.95
LICENCIA - CURADURIA		$	2,813,161.79
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$	17,992,548.60
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$	76,627,341.86
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	5.95%	$	45,593,268.41
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$	44,981,371.50
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5.00%	$	38,313,670.93
COSTOS FINANCIEROS	1.90%	$	34,114,492.59
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$	53,977,645.80
TOTAL COSTO INDIRECTO		$	338,273,741.97
TOTAL COSTOS		$	1,104,547,160.55
UTILIDAD	16%	$	269,462,246.40
TOTAL UTILIDAD		$	269,462,246.40
VALOR DEL LOTE		**$**	**425,292,433.05**
VALOR X m²		**$**	**3,150,314.32**
VALOR REDONDEADO ADOPTADO		**$**	**3,150,000.00**

2. Investigación económica de mercado inmobiliario.

COMERCIO

COMERCIO			OFERTA EN VENTA							
ID	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL ($)	% NEG.	AREA CONSTRUÍDA	PARQUEADEROS	VALOR PARQ.	Observaciones	Vr. M² Integral	Fuente	Imagen
1	KR 11 98 07	5,027,000,000.00	3%	237.17	2.00	80,000,000.00	Local 1 ambiente, baños privados, parqueadero en edificio inteligente	20,222,582.96	Real State FIC / Tel: 3024611288	
2	KR 11 93 53	4,900,000,000.00	2%	247.00	4.00	160,000,000.00	Pisos en baldosa, amplio espacio, dos baños y cocineta	18,793,522.27	Tutecho.net / Tel: 6208801	
3	AC 100 49 19	3,523,200,000.00	3%	195.00	1.00	40,000,000.00	Local comercial en edificio nuevo para estrenar	17,320,533.33	Catalina Arango / Tel: 342183090	
4	CL 127 14 54	1,660,000,000.00	4%	89.00	1.00	40,000,000.00	Local exterior con disponibilidad de parqueadero	17,456,179.78	Gradeco Inmobiliaria / Tel: 3003265159	
5	AC 116 18 71	2,628,356,000.00	3%	130.00	0.00	-	Local exterior con acabados de alta calidad	19,611,579.38	RV Inmobiliaria / Tel: 6460477	

PROMEDIO AREA CONSTRUIDA	179.63	Número de datos	5
		Promedio	$ 18,680,879.54
		Desviación Estandar	$ 1,285,123.66
		Coeficente de variación	6.88%
		Límite Superior	$ 19,966,003.21
		Límite Inferior	$ 17,395,755.88
		VALOR ADOPTADO 2019	$ 18,681,000.00
		IVIUR- 2018	0.95969
		Adoptado año 2018	$ 17,927,968.89

OFICINAS TIPO A

OFICINAS TIPO A			OFERTA EN VENTA				
ID	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL ($)	AREA CONSTRUÍDA (M²)	Observaciones	Vr. M² Integral	Fuente	Imagen
1	PROYECTO 1592 - OF 402	744,447,000.00	79.62	Edificio de 7 pisos y 3 sótanos con zona comercial en 1er piso. Oficinas con acabados parciales.	9,350,000.00	Forero y Castro Asociados / Tel: 3104808676	
2	PROYECTO 1592 - OF 601	1,250,766,000.00	126.34	Edificio de 7 pisos y 3 sótanos con zona comercial en 1er piso. Oficinas con acabados parciales.	9,900,000.00	Forero y Castro Asociados / Tel: 3104808676	
3	PROYECTO 1592 - OF 605	1,170,873,000.00	118.27	Edificio de 7 pisos y 3 sótanos con zona comercial en 1er piso. Oficinas con acabados parciales.	9,900,000.00	Forero y Castro Asociados / Tel: 3104808676	
4	PROYECTO 1592 - OF 606	675,508,000.00	69.64	Edificio de 7 pisos y 3 sótanos con zona comercial en 1er piso. Oficinas con acabados parciales.	9,700,000.00	Forero y Castro Asociados / Tel: 3104808676	
5	PROYECTO 1592 - OF 705	1,182,700,000.00	118.27	Edificio de 7 pisos y 3 sótanos con zona comercial en 1er piso. Oficinas con acabados parciales.	10,000,000.00	Forero y Castro Asociados / Tel: 3104808676	
6	PROYECTO 1592 - OF 706	689,436,000.00	69.64	Edificio de 7 pisos y 3 sótanos con zona comercial en 1er piso. Oficinas con acabados parciales.	9,900,000.00	Forero y Castro Asociados / Tel: 3104808676	

PROMEDIO AREA CONSTRUIDA	96.96	Número de datos	6
		Promedio	$ 9,791,666.67
		Desviación Estandar	$ 237,521.93
		Coeficente de variación	2.43%
		Límite Superior	$ 10,029,188.60
		Límite Inferior	$ 9,554,144.74
		VALOR ADOPTADO 2019	$ 9,555,000.00
		IVIUR- 2018	0.95969
		Adoptado año 2018	$ 9,169,837.95

OFICINAS TRIPLE AAA

OFICINAS TRIPLE AAA			OFERTA EN VENTA				
ID	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL ($)	ÁREA CONSTRUÍDA	PARQ.	Vr. M² Integral	Fuente	Imagen
1	ED AREA 98 - KR 11B 98 48	967,000,000.00	91.00	0	10,626,373.63	GALERÍA INMOBILIARIA 2018	
2	TORRE IMPRESA - KR 10 72 66	639,000,000.00	63.00	0	10,142,857.14	GALERÍA INMOBILIARIA 2018	
3	ED BRIDGE 93 - CL 93 19B 67	2,592,000,000.00	240.00	0	10,800,000.00	GALERÍA INMOBILIARIA 2018	
4	TORRE 9016 - CL 90 16 09	803,000,000.00	73.00	0	11,000,000.00	GALERÍA INMOBILIARIA 2018	
5	ED CANVAS - KR 11 93A 38	588,000,000.00	60.00	0	9,800,000.00	GALERÍA INMOBILIARIA 2018	

PROMEDIO AREA CONSTRUIDA	105.40	Número de datos	5
		Promedio	$ 10,473,846.15
		Desviación Estandar	$ 492,468.58
		Coeficente de variación	4.70%
		Límite Superior	$ 10,966,314.73
		Límite Inferior	$ 9,981,377.58
		VALOR ADOPTADO 2018	$ 10,966,000.00

VIVIENDA TIPO 6- NORMAL

MULTIFAMILIAR TIPO 6 - NORMAL			OFERTA EN VENTA						
ID	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL ($)	ÁREA CONSTRUÍDA	PARQUEADEROS	VALOR PARQ.	Observaciones	Vr. M² Integral	Fuente	Imagen
1	BINAR10 - CL 86 19C 23	940,992,000.00	122.00	0.00	-	2 HABITACIONES, 3 BAÑOS, 2 GARAJES SE VENDEN POR SEPARADO	7,713,049.18	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
2	ED FERRARA 85 - KR 16 85-52	727,702,000.00	92.00	0.00	-	2 HABITACIONES, 2 BAÑOS, 2 GARAJES SE VENDEN POR SEPARADO	7,909,804.35	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
3	ED. SAN LORENZO - KR 18 85 71	939,885,500.00	104.00	2.00	80,000,000.00	PISO 5 EXTERIOR - 2 HABITACIONES, 3 BAÑOS Y 2 GARAJES	8,268,129.81	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
4	ELEMENTTO - KR 13A 89-31	961,800,000.00	113.00	2.00	-	PISO 2 EXTERIOR 3 HABITACIONES, 3 BAÑOS, 2 GARAJES	8,511,504.42	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
5	TRAYECTA VIRREY - KR 18 85-27	1,105,000,000.00	138.00	2.00	80,000,000.00	PISO 7 EXTERIOR - 3 HABITACIONES, 4 BAÑOS, 2 GARAJES	7,427,536.23	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	

PROMEDIO AREA CONSTRUIDA	121.13	Número de datos	5
		Promedio	$ 7,966,004.80
		Desviación Estandar	$ 431,839.90
		Coeficente de variación	5.42%
		Límite Superior	$ 8,397,844.70
		Límite Inferior	$ 7,534,164.90
		VALOR ADOPTADO 2017	$ 7,966,000.00
		IVIUR- 2018	1.125
		Adoptado año 2018	$ 8,961,750.00

VIVIENDA TIPO 6 – PREMIUM

MULTIFAMILIAR TIPO 6 - PREMIUM			OFERTA EN VENTA						
ID	DIRECCIÓN	VALOR TOTAL ($)	ÁREA CONSTRUÍDA	PARQUEADEROS	VALOR PARQ.	Observaciones	Vr. M² Integral	Fuente	Imagen
1	ONZE - CL 86 11-11	1,250,000,000.00	120.00	3.00	120,000,000.00	PISO 2 - 2 HABITACIONES, 3 BAÑOS, 3 GARAJES	9,416,666.67	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
2	ED 87.12 - CL 87 12-70	1,350,000,000.00	129.00	2.00	80,000,000.00	PISO 3 - 3 HABITACIONES, 4 BAÑOS, 2 GARAJES	9,844,961.24	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
3	KUBIK VIRREY II- CL 87 19C 41	1,560,000,000.00	145.00	2.00	80,000,000.00	PISO 6 -2 HABITACIONES, 3 BAÑOS, 2 GARAJES	10,206,896.55	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
4	VIRREY 88 - KR 14 88 31	1,207,999,000.00	115.00	2.00	80,000,000.00	PISO 6 -2 HABITACIONES, 3 BAÑOS, 2 GARAJES	9,808,686.96	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	
5	STA. MARIA D PARQUE - KR 14 89 03	969,450,000.00	100.00	2.00	80,000,000.00	PISO 6 INTERIOR -2 HABITACIONES, 3 BAÑOS, 2 GARAJES	8,894,500.00	GALERÍA INMOBILIARIA 2017	

PROMEDIO AREA CONSTRUIDA	123.29	Número de datos	5
		Promedio	$ 9,634,342.28
		Desviación Estandar	$ 499,330.57
		Coeficente de variación	5.18%
		Límite Superior	$ 10,133,672.85
		Límite Inferior	$ 9,135,011.71
		VALOR ADOPTADO 2017	$ 10,133,000.00
		IVIUR- 2018	1.125
		Adoptado año 2018	$ 11,399,625.00

3. Presupuestos costos directos.

	TOTAL MANZANA 1 Y 3	
CAPITULO	VR. TOTAL	VR CAP/M2
PRELIMINARES	$ 628,871,136	$ 2,633
CIMENTACIONES PROFUNDAS	$ 61,290,814,721	$ 256,578
EXCAVACION	$ 487,082,619	$ 2,039
CIMENTACION	$ 14,475,021,261	$ 60,596
ESTRUCTURA	$ 243,325,807,982	$ 1,018,620
ESCALERAS	$ 1,920,487,443	$ 8,040
MAMPOSTERIA	$ 3,894,237,177	$ 16,302
PAÑETES Y PINTURAS	$ 5,922,856,893	$ 24,794
CIELO RASOS	$ 13,221,541,496	$ 55,349
PISOS Y ENCHAPES	$ 35,702,142,437	$ 149,458
PUERTAS Y CARP MADERA	$ 1,365,304,187	$ 5,715
VENTANERIA	$ 43,333,153,172	$ 181,403
REDES HIDROSANITARIAS	$ 10,130,660,000	$ 42,409
REDES ELECTRICAS	$ 14,676,000,000	$ 61,437
REDES CCTV - CITOFONOS	$ 7,188,000,000	$ 30,091
RED GAS NATURAL	$ 4,032,000,000	$ 16,879
APARATOS	$ 3,407,181,565	$ 14,263
CUBIERTA	$ 1,268,313,058	$ 5,309
PINTURA SOTANO	$ 2,368,239,063	$ 9,914
EQUIPOS	$ 19,961,683,388	$ 83,564
EQUIPOS DURANTE LA OBRA	$ 22,583,045,504	$ 94,538
EQUIPOS PARA SEGURIDAD EN OBRA	$ 22,932,274,960	$ 96,000
ASEO GENERAL	$ 7,496,846,433	$ 31,384
ENSAYOS PRUEBAS Y LABORATORIO	$ 1,026,000,000	$ 4,295
GASTOS GENERALES	$ 13,837,771,842	$ 57,928
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 556,475,336,337	$ 2,329,539

	TOTAL MANZANA 2	
CAPITULO	VR. TOTAL	VR CAP/M2
PRELIMINARES	$ 511,903,493	$ 6,978
CIMENTACIONES PROFUNDAS	$ 24,397,878,802	$ 332,563
EXCAVACION	$ 169,392,739	$ 2,309
CIMENTACION	$ 6,133,143,556	$ 83,600
ESTRUCTURA	$ 75,928,399,396	$ 1,034,967
ESCALERAS	$ 2,924,103,657	$ 39,858
MAMPOSTERIA	$ 1,325,884,045	$ 18,073
PAÑETES Y PINTURAS	$ 1,785,276,428	$ 24,335
CIELO RASOS	$ 3,908,350,181	$ 53,274
PISOS Y ENCHAPES	$ 13,823,197,152	$ 188,422
PUERTAS Y CARP MADERA	$ 2,278,142,785	$ 31,053
VENTANERIA	$ 25,995,911,311	$ 354,346
REDES HIDROSANITARIAS	$ 6,500,000,000	$ 88,600
REDES ELECTRICAS	$ 9,052,000,000	$ 123,386
REDES CCTV - CITOFONOS	$ 2,800,900,000	$ 38,179
RED GAS NATURAL	$ 1,840,000,000	$ 25,081
APARATOS	$ 2,225,046,531	$ 30,329
CUBIERTA	$ 262,491,376	$ 3,578
PINTURA SOTANO	$ 838,126,531	$ 11,424
EQUIPOS	$ 13,526,749,847	$ 184,381
EQUIPOS DURANTE LA OBRA	$ 4,740,096,057	$ 64,611
EQUIPOS PARA SEGURIDAD EN OBRA	$ 1,318,693,956	$ 17,975
ASEO GENERAL	$ 3,393,691,056	$ 46,259
ENSAYOS PRUEBAS Y LABORATORIO	$ 361,245,000	$ 4,924
GASTOS GENERALES	$ 5,685,904,003	$ 77,504
TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 211,726,527,900	$ 2,886,007

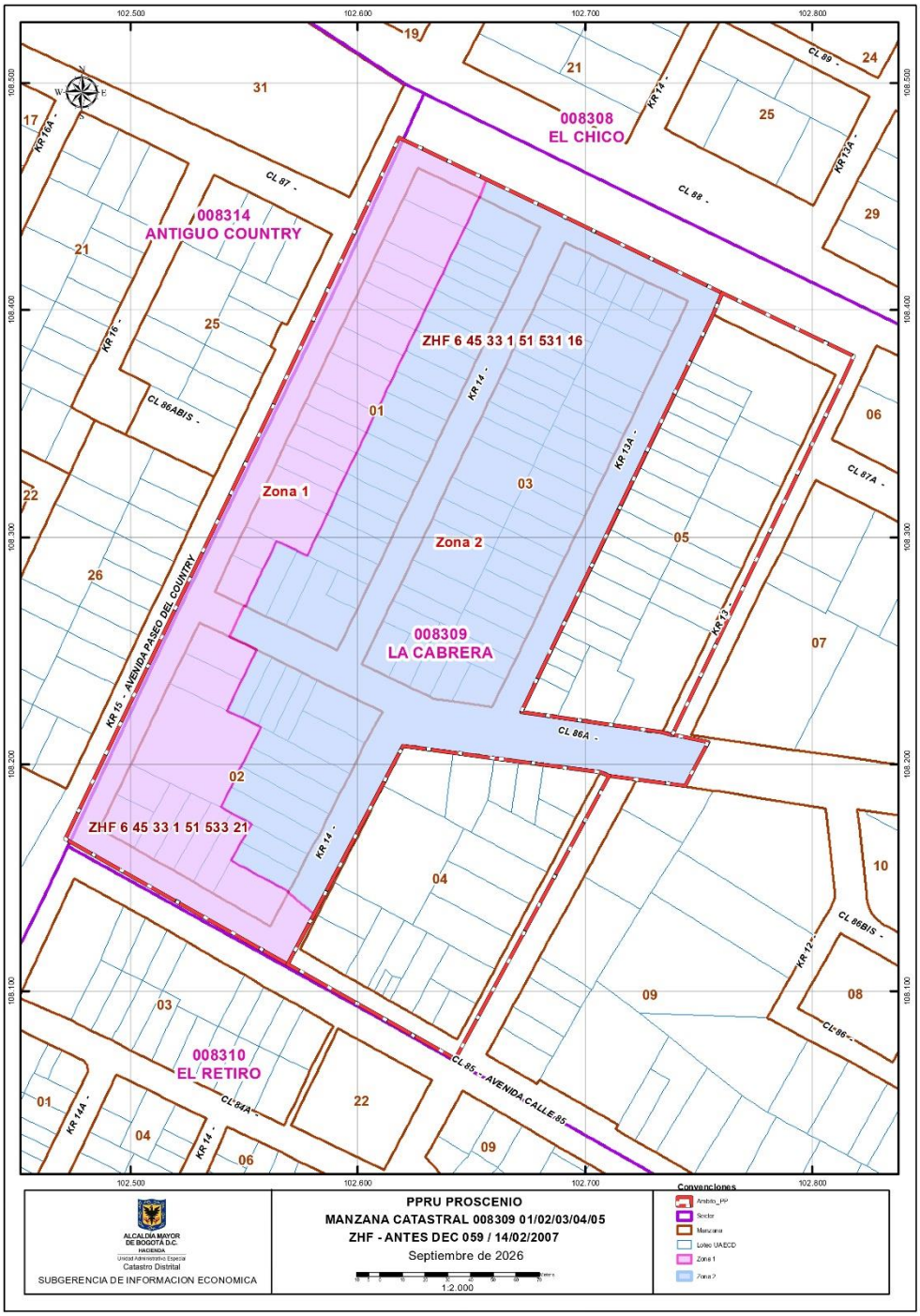
Tipologías empleadas para el escenario antes:

			TIPOLOGÍAS VALORES 2017 -VIGENCIA 2018 SIE. UAECD.
	Codigo tipología	Valor m2 costo total (Ind 12%)	**EDIFICIOS VIVIENDA**
223	452111	$ 2,179,000	Edificio para VIVIENDA de 6 pisos, 1 sótano, estructura Convencional, 2 VIVIENDAS por planta, de 110 m2 de construcción con 3 baños y 1 cocina, 3 habitaciones, estudio, acabados típicos del puntaje de Tipo 5, Cubierta en teja.

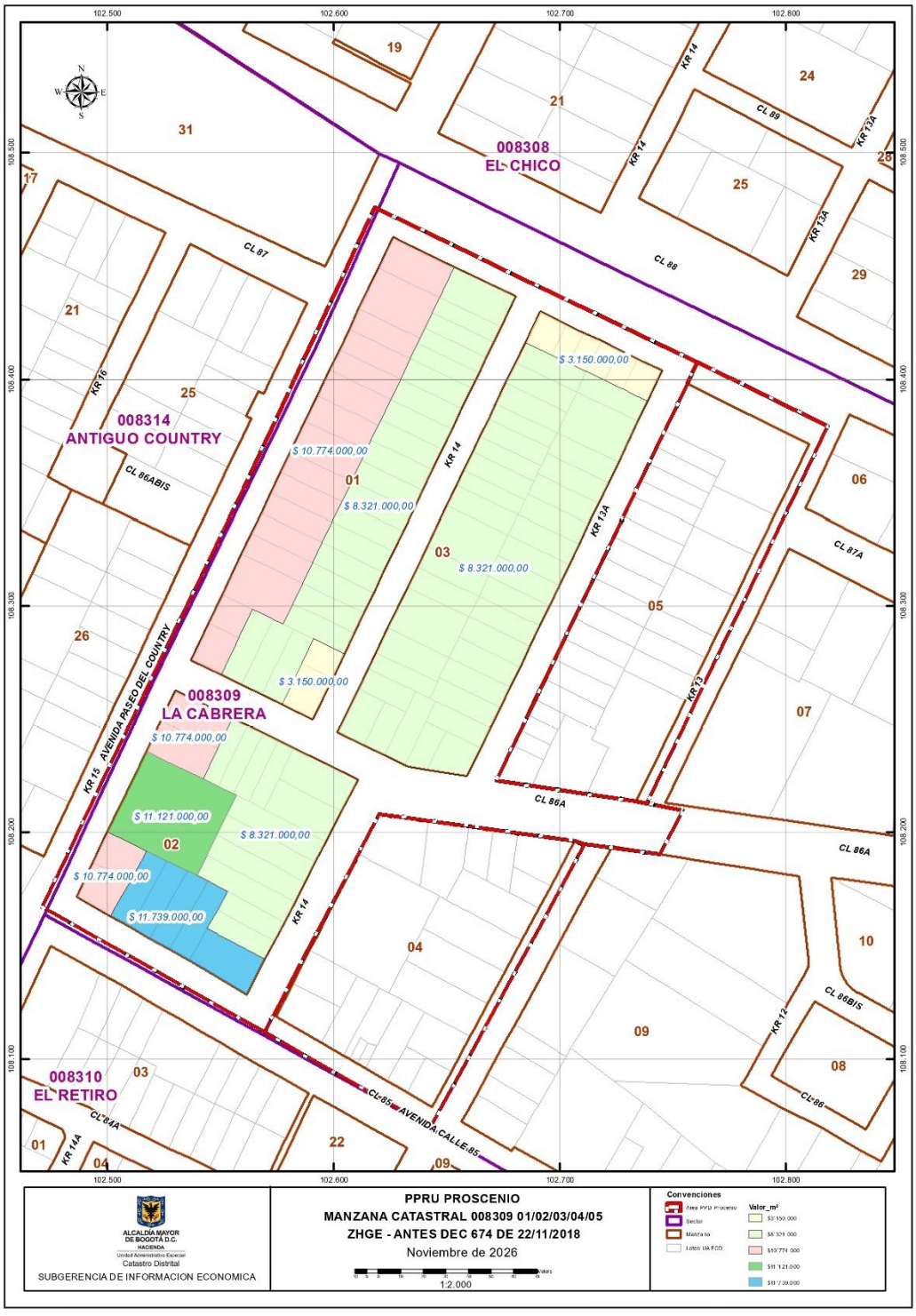
			TIPOLOGÍAS VALORES 2017 -VIGENCIA 2018 SIE. UAECD.
	Codigo tipología	Valor m2 costo total (Ind 12%)	**CONSTRUCCIONES CON ADECUACIÓN COMERCIAL**
262	632203	$ 2,125,000	Predio comercial con un frente mayor a 9m y menor de 15 metros, 3 pisos, área entre 400 y 900 metros, con acabados, adecuación comercial para estrato 6, con estructura en concreto mampostería en ladrillo bloque, con cubrimiento en estuco, cubierta en teja en fibrocemento o placa sencilla en concreto impermeabilizado.
		Valor m2 costo directo	**OTRAS CONSTRUCCIONES**
264		$ 931,000	Sótano para parqueo estructura convencional con muro de contención perimetral.

4. Cartografía - Plano de localización y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

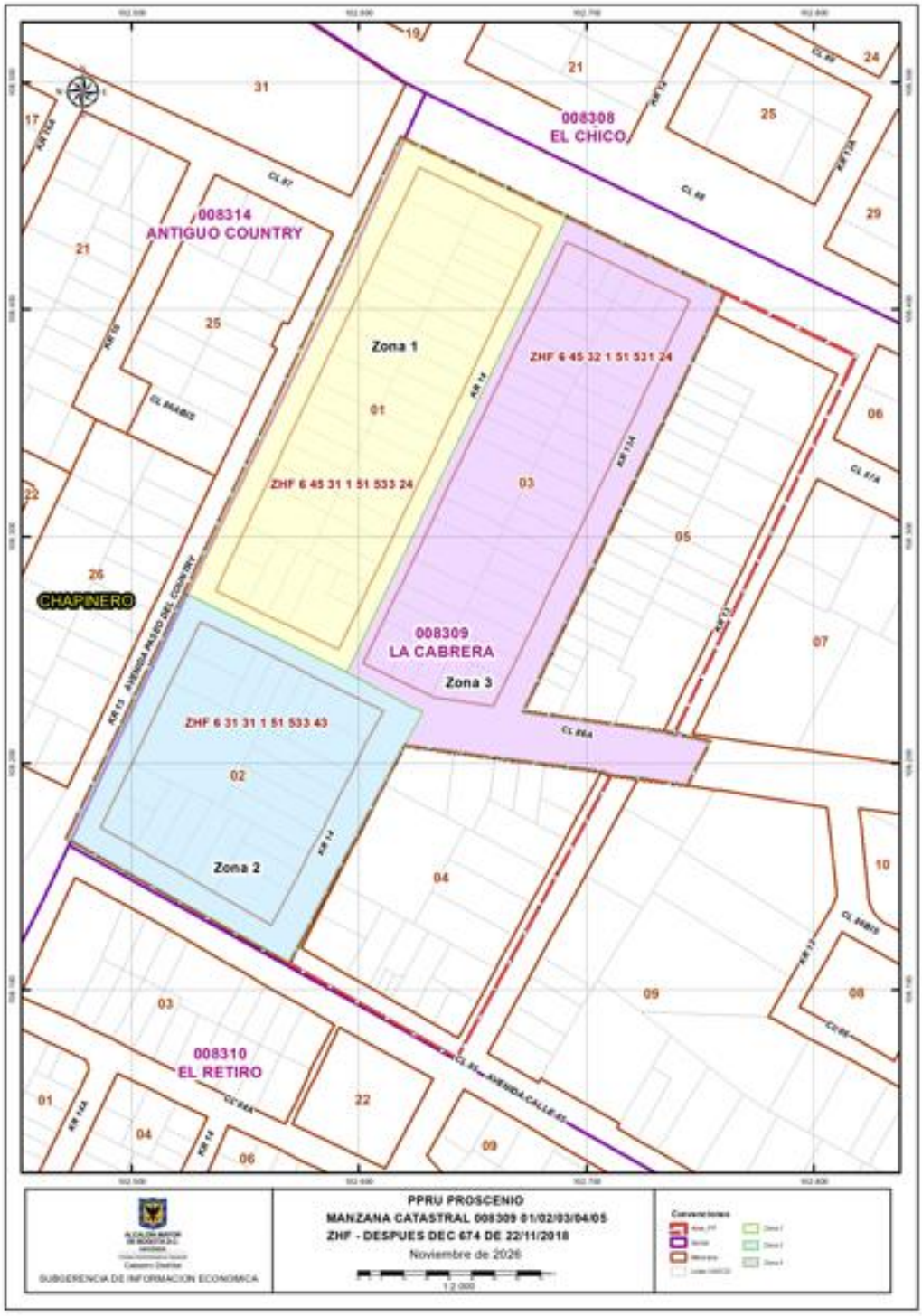
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA – ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA



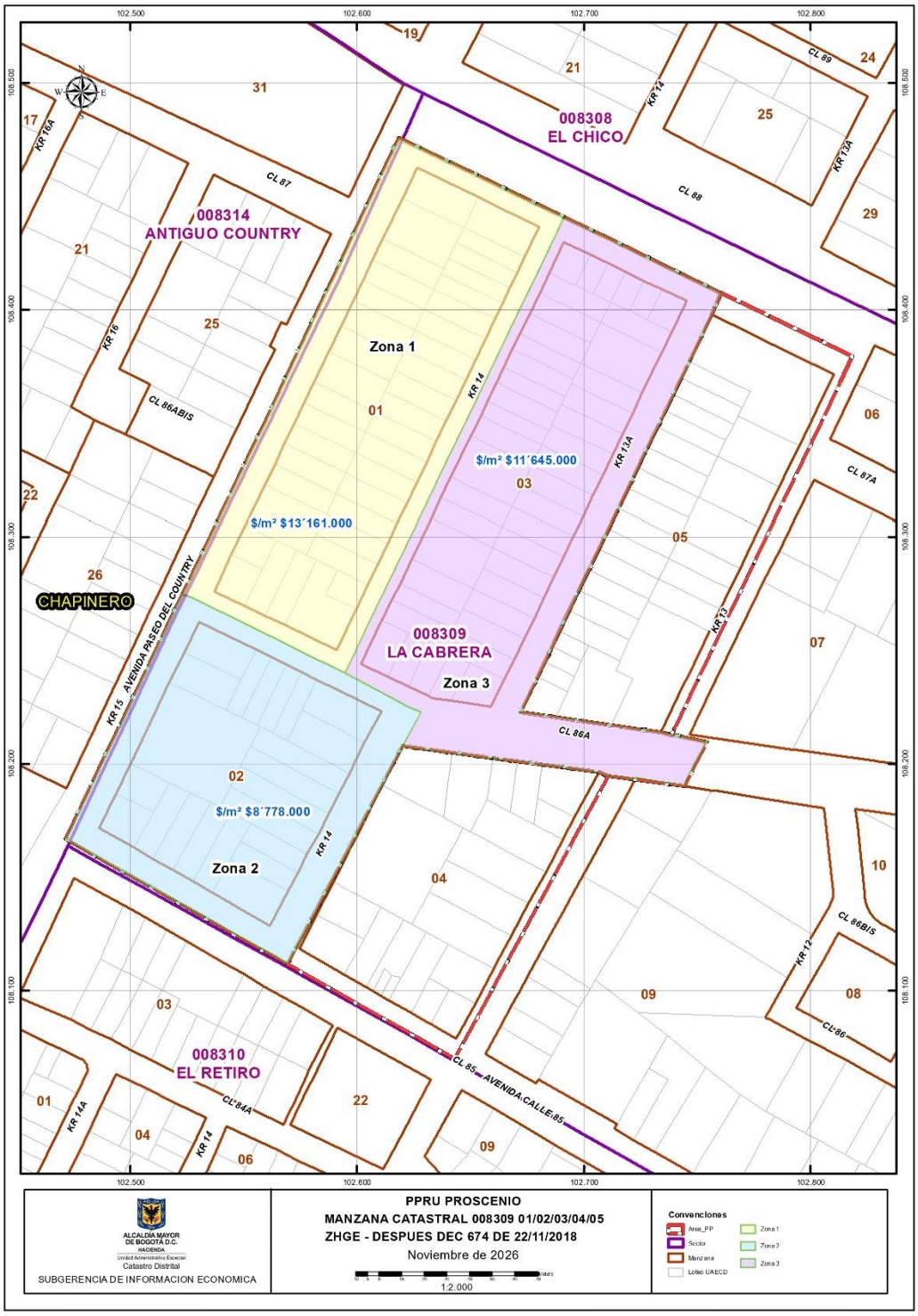
ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA – ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA



ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA – CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA



ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA – CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA



5. Ejercicios valuatorios.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

	UG 1		UG 3		UG 2		TOTALES
ÁREA ÚTIL POR UNIDAD DE GESTIÓN	10,889.14 m²	14.81%	10,768.21 m²	14.64%	6,635.47 m²	9.02%	
ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	6,200.00 m²			8.43%	2,000.00 m²	2.72%	
A.N.U. POR UNIDAD DE GESTIÓN	15,451.30 m²	21.01%	13,319.86 m²	21.01%	13,469.60 m²	18.32%	
	Á. VENDIBLE X USO		Á. VENDIBLE X USO		Á. VENDIBLE X USO		
COMERCIO - METROPOLITANA	10,768.43 m²		10,648.83 m²		5,564.74 m²		26,982.00 m²
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	16,833.89 m²		16,646.94 m²		8,699.17 m²		42,180.00 m²
Unidades x U.G.	168	100.20 m²	167	99.68 m²	87	99.99 m²	422
SERVICIOS - Empresariales - METROPOLITANA	23,155.59 m²		22,898.42 m²		11,965.99 m²		58,020.00 m²
SERVICIOS - Personales - METROPOLITANA	5,785.30 m²		5,721.06 m²		2,989.64 m²		14,496.00 m²
SERVICIOS - de Alto Impacto - URBANA	860.45 m²		850.90 m²		444.65 m²		2,156.00 m²
DOTACIONAL - Cultural - METROPOLITANA	0.00 m²		0.00 m²		4,277.00 m²		4,277.00 m²
Teatro	0.00 m²		0.00 m²		2,469.00 m²		2,469.00 m²
Escuela de danza	0.00 m²		0.00 m²		1,808.00 m²		1,808.00 m²
DOTACIONAL - Educativo - METROPOLITANA	0.00 m²		0.00 m²		1,186.00 m²		1,186.00 m²
ÁREA TOTAL VENDIBLE	**57,403.66 m²**		**56,766.15 m²**		**35,127.19 m²**		**149,297.00 m²**
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	6.210000		6.210000		6.236161		
ÁREA X ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	**67,621.56 m²**		**66,870.58 m²**		**41,379.86 m²**		**175,872.00 m²**
DESCUENTO DE ÁREAS COMUNES	**10,217.90 m²**		**10,104.43 m²**		**6,252.67 m²**		**26,575.00 m²**
% DESCUENTO	15.11042%		15.11043%		15.11042%		
PUNTOS FIJOS 10%	**7,696.34 m²**		**7,610.87 m²**		**4,707.42 m²**		**20,014.63 m²**
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	**5,485.05 m²**		**5,424.14 m²**		**3,289.73 m²**		**14,198.92 m²**
Zonas verdes y recreativas en áreas libres (70%)	3,839.54 m²		3,796.89 m²		2,302.81 m²		9,939.24 m²
Servicios comunales en áreas construidas(30%)	1,645.52 m²		1,627.24 m²		986.92 m²		4,259.68 m²
Estacionamientos adicionales para visitantes(0%)	0.00 m²		0.00 m²		0.00 m²		0.00 m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA SIN SÓTANOS	**76,963.42 m²**		**76,108.69 m²**		**47,074.20 m²**		**200,146.31 m²**

CÁLCULO EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS						
AUTOS PRIVADOS	679	673	361	1,713		
AUTOS VISITANTES	846	835	510	2,191		
MOVILIDAD REDUCIDA	52	51	30	133		
MOTOS	121	119	146	386		
CAMIONES	5	5	1	11		
TAXIS	5	5	1	11		
BICICLETAS	764	754	436	1,954		
TOTAL PARQUEADEROS POR U.G.	**2,472**	**2,442**	**1,485**	**6,399**		
ÁREA REQUERIDA EN SÓTANO PARA PARQUEADEROS	**38,384.80 m²**	**37,941.50 m²**	**22,083.20 m²**	**98,409.50 m²**		
EDIFICABILIDAD						
	UG 1	**UG 3**	**UG 2**	**TOTAL**		
ÁREA EN PRIMER PISO X I.O.	**7,622.40 m²**	**7,537.75 m²**	**3,427.79 m²**	**1,217.04 m²**	**19,804.97 m²**	
LADO SOBRE CALLES	50.82	45.96	70.00	43.47		
LADO SOBRE CARRERAS	150.00	164.00	48.97	28.00		
ÁREA CONSTRUÍDA EN PLATAFORMA (2 a 6)	**38,111.99 m²**	**37,688.74 m²**	**17,138.96 m²**	**6,085.18 m²**	**99,024.87 m²**	
ÁREA RESTANTE EN TORRE	**31,229.03 m²**	**30,882.21 m²**	**19,205.22 m²**		**81,316.46 m²**	
ÁREA X PISO TORRE	2,081.94 m²	1,544.11 m²	1,920.52 m²		5,546.57 m²	
LADO SOBRE CALLES	50.82	30.00	27.44			
LADO SOBRE CARRERAS	40.97	25.74	48.97	25.74		
ÁREA TOTAL PLANTEADA EN SÓTANO	**43,142.44 m²**	**42,663.32 m²**	**26,288.93 m²**		**112,094.69 m²**	
ÁREA X SÓTANO	**10,785.61 m²**	**10,665.83 m²**	**6,572.23 m²**			
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA CON SÓTANOS	**120,105.86 m²**	**118,772.02 m²**	**73,363.13 m²**		**312,241.00 m²**	
					312,241.00 m²	

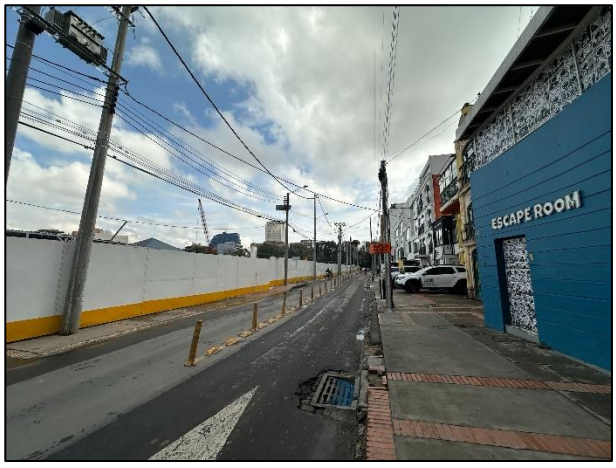
VENTAS					
	UG 1	UG 3	UG 2	TOTAL	
COMERCIO - METROPOLITANA	$ 17,927,968.89	$ 193,056,078,034.14	$ 190,911,892,954.90	$ 99,764,485,600.94	$ 483,732,456,589.98
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	$ 11,399,625.00	$ 191,900,033,291.25	$ 189,768,873,397.50	$ 99,167,275,811.25	$ 480,836,182,500.00
SERVICIOS - Empresariales - METROPOLITANA	$ 10,966,000.00	$ 253,924,199,940.00	$ 251,104,073,720.00	$ 131,219,046,340.00	$ 636,247,320,000.00
SERVICIOS - Personales - METROPOLITANA	$ 17,927,968.89	$ 103,718,678,419.32	$ 102,566,985,697.82	$ 53,598,172,912.30	$ 259,883,837,029.44
SERVICIOS - de Alto Impacto - URBANA	$ 17,927,968.89	$ 15,426,120,831.40	$ 15,254,908,728.50	$ 7,971,671,366.94	$ 38,652,700,926.84
DOTACIONAL - Cultural - METROPOLITANA	$ 19,161,170.54	$ -	$ -	$ 81,952,326,399.58	$ 81,952,326,399.58
DOTACIONAL - Educativo - METROPOLITANA	$ 10,966,000.00	$ -	$ -	$ 13,005,676,000.00	$ 13,005,676,000.00
TOTAL VENTAS	**$ 758,025,110,516.11**	**$ 749,606,734,498.72**	**$ 486,678,654,431.01**		**$ 1,994,310,499,445.84**

COSTOS													
Costo directo x m² edificación	$	2,329,539.06	$		2,329,539.06	$		2,886,006.99					
Costo directo edificación	$	279,791,287,999.56	$		276,684,048,337.30	$		211,726,496,819.86	$	768,201,833,156.72			
TOTAL COSTO DIRECTO	**$**	**279,791,287,999.56**	**$**		**276,684,048,337.30**	**$**		**211,726,496,819.86**	**$**	**768,201,833,156.72**			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3.00%	$ 8,393,738,639.99	3.00%		$ 8,300,521,450.12	3.00%		$ 6,351,794,904.60	$	23,046,054,994.70			
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 1,395,260.71			$ 1,395,260.71			$ 1,395,260.71	$	4,185,782.14			
LICENCIA - CURADURIA		$ 246,200,874.72			$ 245,423,977.24			$ 207,629,380.39	$	699,254,232.35			
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	$ 7,580,251,105.16	1.00%		$ 7,496,067,344.99	1.00%		$ 4,866,786,544.31	$	19,943,104,994.46			
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10.00%	$ 27,979,128,799.96	10.00%		$ 27,668,404,833.73	10.00%		$ 21,172,649,681.99	$	76,820,183,315.67			
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2.68%	$ 7,485,180,369.90	2.68%		$ 7,405,998,050.46	2.76%		$ 5,841,414,762.13	$	20,732,593,182.49			
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	$ 18,950,627,762.90	2.50%		$ 18,740,168,362.47	2.50%		$ 12,166,966,360.78	$	49,857,762,486.15			
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DE	5.00%	$ 13,989,564,399.98	5.00%		$ 13,834,202,416.87	5.00%		$ 10,586,324,840.99	$	38,410,091,657.84			
COSTOS FINANCIEROS	2.09%	$ 15,813,803,597.73	2.09%		$ 15,638,182,412.02	2.46%		$ 11,966,781,600.26	$	43,418,767,610.02			
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	$ 22,740,753,315.48	3.00%		$ 22,488,202,034.96	3.00%		$ 14,600,359,632.93	$	59,829,314,983.38			
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**$**	**123,180,644,126.54**	**$**		**121,818,566,143.57**	**$**		**87,762,102,969.08**	**$**	**332,761,313,239.19**			
TOTAL COSTOS	**$**	**402,971,932,126.09**	**$**		**398,502,614,480.87**	**$**		**299,488,599,788.94**	**$**	**1,100,963,146,395.91**			
CARGAS URBANÍSTICAS													
APORTE EN CARGA	$	52,744,402,908.39	$		70,221,223,215.61	$		16,327,564,170.98	$	139,293,190,294.97			
TOTAS COSTOS + CARGAS URBANÍSTICAS	**$**	**455,716,335,034.48**	**$**		**468,723,837,696.48**	**$**		**315,816,163,959.92**	**$**	**1,240,256,336,690.88**			
UTILIDAD													
COMERCIO - METROPOLITANA	20.00%	$ 38,611,215,606.83	20.00%		$ 38,182,378,590.98	20.00%		$ 19,952,897,120.19	$	96,746,491,318.00			
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	16.00%	$ 30,704,005,326.60	16.00%		$ 30,363,019,743.60	16.00%		$ 15,866,764,129.80	$	76,933,789,200.00			
SERVICIOS - Empresariales - METROPOLITANA	18.00%	$ 45,706,355,989.20	18.00%		$ 45,198,733,269.60	18.00%		$ 23,619,428,341.20	$	114,524,517,600.00			
SERVICIOS - Personales - METROPOLITANA	20.00%	$ 20,743,735,683.86	20.00%		$ 20,513,397,139.56	20.00%		$ 10,719,634,582.46	$	51,976,767,405.89			
SERVICIOS - de Alto Impacto - URBANA	20.00%	$ 3,085,224,166.28	20.00%		$ 3,050,981,745.70	20.00%		$ 1,594,334,273.39	$	7,730,540,185.37			
DOTACIONAL - Cultural - METROPOLITANA	20.00%	$ -	20.00%		$ -	20.00%		$ 16,390,465,279.92	$	16,390,465,279.92			
DOTACIONAL - Educativo - METROPOLITANA	18.00%	$ -	18.00%		$ -	18.00%		$ 2,341,021,680.00	$	2,341,021,680.00			
TOTAL UTILIDAD	**18.32%**	**$ 138,850,536,772.77**	**18.32%**		**$ 137,308,510,489.45**	**18.59%**		**$ 90,484,545,406.95**	**$**	**366,643,592,669.17**			
TOTAL VALOR LOTE	**$**	**163,458,238,708.86**	**$**		**143,574,386,312.80**	**$**		**80,377,945,064.13**	**$**	**387,410,570,085.79**			
ÁREA OBJETO DE PARTICIPACIÓN		**12,420.00 m²**			**12,329.35 m²**			**9,156.28 m²**	**$**	**33,905.63**			
VALOR x m² ÁREA OBJETO DE PARTICIPACIÓN	**$**	**13,160,885.61**	**$**		**11,644,927.45**	**$**		**8,778,451.80**	**$**	**11,426,142.46**			
VALOR x m² ÁREA OBJETO DE PARTICIPACIÓN REDONDEADO	**$**	**13,161,000.00**	**$**		**11,645,000.00**	**$**		**8,778,000.00**	**$**	**11,426,000.00**			

6. Registro fotográfico año 2026.



























Imágenes de referencia de la zona año 2018. Fuente: Google Maps



Carrera 15



Calle 85