



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

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

**INFORME TÉCNICO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
“SAN RAFAEL”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 370 DEL 23 DE AGOSTO DE 2023



BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE 2024

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



GDO-01-FR-01

v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

**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
“SAN RAFAEL”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA**

DECRETO DISTRITAL n° 370 DEL 23 DE AGOSTO DE 2023

**DIRECTORA
OLGA LUCIA LÓPEZ MORALES**

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

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

BOGOTÁ D.C., SEPTIEMBRE DE 2024

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

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

INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante oficio 2-2023-110460 del 10 de octubre de 2023, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2023ER30678 del 13 de octubre de 2023 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n°2023-1044439 de fecha 19 de octubre de 2023.

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 carga urbanística de vivienda de interés social aplicable a los Planes Parciales de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, ya que el uso autorizado en el Decreto Distrital 370 de 2023 es de Residencial No VIS con comercio y servicios de escala zonal. Adicionalmente, se solicitó el Estudio de Tránsito para confirmar el número total de estacionamientos definidos y la fecha de aplicación de los costos de las cargas urbanísticas aplicables al ámbito del plan parcial, mediante oficio 2023EE91258 del 22 de diciembre de 2023 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2-2024-06158 del 5 de febrero de 2024 y radicado UAECD 2024ER2856 del 5 de febrero de 2024. Con esta información, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía.

Es importante mencionar que, la fecha para la cual se realizan los ejercicios residuales, en los cuales se determina el valor del suelo, corresponden a la fecha de vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital N° 370 del 23 de agosto de 2023, *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” ubicado en la localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones”*), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Nor-orienté	Predio con nomenclatura AC 9 50-15 y CHIP AAA0183RZYX
Nor-occidente	Predio con nomenclatura AC 9 50-51 y CHIP AAA0037OZWW
Sur-orienté	Avenida Batallón Caldas (AK 50)
Sur-occidente	Predio con nomenclatura AK 50 5C-81 y CHIP AAA0037PABS

Fuente: Decreto Distrital 370 de 2023 artículo 2º

El plan parcial está conformado por un solo (1) predio y se encuentra ubicado en el sector catastral 004301 San Rafael Industrial, en la Localidad de Puente Aranda, el cual, se relaciona a continuación:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AK 50 5F - 19	AAA0037PAAW	50C-01302426	11.693,05 m²

Fuente: Decreto Distrital 370 de 2023 artículo 2º

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

El plan parcial se localiza dentro de una zona, al occidente de la ciudad, en proceso de renovación urbana, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos industriales.

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

REGLAMENTACION VIGENTE PARA EFECTUAR EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

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

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Normatividad	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 370 DE 2023
Clase de suelo	Suelo Urbano	Suelo Urbano
Área de actividad	Industrial Zona Industrial	Industrial Zona Industrial
Tratamiento	Renovación Urbana Modalidad de Reactivación	Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo
Sector normativo	7	7

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Subsector de uso	I	I
Subsector de edificabilidad	A	A
Tipología	Continua	Continua
Altura máxima permitida	3	30
Índice de ocupación máximo	0,7	Resultante
Índice de construcción	2,2	6,24
Demanda de estacionamientos	Zona C <u>Industrial</u> Privados: 1/120 m ² Visitantes 1/300 m ²	Zona C <u>Residencial</u> Privados: 1/2 viv Visitantes 1/10 viv
Antejardín	AK 50: 5 m	No aplica
USOS DE SUELO	Principal: Uso Industrial	Principal: Vivienda Multifamiliar Complementarios Comercio zonal (Hasta 2.000 m ²) Servicios personales zonal

Fuente: Decreto Distrital n° 370 de 2023 artículos 16º al 20º y Estudio técnico comparativo de norma

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 370 del 23 de agosto de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana San Rafael...” están determinados así:

“ARTÍCULO 32-. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía” de abril 14 de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial **SI configura** hecho generador de plusvalía como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, toda vez que se permite como nuevo uso el de vivienda, la cual no estaba contemplado en la ficha reglamentaria de usos para el sector normativo 7 -subsector normativo de usos I- de la Unidad de Planeamiento Zonal n° 43 “San Rafael”, la cual hace parte del predio del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘San Rafael’.”

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y al Decreto Distrital n° 274 de 2010 reglamentario de la UPZ 43 San Rafael.

SUELO URBANO NO PROTEGIDO

CÓDIGO:	6-71-32-1-51-524-32
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación Urbana. Reactivación (32)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, regular estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Industrial (3)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Industrial Tipo 2 (2)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECDD.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, en especial, por encontrarse sobre el corredor de la malla vial arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio, se identifica la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Decreto Distrital n° 190 de 2004 y sus decretos distritales reglamentarios y el Decreto Distrital n° 370 de 2023.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1 - UG1

CÓDIGO:	6-71-31-1-51-524-22
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial. Zona Industrial (71)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación Urbana. Redesarrollo (31)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, regular estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercial (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Comercio Tipo zonal (2)

Fuente: Tabla ZHF Urbanas UAECDD

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



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





DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

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

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Dentro del estudio normativo de este escenario, se toma como referencia el área del predio de 11.693,05 m² correspondiente al área objeto de los beneficios normativos según el estudio de hechos generadores que corresponde al ámbito del instrumento objeto de cálculo. A partir de ella, se calcula la ocupación máxima que puede alcanzar el bien inmueble a través de cumplir con las restricciones normativas, así:

1. Teniendo en cuenta el índice máximo de ocupación autorizado para el predio (0,7), se obtiene un área de ocupación de 8.185,14 m²; producto de multiplicar el área de terreno por el índice de ocupación (11.693,05 * 0,7).
2. Teniendo en cuenta las condiciones volumétricas, se obtiene un área de ocupación de 10.571,65 m² producto de descontar al área de terreno en bruto la sumatoria de las áreas del antejardín establecido por la carrera 50 (AK 50) de 5 m de ancho (701,25 m²) y el aislamiento posterior de 3 m de ancho (420,15 m²) según las normas volumétricas establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital n° 274 de 2010; es decir, el área de ocupación final se obtiene de 11.963,05 m² - 701,25 m² - 420,15 m² = 10.571,65 m².
3. Con base en los anteriores resultados, se adopta el menor de las áreas obtenidas (El del índice de Ocupación 0,7); la cual, cumple con las exigencias normativas y las condiciones volumétricas para generar el uso industrial bajo los parámetros urbanísticos establecidos en el Decreto Distrital n° 274 de 2010 y el Decreto Distrital n° 080 de 2016 respecto a antejardines, aislamientos, equipamiento comunal privado, zona de circulación vehicular y parqueaderos en planta; es decir, una ocupación máxima de **8.185,14 m²**.

Es de anotar que, como el predio es de uso industrial y no requiere índice adicional al establecido en el Decreto Distrital n° 274 de 2010, no le aplican cargas urbanísticas adicionales del mencionado Decreto Distrital; por lo tanto, el área total de terreno se encuentra ocupado de la siguiente forma:

Antejardín exigido sobre la AK 50 de 701,25 m² (aplica como parte del equipamiento comunal privado destinado a zonas verdes), aislamiento posterior de 420,15 m², un edificio en altura (3 pisos) de 8.185,14 m² de huella para desarrollar el uso principal Bodegas Industriales con un sótano para 100 estacionamientos privados (Del total 166 Privados y 66 visitantes), un área de 126,00 m² de zonas duras en planta para los estacionamientos de cargue-descargue (3), un área de 186,20 m² de zonas duras en planta para los estacionamientos de azules (7) y un área de 220,40 m² de zonas duras en planta para los estacionamientos de bicicletas (116). El resto del área disponible en planta se trabaja como zona dura para estacionamientos en planta (63 Privados y 66 visitantes) y tráfico industrial (2.257,50 m²).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

Para el desarrollo del ejercicio residual, se consideró proyectar el uso principal permitido en este escenario normativo, aplicando el máximo aprovechamiento en edificabilidad dado en la norma, por lo que se plantea una edificación de tres (3) pisos de altura con sótano para el uso de bodegas industriales por pisos, con voladizos por la AK 50 (1,5 m) obteniendo un área construida en el uso (sin tener en cuenta el área del sótano) de 24.976,16 m² a la cual se le descuentan puntos fijos (Escaleras y ascensores, establecidos en un 10 %) de 2.497,62 m² y de circulaciones adicionales (Pasillos para transporte de insumos y/o productos terminados y personal) de 2.214,63 m². Finalmente, se obtiene un área vendible de 19.931,71 m² al descontar del área total construida las áreas de los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el área total construida del equipamiento comunal privado de 332,20 m², ubicada dentro de la misma edificación industrial.

Cabe resaltar que, para maximizar la ocupación en planta, se hizo necesario construir un sótano sobre la huella del edificio de tres (3) pisos para cumplir con las exigencias normativas de 232 parqueaderos en total (166 privados y 66 de visitantes); así como los 116 para bicicletas, los 7 estacionamientos azules y 3 estacionamiento de cargue-descargue (Hacen parte dentro del total de los privados) que se localizan en planta. En el sótano se localizan 103 parqueaderos privados para vehículos, el resto se localizaron en planta.

Este proyecto obtuvo los siguientes índices resultantes (calculados sobre ANU):

Índice de ocupación: 0,7

Índice de construcción: 1,894 (Máximo alcanzado con la altura de 3 pisos permitida)

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto elaborado por la UAECDD, para la construcción del edificio de 3 pisos con sótano para bodegas en propiedad horizontal. El presupuesto calculado para febrero de 2023 con un valor de costo directo de \$ 1.260.563,28 m² para el uso industrial fue indexado a agosto de 2023 con el ICOCED (1,01076088798509), obteniendo un valor final de \$1.274.128,06 m² y los demás costos se usaron los presupuestos que aplica la UAECDD para el proceso del censo masivo anual, para zonas verdes y zonas duras de tráfico pesado para el año 2023. (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

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

Para determinar el valor de ventas del producto construido (Industria en P.H.) se realizó una investigación del mercado inmobiliario, el cual, que se describe a continuación:

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

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

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECDD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

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

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

Como resultado de este estudio de mercado, el valor adoptado es de \$4.461.000 m², el cual será el aplicado para calcular las ventas finales a partir del área vendible estimada.

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

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

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

Así se obtiene un valor residual para el área bruta del terreno de \$1.924.000 por m², aproximado al mil más cercano.

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para aplicar el método residual en el escenario de la acción urbanística, se implanta el Plan Parcial aplicando la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 370 del 23 de agosto de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, el DTS y demás anexos.

El área objeto de reparto (AOR) de 11.693,05 m² corresponde al área bruta del predio y se toma según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital n° 370 de 23 de agosto de 2023, que corresponde al escenario CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

A la anterior medida, se le descuenta un área de 198,88 m² (Identificada como cesión reserva vial AK 50), el área para una Plazoleta Central de 735,39 m², el área de cesión para completar el sobreancho del andén sobre la AK 50 (Andén mínimo de 12 m) de 1.565,62 m², cesión para la franja de Control Ambiental de 5m de ancho sobre la AK 50 de 605,22 m² y cesión para vía paralela a la AK 50 de 709,37 m². El resultado final de la anterior operación matemática es de 7.878,57 m² que corresponde al área útil; a partir de la cual, se aplican los parámetros urbanísticos autorizados en los artículos 17 al 20 del Decreto Distrital n° 370 de 2023.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

USOS

PRINCIPAL : Vivienda multifamiliar (NoVIS).

COMPLEMENTARIOS : Comercio y servicios personales de escala zonal (hasta 2.000 m²).

Fuente: Artículo 19 del Decreto Distrital n° 370 de 2023.

EDIFICABILIDAD

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

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES	
	m ²	Índice
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.693,05	
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.878,57	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL (ICF)	72.964,63	6,24

Fuente: Artículo 17 del Decreto Distrital N° 370 de 2023.

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Residencial*	Principal	Multifamiliar	N/A
Comercio**	Complementario	Los indicados en la plancha de usos de la UPZ n.º 43 «San Rafael»	Zonal
Servicios Personales**	Complementario		

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2021EE73134 (SDP n.º 1-2021-32473)

**Conforme la escala permitida (hasta zonal), el área construida destinada al uso de comercio y servicios personales no podrá exceder 2.000 m² de área de ventas.

Fuente: Artículo 16 del Decreto Distrital N° 370 de 2023.

A partir de las anteriores áreas construidas por uso, se calculan las áreas totales construidas, tomando como referencia el esquema de distribución descrito en la imagen de abajo, usado como modelo en el documento técnico de soporte DTS del Decreto Distrital n° 370 de 2023; aunque, proyectando una construcción de 27 pisos de altura; de los cuales, tres (3) pisos corresponden a una plataforma donde se localizan el comercio y servicios personales de escala zonal, parte de los parqueaderos exigidos (El resto de parqueaderos se localiza en el sótano) y el equipamiento comunal construido necesarios para los usos asignados y encima de la plataforma, una construcción en forma de “W” de 24 pisos para el uso residencial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



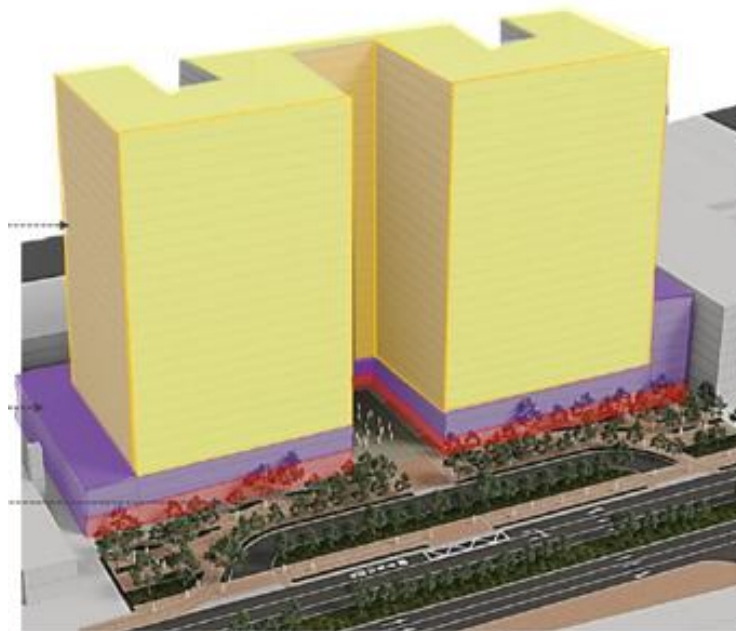
GCA-04-01-FR-01
v.3





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL



Fuente: Documento técnico de soporte DTS (Pág 85) del Decreto Distrital N° 370 de 2023

Según lo aprobado por el Decreto Distrital n° 370 de 2023 para el predio, la distribución entre los usos asignados y el cumplimiento de los parámetros normativos vigentes a la fecha, la UAECD realiza un modelamiento volumétrico y urbanístico a partir del área útil final de 7.878,57 m² para desarrollar los usos Residencial y Comercio-Servicios de escala zonal. Para interconexión con el espacio público circundante, se asignaron 735,39 m² para una Plazoleta que facilita la comunicación entre la AK 50 y el proyecto inmobiliario con el entorno del sector, una calzada de servicio paralela para el ingreso y salida vehicular del proyecto de 709,37 m², un aislamiento posterior de 420,15 m² (calculado con las dimensiones dadas en el Plano 1 anexo y 3 m de ancho, es decir, 140,05 * 3 = 420,15 m²) para aislamiento de la Plataforma de 3 pisos, dejando para ocupación efectiva en primer piso un área de 7.458,42 m² para la plataforma de tres pisos de altura (Índice de ocupación de 0,6379 del Área Bruta) y desde el cuarto piso sobre la plataforma se desarrolla el Uso Residencial NoVIS. El proyecto urbanístico desarrolla un (1) sótano para localizar los demás estacionamientos que no se completaron en los pisos de la plataforma.

El uso comercial y de servicios personales zonales (1.500,00 m²), el equipamiento comunal privado construido (1.722,28 m²) y parte de los estacionamientos (privados, visitantes, azules, motos y bicicletas) se localizan en la plataforma de la edificación (Tres pisos) sobre una huella de 7.458,42 m² luego de descontar del área útil, el aislamiento posterior de 3 m de ancho; y sobre ésta plataforma, se desarrolla el uso residencial en siete torres que plantean una estructura en forma de "W" de 24 pisos de altura y con área total construida de 79.405,14 m²; lo que permite determinar un área total construida de 101.780,40 m² para todo el proyecto con plataforma y de 108.249,33 m² incluyendo el sótano.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

Posterior al cálculo del área total construida de los bloques en forma de “W” del uso residencial (79.405,14 m²), se descuentan los puntos fijos de 7.940,51 m² (10%) y las circulaciones adicionales para los pasillos entre las torres por 3.573,23 m², para generar un área de 67.891,40 m² vendibles en el uso residencial en 1.632 apartamentos máximos autorizados. Esta relación genera un área construida promedio por apartamento de 41,60 m². Es de anotar que los productos inmobiliarios NoVIS tendrán un área construida promedio de 41,60 m².

Este proyecto obtuvo los siguientes índices (calculados sobre área bruta según Decreto Distrital n° 370/23):

Índice de ocupación: 0,6379

Índice de construcción: 6,24

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el Decreto Distrital n° 080 de 2016 (Para proyectos No VIS de 10 metros por cada 80 metros en el uso y de 10 metros por cada 120 metros en el uso comercial y de servicios). Como el Plan Parcial San Rafael autoriza 1.632 unidades de vivienda y 1.500 m² para el uso comercial y de servicios personales de escala zonal, el área total requerida para el equipamiento comunal privado es de 8.486,42 m² (Residencial 8.486,42 m² y No residencial 125,00 m²) distribuidos de la siguiente forma, a saber: Para zonas verdes un área de 6.889,14 m² y para el equipamiento comunal privado construido un área de 1.722,28 m² localizada dentro de la plataforma de tres pisos.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la establecida en el artículo 19 del Decreto Distrital n° 370 de 2023; en total se plantean 1.023 para automóviles, discriminados así: 826 privados (816 Residencial y 10 Comerciales), 197 visitantes (163 Residencial y 34 Comerciales), 33 azules y 511 para bicicletas.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptó el presupuesto realizado por la UAECD para la construcción de un edificio residencial tipo NoVIS de veinticuatro (24) pisos de altura sobre una plataforma de 3 pisos de altura y un sótano. El presupuesto es calculado para agosto de 2023 (Base revista Construdata 207 Jun-Ago 2023) con un valor de costo directo de \$ 1.941.847,67 m² y para los costos de zonas duras y zonas verdes, se usaron los presupuestos que aplica la UAECD para el proceso del censo masivo anual (Ver anexo 2 Presupuestos costos directos).

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

El valor para las cargas urbanísticas se toman a partir de lo establecido tanto en el DTS como en el Decreto Distrital n° 370 de 2023, que reporta fecha de estimación de los mismos el mes de octubre de 2019; sin embargo, se excluyen los relacionados con la carga urbanística por Edificabilidad (Descritos en el artículo 23 del Decreto Distrital n° 370 de 2013); debido, a que esta cuantía se deben calcular a partir del valor de

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

referencia establecido por la UAECD para la fecha de expedición del instrumento; es decir, agosto de 2023. Como el valor de referencia para el predio en estudio es de \$2.300.000 por m² para el año 2023, el valor de esta carga es de \$2.173.036.320. Los valores de las otras cargas urbanísticas locales se registran por \$2.443.280.070 y de \$132.504.098 para las cargas generales (No se incluye la carga del valor del suelo para la ampliación del andén de la AK 50, ya que es carga de solo cesión, no se tiene que pagar) y se actualizan con el ICOCED + ICOCIV (Índice de costos de construcción de obras civiles) desde octubre de 2019 hasta agosto de 2023 (1,31927410540013).

Para determinar el valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos (Residencial y comercio) se realizó una investigación económica del mercado inmobiliario en proyectos nuevos y cercanos al predio del asunto; inclusive, de proyectos de renovación urbana en el Centro de Bogotá y en zonas industriales colindantes. Es de anotar que el proyecto fue autorizado para vivienda de NO VIS y efectuando el análisis estadístico se obtiene un valor unitario para vivienda NO VIS de \$5.434.000,00 por m², aplicable para el área construida promedio por unidad de vivienda de 41,60 m², producto de dividir el área vendible (67.891,40 m²) entre las 1.632 unidades residenciales máximas autorizadas. El valor anteriormente mencionado NO incluye el valor del parqueadero; debido a que, se encontraron proyectos que ofrecen el inmueble sin estacionamiento, mientras que algunos sí ofrecen el inmueble incluido un estacionamiento. Para valor de estacionamiento vehicular en viviendas de estrato 3, se adopta el valor usado por la UAECD en su proceso de actualización catastral, que corresponde a un valor de \$19.950.000 para el año 2023.

	Integral	Oferta	Nombre Proyecto
	5.577.905	109	Torre Estación
	5.567.594	115	Ciprés de Castilla
	5.453.819	115A	Ciprés de Castilla
	5.455.250	118A	Aralia de Castilla
	5.482.295	118B	Aralia de Castilla
	5.811.209	122	Torre Estación
	5.506.281	125	Torre Estación
	5.477.260	126	Torre Estación
	5.750.028	130	Torre Estación
Promedio	5.564.627		
Desviación	131.062		
C.V.	2,36%		
Superior	5.695.689		
Inferior	5.433.564		
Adoptado	5.434.000		

Los parqueaderos privados se venden al valor descrito en el párrafo anterior, es decir, los 826 estacionamientos (816 residenciales y 10 Comerciales) a \$19.950.000 cada uno de los Residenciales y a \$38.000.000 cada uno de los Comerciales.

Para el uso comercial, se realiza una investigación económica de proyectos comparables y se adopta el valor de \$8.945.000 m², (Comercio en primer piso y residencial en pisos superiores) localizados en zonas similares.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)	
Promedio	\$ 8.945.000	\$ 9.058.235	1 Castilla-Valladolid
Desviación	97.772	\$ 8.888.889	5 Nágara-Américas
C.V.	1,09%	\$ 8.888.889	6 Castilla Real
LimSuperior	\$ 9.042.772		
LimInferior	\$ 8.847.228		

La utilidad (sobre ventas) del desarrollo inmobiliario, se asume según los lineamientos establecidos por la UAECD, que, para los usos asignados dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana San Rafael, son: (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

No VIS (Estrato 3) 15%

Comercio: 18%

Con estos valores, se obtiene una utilidad final ponderada de 15,10% sobre las ventas.

Una vez desarrollado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta de terreno de \$2.790.000 por m², aproximado al mil más cercano.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para el predio ubicado en el plan parcial e identificado así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO
1	AK 50 5F - 19	AAA0037PAAW	50C-01302426	11.693,05 m ²

se obtuvo el siguiente resultado:

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA	EFECTO PLUSVALÍA	ÁREA TOTAL TERRENO	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL
DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 UPZ 43 SAN RAFAEL DECRETO DISTRITAL N° 274 DE 2010 DECRETO DISTRITAL N° 804 DE 2018 DECRETO DISTRITAL N° 370 DE 2023	(EP = VR2 - VR1)	(AT)	(EPT = EP * AT)
VR1 (\$/m ²)	VR2 (\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(\$)
\$ 1.924.000	\$2.790.000	\$ 866.000	11.693,05	\$ 10.126.181.300

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

APROBACIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

El cálculo de efecto plusvalía determinado, de acuerdo con el hecho generador de plusvalía, definido en el instrumento objeto de este estudio, como resultado de la expedición del Plan Parcial de Renovación Urbana "San Rafael", adoptado a través del Decreto Distrital n° 370 de 2023, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECDD llevado a cabo el día 29 de julio de 2024.

Posteriormente este cálculo fue aceptado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 6 de septiembre de 2024, acorde con lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 803 de 2018, con base en el siguiente comunicado:

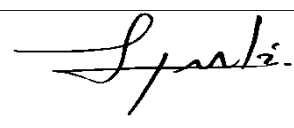
Mediante correo electrónico del 6 de septiembre de 2024, por parte de la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional.

Elaboró:

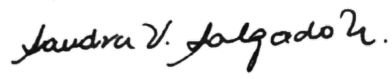

OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
Profesional Especializado

Revisó:


CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA
Profesional Control Calidad Normatividad Urbanística
Contratista


CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad Valuatorio
Contratista

Vo. Bo.


SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO
Profesional Especializado
Líder Plusvalía

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

ANEXOS

1. Investigación de mercado inmobiliario
2. Presupuestos costos directos
3. Plano de localización y zonas homogéneas físicas y geoeconómicas
4. Ejercicios valuatorios
5. Soportes de cálculo del efecto plusvalía

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

1. Investigación de Mercado inmobiliario

BODEGAS INDUSTRIALES

Estudio de mercado BODEGAS 2023								
No.	Nombre Proyecto	Dirección	Valor Bodega	Valor m ²	Área	Fuente	Descripción	Web
3	Parque Industrial San Cayetano	DG 47 77A-09	\$ 2.000.000.000	3.984.064	502,00	w.m2.com Cód 2412-M3332647, 310 2816925, 005607 22 02	005607 22 02; Vetustez 1993; 3 niveles	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-san-ignacio/2412-M3332647
4	Parque Industrial Puerta del Sol	TV 93 51-98 BG 22	\$ 2.700.000.000	4.376.013	617,00	w.m2.com Cód 72-M4544476, 320 2334767, 005626 96 01	005626 96 01; Vetustez 2018, 3 niveles, sector Aeropuerto	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-los-alamos-5-banos-3-garajes/72-M4544476
5	Parque Industrial de Engativa	Engativa	\$ 4.350.000.000	4.358.717	998,00	w.m2.com Cód 10109-M4476789, 320 2334767	Entre 0-5 años	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-bogota-zona-industrial/10109-M4476789

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

3 Parque Industrial San Cayetano

4 Parque Industrial Puerta del Sol

5 Parque Industrial Engativa

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

RESIDENCIAL NOVIS

No.	NomProyecto	Uso	Área construida	Balcon	Valor Venta	Valor renta o G	G's	Integral	Teléfono	Descripción	Fecha
109	Torre Estación	Apto	64,16	1,19	358.400.000	5.168.000	0	5.577.905	601 4430700 Ext 835	Estrenar Vivienda	abr-23
115	Ciprés de Castilla	Apto	51,00	1,00	300.000.000	19.950.000	1	5.567.594	601 6280166	Urbansa 12 pisos.	ene-24
115A	Ciprés de Castilla	Apto	57,00	1,00	327.000.000	19.950.000	1	5.453.819	601 6280166	Urbansa 12 pisos.	ene-24
118A	Aralia de Castilla	Apto	72,00	1,50	407.000.000	19.950.000	1	5.455.250	601 6280166	Urbansa 12 pisos, 3	ene-24
118B	Aralia de Castilla	Apto	72,00	2,00	407.000.000	19.950.000	1	5.482.295	601 6280166	Urbansa 12 pisos, 3	ene-24
122	Torre Estación	Apto	68,13	1,41	415.300.000	25.118.000	1	5.811.209	601 4430700 Ext 835	Estrenar Vivienda	abr-23
125	Torre Estación	Apto	64,71	1,38	357.527.000	6.525.400	0	5.506.281	601 4430700 ext 835	Estrenar Vivienda	abr-23
126	Torre Estación	Apto	70,02	1,41	403.042.000	24.928.000	1	5.477.260	601 4430700 ext 835	Estrenar Vivienda	abr-23
130	Torre Estación	Apto	64,16	1,19	369.300.000	5.168.000	0	5.750.028	601 4430700 Ext 835	Estrenar Vivienda	abr-23

	Integral	Oferta	Nombre Proyecto
	5.577.905	109	Torre Estación
	5.567.594	115	Ciprés de Castilla
	5.453.819	115A	Ciprés de Castilla
	5.455.250	118A	Aralia de Castilla
	5.482.295	118B	Aralia de Castilla
	5.811.209	122	Torre Estación
	5.506.281	125	Torre Estación
	5.477.260	126	Torre Estación
	5.750.028	130	Torre Estación
Promedio	5.564.627		
Desviación	131.062		
C.V.	2,36%		
Superior	5.695.689		
Inferior	5.433.564		
Adoptado	5.434.000		

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

LOCALES COMERCIALES EN PROYECTOS RESIDENCIALES

Estudio de mercado LOCALES								
No.	Nombre Proyecto	Dirección	Valor Local	Valor (\$/m ²)	Área	Fuente	Descripción	Tel
1	Castilla - Valladolid	AK 86 CL 12	\$ 153.990.000	\$ 9.058.235	17,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-ciudad-techo/342-10587	Primer piso Plataforma con baño, rentando \$685.000, piso porcelanato, tomas monofásicas	314 2515329
5	Conjunto Naguara Americas	Av Américas Ac Cali	\$ 160.000.000	\$ 8.888.889	18,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-maria-paz/3553-M4054368	Con baño privado, renta \$ 900.000, en conjunto residencial Naguara	311 5932471
6	Castilla Real Etapa I	Kr 80 CL 10	\$ 160.000.000	\$ 8.888.889	18,00	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-bogota-ub-castilla-real-1-banos/815-M4585707?src_flow=busqueda-por-mapa&src_url=%2Fmapa%2Flocales%2Fventa%2Fbogota%2Fusados%2F&src_env=pro	Con baño privado y buena ubicación en el sector	313 3940258

Descripción	Valor (\$/m ²)	Oferta (\$/m ²)	
Promedio	\$ 8.945.000	\$ 9.058.235	1 Castilla-Valladolid
Desviación	97.772	\$ 8.888.889	5 Naguara-Américas
C.V.	1,09%	\$ 8.888.889	6 Castilla Real
LimSuperior	\$ 9.042.772		
LimInferior	\$ 8.847.228		

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

2. Presupuestos costos directos

RESUMEN EDIFICIO INDUSTRIAL 4P + SÓTANO

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

Fuente: Revista Construdata 205 Dic 2022-**Feb 2023**

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

EDIFICIO RESIDENCIAL + PLATAFORMA 3 p (Comercio Zonal, Estacionamientos, equipamiento privado) + 24 p NoVIS + Sótano

PPRU - SAN RAFAEL FUENTE DE INFORMACION: 2022 (IDU) (CONSTRUDATA 207 JUNIO-AGOSTO 2023)	
--	--

CAPÍTULO	SUBTOTAL CAPÍTULO
PRELIMINARES	\$ 239.199.478
EXCAVACIÓN	\$ 2.380.708.800
CIMENTACIÓN	\$ 29.101.914.366
ESTRUCTURA	\$ 48.306.180.494
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 1.230.215.710
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 62.692.324
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 2.494.748.037
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 3.528.677.276
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	\$ 2.323.145.975
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 13.768.951.755
CUBIERTA	\$ 302.211.994
FACHADA	\$ 3.033.896.996
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 2.432.371.293
HERRAMIENTA Y EQUIPO	\$ 7.645.730.053
PERSONAL DE OBRA	\$ 1.033.085.382
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	\$ 106.461.814.735
No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios	
No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto,	
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 224.345.544.669
COSTO INDIRECTO	\$ 33.651.831.700
TOTAL COSTO OBRA	\$ 257.997.376.370
COSTO DIRECTO UNITARIO	\$ 1.941.847,67

RESUMEN OTRAS CONSTRUCCIONES UAED 2022 (Vigencia 2023)

Código tipología	Costo	VALOR UNITARIO NUEVO (\$/M²)	OTRAS CONSTRUCCIONES
900006	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 218.000	Andén tipo IDU con loseta prefabricada tipo IDU, bordillo Tipo IDU y Rampa Tipo Idu.
900009	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 322.000	Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)
900010	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 587.000	Zona dura para zona industrial en concreto e=18 / 20 cm de 3000 psi sobre base y sub base.
900012	Costo Total Directo + Indirecto 12%	\$ 56.000	Zona Verde de Equipamientos Públicos.

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

Código Postal: 111311



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

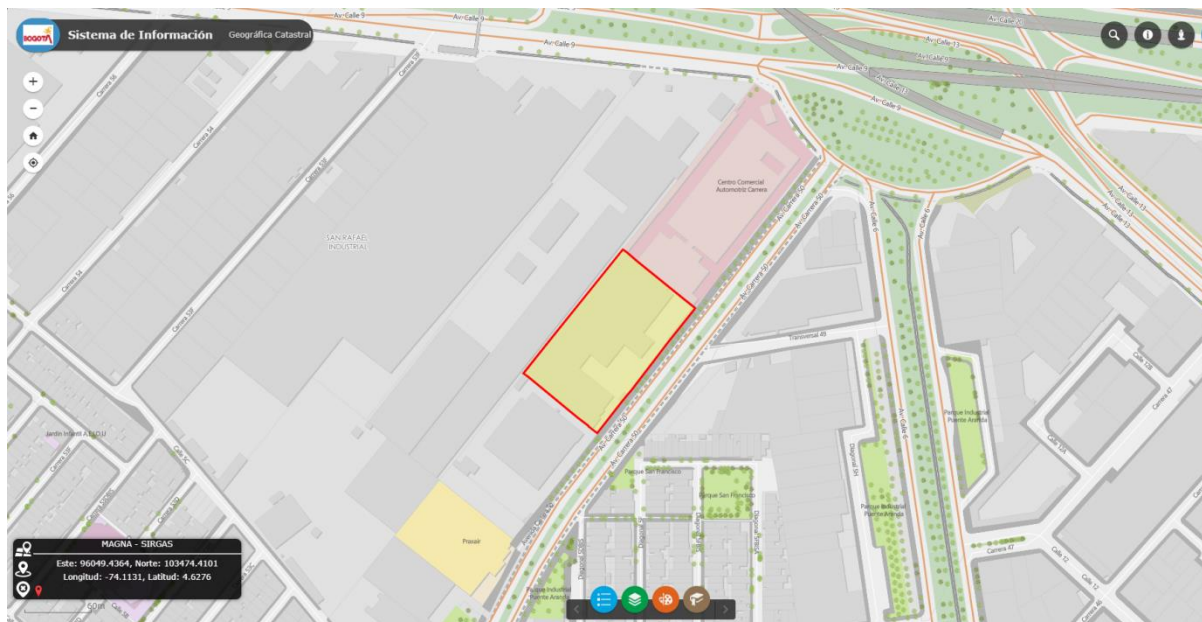




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

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



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

Código Postal: 111311



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

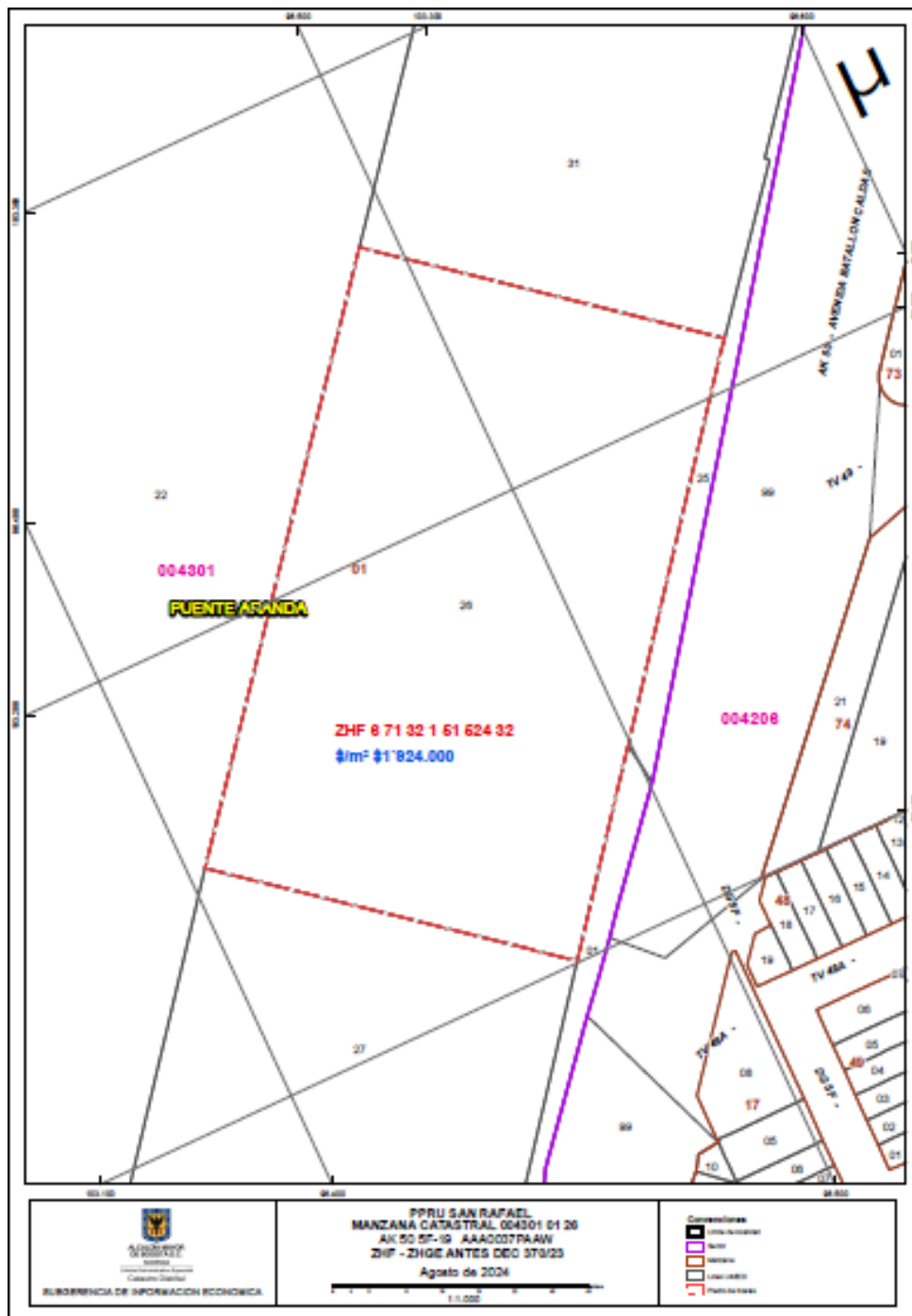




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA Y GEOECONÓMICA ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA



Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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

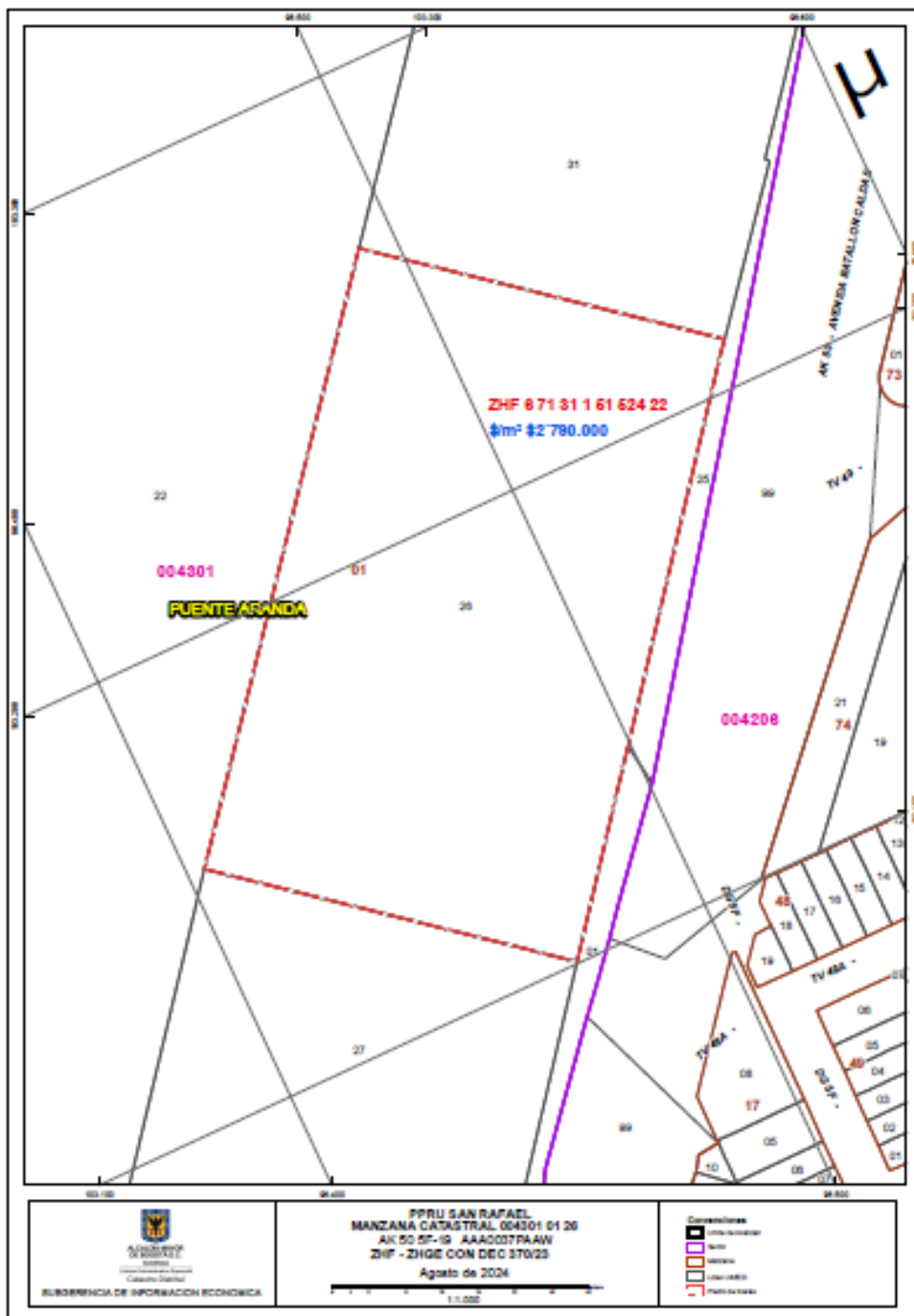




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA Y GEOECONÓMICA CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA



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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

4. Ejercicios residuales

ESCENARIO UPZ 43 SAN RAFAEL

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Industrial	
1.1	Área bruta	m ²		11.693,05	100,00%	11.693,05	11.693,05
1.2	Malla vial arterial AK 50 (Reserva Vial)	m ²		-			
1.3	Área disponible	m ²		11.693,05			
II. Análisis de edificabilidad							
2.1	Índice de ocupación	m ²	0,70	8.185,14	70,00%		8.185,14
2.1.1	Ocupación por volumetría	m ²				10.571,65	
2.1.1.1	Antejardín AK 50	m ²	5	140,25		701,25	
2.1.1.2	Aislamiento posterior	m ²	3	140,05		420,15	
2.1.2	Ocupación por índice	m ²				8.185,14	
2.1.3	Ocupación final	m ²	0,70	1,00		8.185,14	8.185,14
2.2	Índice de construcción	m ²	2,20			25.724,71	25.724,71
2.2.1	Altura máxima permitida (pisos)	3	1				
2.2.2.1	Voladizos (AK 50 V3)		1,5	140,25		210,38	
2.2.3	Construcción por volumetría					24.976,16	
2.2.4	Construcción por Índice IC + Puntos fijos					28.583,01	
2.2.5	Construcción final	m ²				24.976,16	24.976,16
2.3	Análisis de construcción						
2.3.1	Usos permitidos						
2.3.1.1	Industrial	Estrato				24.976,16	
2.4	Área total construida sin sótanos					24.976,16	24.976,16
2.4.1	Puntos fijos	m ²	10%	1		2.497,62	
2.4.2	ATC para cálculo Índice de Construcción		1,894			22.146,34	22.146,34
2.4.3	Circulación adicional	m ²	10%			2.214,63	
2.4.4	Altura resultante	pisos				3	
2.5	Área total construida con sótanos	m ²				27.226,16	27.226,16
2.6	Área vendible	m ²				19.931,71	19.931,71
2.6.1	Área vendible Industrial	m ²				19.931,71	19.931,71
2.6.2	Área vendible Otros usos	m ²				-	-
III. Equipamiento comunal privado							
3.1	Equipamiento comunal Industrial	m ²	0,083			1.660,98	1.660,98
3.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²				-	-
3.3	Destinación del equipamiento						
3.3.1	Construido	m ²	20%			332,20	332,20
3.3.2	Zonas verdes	m ²	80%			1.328,78	1.328,78
3.3.3	Estacionamientos adicionales	m ²	0%			-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir		NA					0
4.1	Área tipo producto inmobiliario Industrial	m ²					
4.1.1	Área tipo Industrial Ajustado	m ²					-
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial	m ²					-
V. Exigencia de estacionamientos							0
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C					
5.2	Parqueaderos						
5.2.1	Privados	9,9	120			166	
5.2.2	Visitantes		300			66	
5.2.3	Bicicletas	1,90	0,5			116	220,40
5.2.4	Azules	26,60	0,033			7	186,20
5.2.5	Cargue-Descargue	42,00	0,002			3	126,00
5.3	Total parqueaderos autos exigidos					232	232
5.4	Sótanos	Un				1	1
5.5	Área disponible en sótanos	m ²				8.185,14	8.185,14
5.6	Ubicación de parqueaderos						

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

No.	Actividad/ítem	Un.	%	Valor	%	ANTES	Totales
5.6.1	Parqueaderos de autos en Sótano	22,5	100			2.250,00	2.250,00
5.6.2	En piso no habitable		NO				
5.6.3	En planta (Azul + Cargue + Bicis)					532,60	532,60
5.6.4	Área de parqueaderos en planta	17,5	129			2.257,50	2.257,50
VI. Análisis de ventas							
6.1	Ventas Industria (bodegas almacenamiento)	\$/m ²		4.461.000,00		88.915.338.458,55	88.915.338.458,55
6.2	Otras Ventas	\$/m ²		-		-	-
6.3	Total ventas				100%	88.915.338.459	88.915.338.458,55
VII. Análisis de costos							
7.1	Costos directos						
7.1.1	Costos Industrial	\$/m ²		1.274.128,06		34.689.608.058	34.689.608.058,33
7.1.2	Equipamiento comunal privado	\$/m ²		0		-	-
7.1.3	Zona verde en planta	\$/m ²	717,82	50.000,00		35.890.750	35.890.750,00
7.1.4	Zona dura industrial parqueaderos + circulaci	\$/m ²	2.790,10	524.107,14		1.462.311.339	1.462.311.339,29
	Total costos directos				40,70%	36.187.810.148	36.187.810.147,62
7.2	Costos indirectos						
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo				12,39%		
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			1.085.634.304	1.085.634.304
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					2.071.704	2.071.704
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					276.918.373	276.918.373
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			889.153.385	889.153.385
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			3.618.781.015	3.618.781.015
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	3,08%			1.114.852.216	1.114.852.216
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			2.222.883.461	2.222.883.461
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de	3	5,00%			1.809.390.507	1.809.390.507
7.2.2	Costos financieros	DTF	13,85%		4,60%	4.092.841.328	4.092.841.328
7.2.3	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%			2.667.460.154	2.667.460.154
	Total costos indirectos				20,00%	17.779.986.448	17.779.986.448
7.3	Otros costos						
7.3.1	Otros costos	\$/m ²				-	-
	Total otros costos					-	-
7.4	Total costos				60,70%	53.967.796.595	53.967.796.595
VIII. Utilidades							
8.1	Utilidad Industrial		14%			12.448.147.384	12.448.147.384,20
8.2	Utilidad Comercial						-
8.3	Total utilidades					12.448.147.384	12.448.147.384,20
IX. Residual							
9.1	Valor total del suelo	\$	25%				22.499.394.479
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²					1.924.000

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

ESCENARIO DECRETO DISTRITAL 370 DE 2023

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	No VIS	Totales
I. Análisis de ocupación del suelo						Residencial	
1.1	Área bruta	m ²		11.693,05	100,00%		11.693,05
1.2	Área neta urbanizable	m ²		11.693,05			11.693,05
1.3	Cesiones	m ²		3.814,48	32,62%		3.814,48
1.3.1	Espacios públicos peatonales (>20%)	m ²		2.499,89	21,38%		
1.3.1.1	Cesión vial Andén Av Batallón Caldas AK 50 V3)	m ²		198,88			
1.3.1.2	Plaza	m ²		735,39			
1.3.1.3	Sobrecancho AK 68 (Para completar 12m)	m ²		1.565,62			
1.3.2	Otras cesiones públicas	m ²		1.314,59	11,24%		
1.3.2.1	Franja Control Ambiental (AK 50)	m ²		605,22			
1.3.2.2	Mailla vial local (Paralela AK 50)	m ²		709,37			
1.4	Área útil	m ²		7.878,57	67,38%		7.878,57
II. Análisis de edificabilidad							
2.1	Índice de ocupación	m ²	63,79%	7.458,42		7.458,42	7.458,42
2.1.1	Ocupación resultante	m ²				7.878,57	
2.1.2	Aislamiento Posterior	m ²				420,15	
2.1.3	Ocupación final Primer Piso	m ²	63,79%	7.458,42		7.458,42	
2.2	Índice de construcción	m ²	6,24			72.964,63	72.964,63
2.2.1	Altura máxima permitida	Pisos				30	
2.2.2	Construcción por volumetría	m ²				108.249,33	
2.2.3	Construcción por Índice IC + Puntos fijos	m ²				81.071,81	
2.2.4	Construcción final sin plataforma (Res)	m ²				79.405,14	
2.3	Análisis de construcción	m ²				72.964,63	72.964,63
2.3.1	Usos permitidos	m ²				72.964,63	
2.3.1.1	Residencial	m ²				71.464,63	
2.3.1.2	Comercio zonal	m ²				1.500,00	
2.4	Área total construida Residencial sin plataforma	m ²				79.405,14	79.405,14
2.4.1	Puntos fijos	m ²	10%			7.940,51	
	ATC para cálculo Índice de Construcción		6,24			71.464,63	
2.4.2	Circulación adicional	m ²	5%			3.573,23	
2.4.3	Altura resultante	Pisos				24	
2.5	Área total construida con Plataforma + Sótano	m ²				108.249,33	108.249,33
2.6	Área vendible	m ²				69.391,40	69.391,40
2.6.1	Área vendible Residencial	m ²				67.891,40	
2.6.1.1	Total unidades Residenciales	Un				1.632	
2.6.1.2	Área promedio de apartamento	m ²				41,60	
2.6.2	Área vendible Comercio-Servicios Zonal	m ²				1.500,00	
2.6.2.1	Comercio Zonal	m ²				1.000,00	
2.6.2.2	Servicios Zonal	m ²				500,00	
III. Equipamiento comunal privado							
3.1	Equipamiento comunal Residencial	m ²	0,125			8.486,42	8.486,42
3.2	Equipamiento comunal Comercial	m ²	0,083			125,00	125,00
3.3	Destinación del equipamiento						
3.3.1	Construido	m ²	20%			1.722,28	1.722,28
3.3.2	Zonas verdes	m ²	80%			6.889,14	6.889,14
3.3.3	Estacionamientos adicionales	m ²	0%			-	-
IV. Áreas y cantidad de unidades a construir				NA			0
4.1	Área tipo producto inmobiliario	m ²					
4.1.1	Área tipo Residencial Ajustado	m ²				41,60	41,60
4.2	Área tipo producto inmobiliario comercial	m ²					-

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 370 DE 2023
PPRU SAN RAFAEL

No.	Actividad/Ítem	Un.	%	Valor	%	No VIS	Totales
V. Exigencia de estacionamientos							
5.1	Zona demanda de parqueaderos	C		Comercio	Servicios	Residencial	
5.2	Parqueaderos						
5.2.1	Privados (1 / 2 Unidades)	23,10	250/80	4	6	816	826
5.2.2	Visitantes (1 / 10 Unidades)		35/80	28	6	163	197
5.2.3	Bicicletas	1,90			22	489	511
5.2.4	Azules	30,90	0,033		1	32	33
5.3	Total parqueaderos autos exigidos (Incluye Azules)				45	1.011	1.056
5.4	Sótanos	Un				1	1
5.5	Área disponible en plataforma	m²	3	7.458,42		22.375,26	22.375,26
5.6	Ubicación de parqueaderos						
5.6.1	Parqueaderos en Plataforma	23,10		1.023,00		19.152,98	19.152,98
5.6.2	En piso no habitable						
5.6.3	En Sótano					6.468,92	6.468,92
5.6.4	Área de parqueaderos en planta					-	-
VI. Análisis de ventas							
6.1	Ventas uso residencial NoVIS	S/m²		5.434.000		368.921.859.449,00	
6.2	Ventas uso parqueaderos privados residenciales	S/unidad		19.950.000		16.279.200.000,00	385.201.059.449,00
6.3	Ventas uso comercio-servicios escala zonal	S/m²		8.945.000		13.417.500.000,00	
6.4	Ventas uso parqueaderos privados comerciales	S/unidad		38.000.000		380.000.000,00	13.797.500.000,00
6.5	Total ventas	\$			100%	398.998.559.449,00	398.998.559.449,00
VII. Análisis de costos							
7.1	Costos directos	\$			52,80%	210.668.957.886	210.668.957.885,73
7.1.1	Costos Plataforma + Residencial + Comercio	S/m²		1.941.847,67		210.203.707.768	210.203.707.768,23
7.1.2	Zona dura	S/m²		287.500,00		120.793.125	120.793.125,00
7.1.3	Zonas Verdes	S/m²		50.000		344.456.993	344.456.992,50
7.2	Costos indirectos	\$			22,52%	89.865.288.957	89.865.288.957,47
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo				14,18%	56.596.700.532	56.596.700.531,75
7.2.1.1	Impuesto delineación urbana (CD)		3%			6.320.068.737	6.320.068.736,57
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-					517.926	517.926,08
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-					110.888.927	110.888.927,32
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)		1%			3.989.985.594	3.989.985.594,49
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)		10%			21.066.895.789	21.066.895.788,57
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	C	2,68%			5.653.276.468	5.653.276.467,63
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)		2,50%			9.974.963.986	9.974.963.986,23
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	2	4,50%			9.480.103.105	9.480.103.104,86
7.2.2	Costos financieros	DTF	13,85%		5,34%	21.298.631.642	21.298.631.642,25
7.2.3	Gastos de ventas, comisiones y publicidad		3%		3,00%	11.969.956.783	11.969.956.783,47
7.2.4	Otros costos indirectos	S/m²				-	-
7.3	Otros costos	\$			1,40%	5.571.201.673	5.571.201.673,28
7.3.1	Costos por Edificabilidad (art 17 Dec 370/23)	S/m²	0,020	2.300.000	0,54%	2.173.036.320	2.173.036.320,00
7.3.2	Costos Cargas Urbanísticas			2.575.784.168			3.398.165.353,28
7.3.2.1	Carga urbanística local			2.443.280.070		3.223.356.129	3.223.356.128,59
7.3.2.2	Carga urbanística general			132.504.098		174.809.225	174.809.224,69
7.3.3	Otros costos						
7.4	Total costos				76,72%	306.105.448.516	306.105.448.516,48
VIII. Utilidades							
8.1	Utilidad Residencial		15%		15,10%	57.780.158.917	57.780.158.917,35
8.2	Utilidad Comercial		18%			2.483.550.000,00	2.483.550.000,00
8.3	Total utilidades		15,10%			60.263.708.917	60.263.708.917,35
IX. Residual							
9.1	Valor total del suelo	\$			8,18%		32.629.402.015,17
9.1.1	Valor unitario terreno área bruta	S/m²					2.790.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311



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

