



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 DESARROLLO
“ALAMEDA DE LA CONCORDIA”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA**

DECRETO DISTRITAL n° 632 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2023



BOGOTÁ D.C., AGOSTO 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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

**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 DESARROLLO
“ALAMEDA DE LA CONCORDIA”
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE SUBA**

DECRETO DISTRITAL n° 632 DEL 27 DE DICIEMBRE 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., AGOSTO 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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “ALAMEDA DE LA CONCORDIA”

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación SDP, mediante oficio 2-2024-01596 del 10 de enero de 2024, recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante radicado 2024ER642 del 11 de enero de 2024 que generó la radicación en el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC el n° 2024-164331 de fecha 20 de febrero de 2024.

Una vez revisada la documentación y soportes enviados por la SDP, se continuó con el procedimiento para la determinación del efecto plusvalía del Plan Parcial Alameda de la Concordia conformado por las unidades de gestión 1 y 2.

Es importante mencionar que, la fecha en la cual se determina el valor del suelo, corresponde a la de la vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital n° 632 del 27 de diciembre de 2023, *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 9 “Alameda de la Concordia” ubicado dentro del ámbito del Plan de ordenamiento Zonal Norte ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones”*), expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Parque Cementerio Jardines del Recuerdo y Cementerio Hebreo del Norte.
Oriente	Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito, de por medio Avenida Hacienda El Otoño.
Sur	Plan Parcial No. 7 El Otoño adoptado mediante Decreto Distrital n° 855 de 2019; Predios del Club El Rancho - Plan Parcial No. 5, de por medio Calle 201 (Avenida El Polo)
Occidente	Colegio La Enseñanza, de por medio Avenida de Las Villas.

Fuente: Decreto Distrital 632 de 2023 artículo 2º

El plan parcial está conformado por tres (3) predios y se encuentra ubicado en los sectores catastrales 207110 Casablanca Suba Otoño y 107102 Casablanca Suba en la Localidad de Suba, los cuales, se relacionan a continuación:

No.	DENOMINACIÓN DEL PREDIO NOMENCLATURA	SECTOR CATASTRAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
1	Del Lote A: 107102007098 PARTE EL OTOÑO LTE B CASABLANCA SUBA	207110 01 01 000 00000	AAA0153RUUZ	50N-01087537

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

No.	DENOMINACIÓN DEL PREDIO NOMENCLATURA	SECTOR CATASTRAL	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA
2	Del Lote B: 107102007099 PARTE EL OTOÑO LTE B CASABLANCA SUBA	107102 07 99 000 00000	AAA0153RUWF	50N-01087538
3	Del Lote C: 107102000060 PARTE EL OTOÑO LTE C CASABLANCA SUBA	107102 00 60 000 00000	AAA0153RUXR	50N-01087539

Fuente: Decreto Distrital 632 de 2023 artículo 2º y SIIC UAECD

El plan parcial se localiza dentro de una zona, al norte de la ciudad, en proceso de urbanización, donde se vienen desarrollando proyectos de vivienda multifamiliar en sectores con entornos agropecuarios colindantes con el suelo rural y de expansión de Bogotá.

Como equipamientos urbanos en el sector se encuentran: el Parque Metropolitano Guaymaral, El Aeropuerto Guaymaral, la Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito, el Centro Comercial Bima, el Centro Deportivo Cafam, la Terminal Satélite Intermodal, el Club El Rancho, El Parque Cementerio Jardines del Recuerdo, Los colegios Nogales, Eucarístico y Corazonista, por citar los más conocidos, rodeados de la malla vial arterial (Avenida Paseo de Los Libertadores, Autopista Norte ó AK 45) y las proyecciones viales sin pavimentar (Avenida Las Villas, Avenida El Polo); 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° 088 del 3 de marzo del 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311

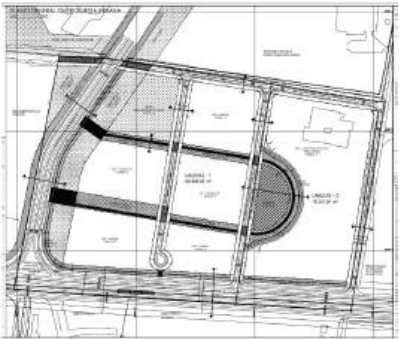




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

CONDICIONES NORMA URBANÍSTICA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA
Normatividad	ACUERDO DISTRITAL N° 6 DE 1990 ACUERDO DISTRITAL N° 31 DE 1996	DECRETO DISTRITAL N° 190 DE 2004 DECRETO DISTRITAL N° 088 DE 2017 UPZ 2 LA ACADEMIA DECRETO DISTRITAL N° 632 DE 2023
Localización	Acuerdo 6 de 1990 – Área Suburbana  Fuente: Plano oficial de zonificación Acuerdo 6 de 8 de mayo de 1990. Estudio Plusvalía PP9_pdf	 Fuente: Decreto 632 de 2023 PP Alameda de la Concordia
Área de actividad	Área Múltiple (art 22 Acuerdo 31 de 1996)	UG-1 Área Urbana Integral Zona Residencial UG-2 Área de Actividad Dotacional Zona de Equipamientos Colectivos
Tratamiento	Incorporación (art 397 Acuerdo 6 de 1990) (art 16 Acuerdo 31 de 1996)	UG-1 Desarrollo UG-2 Desarrollo (Esta parte se encuentra en Consolidación, pero por estar en las condiciones de los literales b. y d. del artículo 3 del Decreto 327 de 2004, le aplica tratamiento de Desarrollo)



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA																																						
Usos	Vivienda Comercio Clase I, II y III Institucional Clase I, II y III Servicios metropolitanos Especiales Industria	UG1: <table> <tr> <td><u>Principal</u></td> <td><u>Complementario</u></td> </tr> <tr> <td>VIP (Mz 1)</td> <td>Comercio vecinal</td> </tr> <tr> <td>VIS (Mz 2)</td> <td>Comercio vecinal</td> </tr> <tr> <td>NoVIS (Mz 3, 4 y 5)</td> <td>Comercio vecinal</td> </tr> </table> UG2: <u>Principal</u> Dotacional Educativo (SMz-1) Escala Zonal	<u>Principal</u>	<u>Complementario</u>	VIP (Mz 1)	Comercio vecinal	VIS (Mz 2)	Comercio vecinal	NoVIS (Mz 3, 4 y 5)	Comercio vecinal																														
<u>Principal</u>	<u>Complementario</u>																																							
VIP (Mz 1)	Comercio vecinal																																							
VIS (Mz 2)	Comercio vecinal																																							
NoVIS (Mz 3, 4 y 5)	Comercio vecinal																																							
Normas volumétricas	No cuenta con Decreto de Incorporación que definiera la reglamentación específica.	<table> <tr> <th rowspan="2">UG. MZ</th> <th rowspan="2">Producto Inmobiliario Tipo</th> <th colspan="3">Índices de Construcción</th> </tr> <tr> <th>I.C. Básico</th> <th>I.C. Adicional</th> <th>I.C. Total</th> </tr> <tr> <td>UG 1 MZ 1</td> <td>Vivienda VIP Vivienda adicional</td> <td>0,20</td> <td>1,10</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <td>UG 1 MZ 2</td> <td>Vivienda VIS Vivienda adicional</td> <td>0,20</td> <td>2,00</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td>UG 1 MZ 3</td> <td>Vivienda no VIS</td> <td>0,20</td> <td>2,00</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td>UG 1 MZ 4</td> <td>Vivienda no VIS</td> <td>0,20</td> <td>2,00</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td>UG 1 MZ 5</td> <td>Vivienda no VIS</td> <td>0,20</td> <td>2,00</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td>UG 2 SMZ-1</td> <td>Dotacional Educativo (Escala Zonal)</td> <td>0,20</td> <td>0,63</td> <td>0,83</td> </tr> </table>	UG. MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Índices de Construcción			I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total	UG 1 MZ 1	Vivienda VIP Vivienda adicional	0,20	1,10	1,30	UG 1 MZ 2	Vivienda VIS Vivienda adicional	0,20	2,00	2,20	UG 1 MZ 3	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20	UG 1 MZ 4	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20	UG 1 MZ 5	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20	UG 2 SMZ-1	Dotacional Educativo (Escala Zonal)	0,20	0,63	0,83
UG. MZ	Producto Inmobiliario Tipo	Índices de Construcción																																						
		I.C. Básico	I.C. Adicional	I.C. Total																																				
UG 1 MZ 1	Vivienda VIP Vivienda adicional	0,20	1,10	1,30																																				
UG 1 MZ 2	Vivienda VIS Vivienda adicional	0,20	2,00	2,20																																				
UG 1 MZ 3	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20																																				
UG 1 MZ 4	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20																																				
UG 1 MZ 5	Vivienda no VIS	0,20	2,00	2,20																																				
UG 2 SMZ-1	Dotacional Educativo (Escala Zonal)	0,20	0,63	0,83																																				

Fuente: Decreto Distrital n° 632 de 2023 artículos 25º, 26º y 29º y Estudio_Plusvalia_PP9.pdf

HECHOS GENERADORES DEFINIDOS EN LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Los hechos generadores de plusvalía contemplados en el Decreto Distrital n° 632 del 27 de diciembre de 2023, “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial N° 9 ‘Alameda de la Concordia’ ubicado dentro del ámbito del Plan de ordenamiento Zonal Norte ‘Ciudad Lagos de Torca’ y se dictan otras disposiciones” están determinados así:

“Artículo 53. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en consonancia con lo dispuesto en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Distrital 790 de 2017 y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial n.º 9 ‘Alameda de la Concordia’, **SI** se presentan hechos generadores de plusvalía por (i) cambio en la clasificación del suelo, (ii) cambio o modificación en el régimen y zonificación de usos del suelo y (iii) Incremento en la edificabilidad.”

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial “Alameda de la Concordia”, se identificó la siguiente zona homogénea física (ZHF) ajustada a la norma del Acuerdo n° 6 de 1990 y el Acuerdo n° 31 de 1996.

SUELO SUBURBANO NO PROTEGIDO

CÓDIGO:	4-00-04-2-67-2-1-3-77
CLASE DE SUELO:	Suburbano (4)
CLASIFICACIÓN RURAL:	Sin clasificar (00)
CLASE DE TIERRA:	Moderadamente buena (04)
UNIDAD CLIMÁTICA:	Frio seco (2)
VALOR POTENCIAL:	67 puntos (67)
VÍAS:	Carretera sin pavimentar (2)
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %) (1)
AGUAS:	Escasas (3)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Pastos naturales (77)

Fuente: Tablas ZHF Rurales UAEC.D.

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Por las características del contexto geográfico del Plan Parcial “Alameda de la Concordia”, se identificaron las siguientes zonas homogéneas físicas (ZHF) ajustadas a la norma del Decreto Distrital n° 632 de 2023.

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 1 - UG1

CÓDIGO:	6-61-11-1-51-524-21
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Área Urbana Integral. Zona Residencial (61)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, regular estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercio y servicios (2)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Comercio vecinal (1)

Fuente: Tablas ZHF Urbanas UAEC.D.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAEC.D-

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA 2 – UG2

CÓDIGO:	6-31-11-1-51-524-41
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido (6)
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Dotacional. Zona de equipamientos colectivos (31)
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Desarrollo (11)
TOPOGRAFÍA:	Plana (1)
SERVICIOS PÚBLICOS:	Básicos + tres complementarios: Teléfono, gas y alumbrado (51)
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, arterial (524)
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Equipamientos (4)
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Colectivo educación (1)

Fuente: Tablas ZHF Urbanas UAEC.D.

MÉTODO VALUATORIO UTILIZADO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística se utilizó el método DE COMPARACIÓN O DE MERCADO y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL; los cuales, se encuentran definidos y reglamentados en la Resolución n° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

En razón a que, dentro del estudio normativo se estableció como hechos generadores de plusvalía:
“(i) cambio en la clasificación del suelo, (ii) cambio o modificación en el régimen y zonificación de usos del suelo y (iii) Incremento en la edificabilidad.”

EJERCICIO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En este escenario, el área objeto de estudio se encuentra normada bajo el Acuerdo Distrital 6 de 1990, reglamentado por el Acuerdo Distrital 31 de 1996 y definida como un Área Suburbana de Transición que podía acogerse al Tratamiento Especial de Incorporación.

Lo anterior, de conformidad con el documento realizado y aportado por la SDP denominado: Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial n° 9 Alameda de la Concordia, donde expresa que, “...En el escenario del Acuerdo 6 de 1990, aplicaba el marco normativo del Acuerdo Distrital 031 de 1996 ... con base en el cual, se adelantaba posteriormente el proceso de incorporación que culminaba con la expedición del decreto correspondiente, proceso que no se surtió, manteniendo su condición de suelo suburbano de transición.”

El polígono de estudio se ubicaba en la Zona n° 4 delimitada en el artículo 8 del Acuerdo 31 de 1996, así:

Artículo 8º: Zonas de Reglamentación. Para efectos de la presente reglamentación, se establecen las siguientes zonas:

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

ZONAS	LÍMITES
No.4	Norte: Av. Guaymaral Oriente: Línea 500 mts de eje occidental de la Av. Paseo de Los Libertadores Sur - Occidente: Desde la intersección de la Av. Guaymaral y Cundinamarca la línea conformada por esta última vía, el vallado San Pedro, la Av. Low Murtra, límite de la parcelación San José Bavaria, la Av. San Antonio y la Av. Boyacá.

Por lo anterior, el polígono en estudio se define como ÁREA SUBURBANA, según lo estipulado en el artículo 185 del Acuerdo Distrital n° 6 de 1990:

“Artículo 185º.- Áreas suburbanas. Entiéndese por Área Suburbana la franja de transición, que rodea las áreas urbanas de la ciudad y los núcleos urbanos de corregimientos y veredas, así como las Áreas que se extienden a lo largo de las vías de acceso y en donde coexisten los modos de vida rurales y urbanos, como una prolongación de la vida urbana en el campo.

*Como regla general el desarrollo de terrenos de las **áreas suburbanas** está definido en usos agrícolas mientras no sean incorporados como áreas urbanas, mediante la definición de su desarrollo en usos urbanos, con arreglo al presente Acuerdo.*

Los terrenos de las áreas suburbanas cuyo desarrollo ha sido definido o se defina en el futuro en usos urbanos, se consideran como áreas urbanas para todos los efectos.

El proceso mediante el cual se define el desarrollo de sectores de las áreas suburbanas en usos urbanos, se denomina Proceso de Incorporación de Nuevas Áreas Urbanas.” (Subrayado y negrita fuera de texto).

Por lo anterior, para determinar el valor del suelo, se realizó una investigación del mercado inmobiliario en la zona aledaña al instrumento objeto de estudio y en los municipios de la sabana colindantes con Bogotá; buscando ofertas comparables a la condición a valorar.

A continuación, se presenta el estudio correspondiente a las ofertas analizadas y su procesamiento estadístico, de acuerdo con lo determinado por el IGAC:

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

No.	Municipio	Vereda	Tipo Inmueble	Telefonos	Tipo Oferta	Valor Total	Area Construida 1	Area Construida 2	Area Terreno	Suelo Bosque	Vr Construcción 1	Vr Construcción 2	Vr Terreno	Nombre del contacto
12	La Calera	El Salitre	FINCA	310 8543117 315 3683253	VENTA	1.280.000.000	0		30.000,00		-		43.947	Luz Stella Bermúdez, Jesús Moreno, encargado Finca El Chocolatero, sin construcción, 3 km desde la principal, plana pastos, servidumbre de paso. Coordenadas 4,670320; - 73,917522
15	La Calera	El Salitre	FINCA	311 8355683 3212153965	VENTA	1.200.000.000			30.000,00		-		41.200	José Cruz, sector Los Alcaparros, con aguas, sin construcción Coordenadas 4,661504; - 73,961421
16	La Calera	El Salitre	FINCA	311 8355683 3212153965	VENTA	750.000.000			17.000,00		-		45.441	José Cruz, sector El Chocolatero, sin construcción Coordenadas 4,670233; - 73,982408
24	Subachoque	Tibagota	FINCA	312 3865896	Venta	1.400.000.000	300	100	26.000,00	-	1.027.000	288.000	40.888	Linda finca de 26.000 m2 con amplia casa quinta de 400 metros, 4 alcobas con baño, sala grande con chimenea, salón de billar, sala de juegos, alcoba principal con balcón y sala de estar. Preciosa vista. Casa cuidandero 60 mts, a 800 mts de vía principal con lindo paisaje. Nacimiento de agua reservorio, pozo profundo y acueducto veredal. Oportunidad. Coordenadas 4,917488; - 74,201105
28	La Calera	Buenos Aires	FINCA		Venta	1.050.000.000	150	50	25.000,00	5.000,00	560.000	288.000	45.314	Vda Buenos Aires, 2162-193867826, Allianze Brokers Coordenadas 4,715310; - 73,331640

OFERTA	VALOR (\$/m²)
12	43.947
15	41.200
16	45.441
24	40.888
28	45.314
PROMEDIO	43.358
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.195
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,1%
LIMITE SUPERIOR	45.553
LIMITE INFERIOR	41.163
VALOR ADOPTADO RURAL AGROPECUARIO	43.000

Con base en lo anterior, se adopta el valor promedio aproximado al mil más cercano (\$43.000 por m²).

EJERCICIO VALUATORIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se tuvo en cuenta que no hubo repartición de cargas y beneficios entre las 2 unidades de gestión urbanísticas establecidas (UG-1 y UG-2), tal como se establece en el artículo 49 del Decreto Distrital que adoptó el Plan Parcial de Desarrollo Alameda de la Concordia, a saber:

Artículo 49: Reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de gestión y/o actuación: "...se desarrolla urbanísticamente a través de dos (2) unidades de gestión y/o actuación urbanística independientes, las cuales asumen respectivamente sus Cargas y Beneficios asignadas a cada unidad. El Equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades... se garantiza en el Plan Parcial no. 9 y no se generan transferencias entre unidades..." (Subrayado fuera de texto).

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

En este escenario, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital n° 632 del 27 de diciembre de 2023, realizando los cálculos con la edificabilidad y usos autorizados en éste, los anexos y el DTS.

Para desarrollar el método residual se trabajó con el área objeto de reparto (AOR) de 213.044,36 m² que corresponde, en este caso, al área bruta del Plan Parcial; extensiones consignadas en el artículo 5 del anteriormente mencionado Decreto Distrital.

A la anterior medida, se le descuenta 33.508,01 m² (Identificada como suelo de Carga General), para obtener el Área Neta Urbanizable (ANU) de 179.536,35 m², luego se descuenta el área de control ambiental de 9.903,74 m² para obtener el área neta para el cálculo de las cesiones obligatorias de 169.632,61 m². Las cargas locales de 77.979,70 m² están conformadas por 9.903,74 m² para control ambiental, 23.328,62 m² de cesión para parques públicos, 8.672,73 m² de cesión para equipamiento público, 8.800,35 m² de cesión para alamedas y 27.274,26 m² de cesión para malla vial local. Finalmente, al descontar del área neta urbanizable las cargas locales se obtiene el área útil del Plan Parcial de 101.556,65 m² (distribuida en: UG-1:57.901,60 m² y UG-2:43.655,05 m²).

El modelamiento urbanístico del producto inmobiliario planteado, de acuerdo con la norma urbanística del instrumento, Decreto Distrital 632 de 2023, se realiza para cada unidad de gestión:

USOS

Uso	UG-1	UG-2
Principal	Vivienda multifamiliar (VIP, VIS, No VIS)	Dotacional Educativo
Complementario	Comercio de escala vecinal	

Fuente: Artículo 26 del Decreto Distrital n° 632 de 2023.

EDIFICABILIDAD

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

UG	Mz	Área útil (m ²)	I.O.	I.C.			ATC*IC (m ²)
				Básico	Adicional	Total	
1	1	12.013,07	0,8	0,2	1,1	1,3	31.442,06
	2	12.256,96	0,8	0,2	2,0	2,2	54.289,90
	3	13.097,42	0,6	0,2	2,0	2,2	58.012,56
	4	8.225,54	0,6	0,2	2,0	2,2	36.433,48
	5	12.308,61	0,6	0,2	2,0	2,2	54.518,67
		57.901,60					234.696,67
2	SMz-1	43.655,05	0,33	0,2	0,63	0,83	36.233,69
Total		101.556,65					270.930,37

Fuente: Artículo 29 del Decreto Distrital n° 632 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





DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

UNIDAD DE GESTIÓN 1 UG-1

Tiene un área útil total de la UG-1 de 57.901,60 m² distribuidos en cinco (5) manzanas como se describe en el cuadro precedente, adicional a los parámetros urbanísticos reseñados, se cumple con lo establecido para la carga VIP (20 % sobre área útil), VIS (20 % sobre área útil), comercio para las Zonas con Área de Actividad Urbana Integral de mínimo el 15% del área útil (según artículo 27 Decreto 632 de 2023) y se desarrollan dos (2) o más usos en la misma edificación.

Como resultado de la aplicación de los anteriores parámetros normativos, se obtienen los siguientes valores en la UG-1:

VIP: Área total construida en el uso 34.935,62 m², en edificaciones de 6 pisos de altura, y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales se llega al área vendible de 30.042,89 m² de los cuales 725,58 m² corresponden a comercio vecinal en primer piso, adicional se calcula un equipamiento comunal privado de 5.026,02 m², de los cuales 1.005,20 m² son construidos en edificación de tres (3) pisos.

VIS: Área total construida en el uso 60.322,11 m², en edificaciones de 14 pisos de altura y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales (5%) se llega al área vendible de 51.575,41 m² de los cuales 740,31 m² corresponden a comercio vecinal en primer piso, adicional se calcula un equipamiento comunal privado de 8.985,60 m², de los cuales 1.797,12 m² son construidos en edificación de tres (3) pisos.

No VIP/VIS: Área total construida es de 219.403,85 m², en edificaciones de 18 pisos de altura y dos sótanos, y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales (5%) se llega al área vendible de 141.516,48 m² de los cuales 2.031,34 m² corresponden a comercio vecinal en primer piso, adicional se calcula un equipamiento comunal privado de 26.153,46 m², de los cuales 5.230,69 m² son construidos en edificaciones de tres (3) pisos.

La cantidad propuesta de estacionamientos se ajusta a lo estipulado normativamente con los siguientes totales:

VIP:	143 Estacionamientos, 89 privados y 54 visitantes, adicionalmente 4 azules y 71 para bicicletas, todos situados en planta.
VIS:	228 Estacionamientos, 147 privados y 81 visitantes, adicionalmente 7 azules y 114 para bicicletas, de los cuales 191 estacionamientos situados en planta y 37 se hacen cubiertos en el primer piso del equipamiento comunal construido.
No VIP/VIS:	2.801 Estacionamientos, 2.207 privados y 594 visitantes, adicionalmente 92 azules y 1.400 para bicicletas, en los sótanos se localizan los privados y 188 de visitantes, los estacionamientos azules, de bicicletas y 406 de visitantes se localizan en planta.

Para los costos de construcción del proyecto simulado, se adoptaron los presupuestos realizados por la UAECD para los usos VIP, VIS y NoVIS a agosto de 2023; los cuales, fueron actualizados a diciembre de 2023 con el ICOCED, para los costos de zonas duras y zonas verdes, se usaron los presupuestos que aplica la

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

+57 (601) 2347600

Código Postal: 111311





DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

UAECD para el proceso del censo masivo anual y para el equipamiento comunal privado se usó el de la vigencia 2021 actualizado con el ICOCED a diciembre de 2023.

Estos son los costos directos utilizados:

VIP \$1.682.922,64 m², VIS \$1.830.685,69 m², No VIP/VIS \$2.366.788,33 m², valores a agosto de 2023, que se actualizan con el ICOCED (0,993102288021534) para la fecha de diciembre de 2023, Equipamiento comunal privado (construido por fuera de las edificaciones residenciales) VIP/VIS/NoVIS \$1.259.117,85 m², así como también el costo directo de zonas verdes por \$50.000,00 m² y zonas duras para estacionamientos por \$287.500,00 m², todos estos costos a diciembre de 2023.

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 de las cargas urbanísticas (suelo y construcción) se calculan bajo el principio de las unidades representativas de aportes (URA's) estimadas según lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 a la fecha de expedición del instrumento en estudio (Decreto Distrital 632 de 27 de diciembre de 2023) con el siguiente resultado:

Costos cargas locales ¹ UG-1	\$27.979.195.754,00
Costos cargas generales UG-1	
Aportes de suelo para cargas generales del plan parcial ² UG-1	
Residencial	26.117,76 m ²
URA's por Edificabilidad adicional a la básica alcanzada en el Plan Parcial ³ UG-1	
Residencial	139.503,48
Cálculo final de la carga general por Edificabilidad adicional a la básica	
Residencial	139.503,48 – 26.117,76 = 113.385,72
Valor URA a 27 de diciembre de 2023	\$1.200.617,43 m ²
Costo por edificabilidad adicional	
Costos cargas generales UG-1	113.385,72 * \$1.200.617,43 = \$136.132.876.277,76

Notas: ¹ Tomados del artículo 42 Decreto Distrital 632 de 2023 y anexos, actualizado con ICoCIV a diciembre de 2023

² Calculados según artículo 5 Decreto 632 de 2023 y artículo 178 Decreto 088 de 2017

³ Calculados según artículo 186 Decreto 088 de 2017 y DTS y anexos del Decreto Distrital 632 de 2023 (artículo 3).

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

El valor de ventas de los productos inmobiliarios construidos se determinó de la siguiente manera:

VIP:	A partir del valor estipulado por ley (Decreto Nacional 1077 de 2015 y Ley 229 de 2023) de 90 smmlv a 2023 (\$104.400.000).
VIS:	A partir del valor máximo estipulado por ley (Decreto 046 de 2020, Decreto Nacional 1077 de 2015 y Ley 229 de 2023) de 150 smmlv a 2023 (\$174.000.000).
No VIP/VIS	Según mercado inmobiliario de la zona (ver anexo), en proyectos localizados dentro del mismo ámbito de Lagos de Torca, especialmente en el Plan Parcial El Otoño, Plan Parcial El Bosque y Plan Parcial Lucerna.
Comercio:	A partir de valores entre valor Residencial vs Comercial en primer piso para proyectos VIP/VIS y No VIS en estrato 4. (Factor de 1,6 para VIP/VIS y factor 1,66 para NoVIS del valor Residencial).

Así los valores unitarios de venta definidos por tipo de producto inmobiliario son:

VIP:	\$2.485.603,59 / m ² para aptos con área construida promedio de 42,00 m ²
VIS ¹ :	\$3.991.022,34 / m ² para aptos con área construida promedio de 43,60 m ²
No VIP/VIS	\$7.676.000,00 / m ² para aptos con área construida promedio de 63,35 m ² .
Comercio Zonal:	\$3.976.966 / m ² Bajo VIP, \$6.385.636 / m ² Bajo VIS y \$12.742.160 / m ² Bajo NO VIS.

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 Alameda de la Concordia, son: (Ver anexo 4 Ejercicios residuales).

VIP:	10%
VIS:	12%
No VIP/VIS:	16%
Comercio:	18%

UNIDAD DE GESTIÓN 2 UG-2

El área útil total de la UG-2 es de 43.655,05 m² que corresponde a la supermanzana (SMz-1) y como resultado de la aplicación de los mencionados parámetros normativos, se obtienen los siguientes valores en la UG-2:

Dotacional: Área total construida en el uso de 40.259,66 m², en edificaciones de 6 pisos de altura y con descuentos de puntos fijos (10%) y circulaciones adicionales (10%) se tiene un área vendible de 32.610,32 m², esto teniendo en cuenta que, a los usos dotacionales educativos no les exigen equipamiento comunal privado.

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

La cantidad de estacionamientos se ajusta a lo estipulado en el DTS, ya que la norma establece que se calculan, los privados a partir de las áreas administrativas y los de visitantes de las áreas de aulas; es decir: Dotacional Educativo: 32 Estacionamientos, 15 privados, 17 visitantes, adicionalmente 1 estacionamiento azul y 16 para bicicletas todos situados en planta.

Para el costo de construcción del proyecto planteado, se utilizó el presupuesto elaborado por parte de la UAECD para el uso Dotacional Educativo en edificación de 6 pisos de altura a diciembre de 2023 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, los cuales se describen a continuación:

Costo directo del uso dotacional \$2.477.642,48 m², costo directo de zonas verdes por \$50.000,00 m² y zonas duras para estacionamientos por \$287.500,00 m².

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 de las cargas urbanísticas (suelo y construcción) se calculan bajo el principio de las unidades representativas de aportes (URA's) estimadas según lo establecido en el Decreto Distrital 088 de 2017 a la fecha de expedición del instrumento en estudio (Decreto Distrital 632 de 27 de diciembre de 2023) con el siguiente resultado:

Costos cargas locales¹ UG-2 **\$11.776.082.181,88**

Costos cargas generales UG-2

Aportes de suelo para cargas generales del plan parcial² UG-2

Dotacional 7.390,25 m²

URA's para Edificabilidad adicional a la básica alcanzada en el Plan Parcial UG-2³

Dotacional 13.751,34 m²

Cálculo final de la carga general por Edificabilidad adicional a la básica

Dotacional 13.751,34 – 7.390,25 = 6.361,09 m²

Valor URA a 27 de diciembre de 2023 \$1.200.617,43 m²

Costo por edificabilidad adicional

Dotacional 6.361,09 m² * \$1.200.617,43 = **\$7.637.236.428,26**

Notas: ¹ Tomados del artículo 42 Decreto Distrital 632 de 2023 y anexos, actualizado con ICOCIV a diciembre de 2023

² Calculados según artículo 5 Decreto 632 de 2023 y artículo 178 Decreto 088 de 2017

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

³ Calculados según artículo 186 Decreto 088 de 2017 y DTS y anexos del Decreto Distrital 632 de 2023 (artículo 3).

Para determinar el valor de ventas del producto inmobiliario construido se realizó una investigación económica del mercado inmobiliario que se describe a continuación:

Oficinas Según investigación económica del mercado inmobiliario de la zona (ver anexo), en proyectos localizados en los alrededores del ámbito de Lagos de Torca, especialmente en la Sabana de Bogotá, Chía y Cajicá, se adoptó un valor unitario de venta de: \$8.003.000,00 / m²

Como utilidad, según lineamientos de la UAECD, y para los usos asignados dentro del Plan Parcial Alameda de la Concordia, se adoptó el siguiente porcentaje, aplicado sobre el total de ventas: (Ver anexo 4 Ejercicios residuales): Dotacional (Oficinas) SMz_1: 20%

Finalmente, realizado el ejercicio, se obtiene un valor residual para el área bruta del suelo que coincide con el área objeto de reparto del terreno del Plan Parcial de Desarrollo de **\$191.000 m²**.

DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los predios ubicados en el plan parcial e identificados así:

No.	DIRECCIÓN OFICIAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA
1	KR 67 201 – 58	AAA0153RUUZ	50N-01087537
2	PARTE EL OTONO LTE B CASABLANCA SUBA	AAA0153RUWF	50N-01087538
3	PARTE EL OTONO LTE C CASABLANCA SUBA	AAA0153RUXR	50N-01087539

se obtuvo el siguiente resultado:

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA						
ACUERDO 6 DE 1990 ACUERDO 31 DE 1997	DECRETO 190 DE 2004 UPZ 2 ACADEMIA DECRETO 632 DE 2023 DECRETO 088 DE 2017	EFFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA BRUTA TERRENO (AB)	ÁREA ÚTIL TERRENO (AU)	EFFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AB)	EFFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (EPT / AB)	EFFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (EPT / AU)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)						
(\$/m ²)	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(m ²)	(\$)	(\$/m ²)	(\$/m ²)
\$ 43.000,00	\$ 191.000,00	\$ 148.000,00	213.044,36	101.556,65	\$ 31.530.565.280,00	\$ 148.000,00	\$ 310.472,68

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

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 de Desarrollo 'Alameda de la Concordia', adoptado a través del Decreto Distrital n° 632 de 2023, fue aprobado así:

En comité de cálculo del efecto plusvalía de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD llevado a cabo el día 25 de julio de 2024.

Posteriormente este cálculo fue aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación el día 13 de agosto de 2024, con base en el siguiente comunicado:

Mediante correo electrónico del 13 de agosto de 2024, por parte de la Subdirección de Economía Urbana, Rural y Regional.

Elaboró:

Oswaldo Sabogal Trujillo

OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
Profesional Especializado

Revisó:

Claudia Alejandra Rincón Molina

CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA
Profesional Control Calidad Normatividad Urbanística
Contratista

Carlos Mario Latorre González

CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad Valuatorio
Contratista

Vo. Bo.

Sandra Viviana Salgado Naranjo

SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO
Profesional Especializado
Lider Plusvalía

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-

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

Código Postal: 111311



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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

1. Investigación de Mercado inmobiliario

VALOR RURAL AGROPECUARIO

No.	Municipio	Vereda	Tipo Inmueble	Telefonos	Tipo Oferta	Valor Total	Area Construida 1	Area Construida 2	Area Terreno	Suelo Bosque	Vr Construcción 1	Vr Construcción 2	Vr Terreno	Nombre del contacto
12	La Calera	El Salitre	FINCA	310 8543117 315 3685259	VENTA	1.280.000.000	0		30.000,00		-		43.347	Luz Stella Bermúdez, Jesús Moreno, encargado Finca El Chocollero, sin construcción, 3 km desde la principal, plana pastos, seridumbre de paso. Coordenadas 4,670320, - 73,377522
15	La Calera	El Salitre	FINCA	311 8355683 321 2153965	VENTA	1.200.000.000			30.000,00		-		41.200	José Cruz, sector Los Alcaparros, con aguas, sin construcción Coordenadas 4,667504, - 73,381421
16	La Calera	El Salitre	FINCA	311 8355683 321 2153965	VENTA	750.000.000			17.000,00		-		45.441	José Cruz, sector El Chocollero, sin construcción Coordenadas 4,670233, - 73,382408
24	Subachoque	Tibagota	FINCA	312 3865898	Venta	1.400.000.000	300	100	26.000,00	-	1.027.000	288.000	40.888	Linda finca de 26.000 m2 con amplia casa quinta de 400 metros, 4 alcobas con baño, sala grande con chimenea, salón de billar, sala de juegos, alcoba principal con balcón y sala de estar. Preciosa vista. Casa cuidandero 60 mts. a 800 mts de via principal con lindo paisaje. Nacimiento de agua reservorio, pozo profundo y acueducto veredal. Oportunidad. Coordenadas 4,917488, - 74,201105
28	La Calera	Buenos Aires	FINCA		Venta	1.050.000.000	150	50	25.000,00	5.000,00	560.000	288.000	45.314	Vda Buenos Aires, 2162-M3867826, Alliance Brokers Coordenadas 4,759310, - 73,931640

OFERTA	VALOR (\$/m²)
12	43.947
15	41.200
16	45.441
24	40.888
28	45.314
PROMEDIO	43.358
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.195
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,1%
LIMITE SUPERIOR	45.553
LIMITE INFERIOR	41.163
VALOR ADOPTADO RURAL AGROPECUARIO	43.000

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

VALOR VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIP/VIS) en Tratamiento de Desarrollo

LEY 2294 DE 2023

(Mayo 19)

Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida"

EL CONGRESO DE COLOMBIA,

DECRETA:

ARTÍCULO 293. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). El valor máximo de la vivienda de interés prioritario será de 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

El Gobierno nacional podrá establecer excepcionalmente, a partir de estudios técnicos, valores máximos hasta por 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) para este tipo de viviendas, cuando se presente alguna o varias de las siguientes condiciones:

- A) Cuando las viviendas incorporen criterios de sostenibilidad adicionales a los mínimos que defina el Gobierno nacional.
- B) Cuando las viviendas de acuerdo a lo definido por el CONPES 3819 de 2014 o el que lo modifique, se encuentren ubicadas en ciudades uninodales cuya población supere los trescientos mil (300.000) habitantes, o en aglomeraciones urbanas cuya población supere quinientos mil (500.000) habitantes.
- C) Cuando las viviendas se encuentren en territorios de difícil acceso, o respondan a características culturales, geográficas, económicas o climáticas específicas, en las condiciones que defina el Gobierno nacional.

El Gobierno nacional podrá establecer, a partir de estudios técnicos, un valor superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) en los departamentos de Amazonas, Guaviare, Guainía, San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Putumayo, Chocó, Vaupés y Vichada, reconociendo el costo de materiales de construcción y su transporte, mano de obra y su enfoque diferencial.

El Gobierno nacional definirá, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un plazo inferior a un año desde la entrada en vigencia de la presente ley, las condiciones socio económicas que deben cumplir los hogares, los mecanismos aplicables para ser elegibles en la política habitacional, las características mínimas de habitabilidad de la vivienda y su entorno, así como las medidas activas y/o pasivas de sostenibilidad que deben incluir las viviendas de interés social.

PARÁGRAFO PRIMERO. El precio máximo de la vivienda de interés social (VIS) será de ciento cincuenta (150) SMLMV, en los distritos y municipios para los cuales el Gobierno nacional, en vigencia del artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, haya definido ese precio máximo. Lo anterior, sin perjuicio del precio máximo dispuesto en este artículo para la VIS que se ejecute en el marco de programas y/o proyectos de renovación urbana.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Hasta tanto el Gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamente lo establecido en el presente artículo, tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 175 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a 90 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), sin que éste exceda de 110 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV).

DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

SUBSECCIÓN 3

DISPOSICIONES COMUNES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES DE SUELO EN TRATAMIENTOS DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO 2.2.2.1.5.3.1. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

(Decreto 075 de 2013, art. 9)

Parágrafo. Adicionado por el art. 2, Decreto Nacional 2413 de 2018. <El texto adicionado es el siguiente> Para efectos del porcentaje mínimo de suelo en tratamiento de desarrollo, mediante las alternativas 1 y 2, el cumplimiento de dicha obligación podrá hacerse mediante la ejecución de programas de vivienda cuyo precio no supere los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales vigentes, siempre y cuando el referido programa sea ejecutado para la aplicación del subsidio familiar de vivienda de que trata el Capítulo 6, Título 1, Parte 1, Libro 2 del presente decreto.

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

VALOR RESIDENCIAL –NO VIS-

No.	NomProyecto	Dirección	Altura	Tipoinn	Uso	Área construida	Balcones	Valor Venta	G/s	Integral	Teléfono	Descripción	Fecha
89A	Miralta Lucerna	Cl 190 Autonorte oriental	20	Nuevo	Apto	61,86	2,00	470.757.000	1	7.786.255	318 2200407	Estrenar Vivienda 153 Dic 2023, Pág 54, Ma	dic-23
92A	El Cerezo Hda El Otoño	Cl 201 49-33	16	Nuevo	Apto	69,00	2,00	520.200.000	1	7.695.266	601 6340000	Rev Amarillo Octubre , 6 Torres, 759 aptos,	dic-23
104A	Orquidea Hda El Otoño	Cl 201 49-33	18	Nuevo	Apto	64,00	2,00	472.400.000	1	7.546.326	601 6340000	Rev Amarillo 74 Pág 82 Octubre 2023 , 6	oct-23

VALOR INTEGRAL (\$/m²)	OFERTA
7.786.255	89A
7.695.266	92A
7.546.326	104A
7.675.949	PROMEDIO
121.126	DESVIACIÓN ESTÁNDAR
1,58%	COEFICIENTE DE VARIACIÓN
7.797.075	LÍMITE SUPERIOR
7.554.824	LÍMITE INFERIOR
7.676.000	VALOR ADOPTADO INTEGRAL NO VIS.

FACTOR LOCALES COMERCIALES EN PROYECTOS RESIDENCIALES

No.	ID_Proyecto	Nom_Proyecto	Dirección	Integral Residencial	Integral Comercio	Factor Com vs Ap
1	103	GARDEN	Cl 67 11 -80	7.591.411	17.694.497	2,33
2	107	TRIBECA	KR 20 32A-61	6.225.114	11.000.000	1,77
3	108	ZIMA 26	AC 26 Kr 24	6.206.776	10.405.405	1,68
4	154	Central	KR 31A 25A 07	6.770.244	10.500.000	1,55

Oferta	Nom_Proyecto	Factor
2	TRIBECA	1,77
3	ZIMA 26	1,68
4	Central	1,55
1	Promedio	1,66
	Desviación Std	0,1085
	C.V.	6,5%
2	Superior	1,77
3	Inferior	1,60
1	Adoptado	1,66

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

VALOR OFICINAS

Proyecto	Vende	Dirección	Tipo	Subtipo	Fecha Inicio	Fecha Entrega	Oferta Total m2	Of Disp. Jun-23	Promedio Ventas Mes 2.023	Ventas Trim.	\$ Venta/m2	\$ Arr/m2
Belenus Centro de Negocios	Estrategias 2G	Km 2 Vía Chia Cajicá	B	Edificio Oficir	dic-15	sep-19	7.618	1.644	8	0	8.000.000	60.000
Centro Emp. Sabana Park Oficinas	Estrategias Comerciales	Km. 3 Vía Chia - Ca	C	Edificio Oficir	sep-14	jul-18	3.925	1.384	0	0	8.200.000	0
San Roque	Múltiplo	Eje Chia Cajicá ver	B	Edificio Oficir	ene-15	mar-18	7.805	433	0	0	8.382.548	0

Oficinas | julio 2023 | Bogotá

 La Galería Inmobiliaria

Proyecto	Integral
Belenus	8.000.000
Sabana Park	8.200.000
San Roque	8.382.548
Promedio	8.194.182,67
Desviación	191.340,34
C.V.	2,34%
Superior	8.385.523,00
Inferior	8.002.842,33
Adoptado	8.003.000

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

2 Presupuestos costos directos

Residencial Multifamiliar VIP 6 pisos

PP ALAMEDA DE LA CONCORDIA VIP 6 Pisos		
CAPÍTULO	SUBTOTAL CAPÍTULO	%
PRELIMINARES	69.276.756,00	1,17%
EXCAVACIÓN	28.352.107,62	0,48%
CIMENTACIÓN	1.092.699.204,12	18,40%
ESTRUCTURA	1.462.678.515,15	24,64%
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	94.469.230,10	1,59%
REDES SANITARIA PRINCIPAL	12.535.867,00	0,21%
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	51.526.551,50	0,87%
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	130.277.276,00	2,19%
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	98.451.504,38	1,66%
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	145.735.353,72	2,45%
CUBIERTA	49.972.062,00	0,84%
FACHADA	-	
ASEO Y LIMPIEZA	57.036.672,00	0,96%
HERRAMIENTA Y EQUIPO	184.753.799,50	3,11%
PERSONAL DE OBRA	516.542.691,00	8,70%
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	1.943.043.493,66	32,73%
COSTO DIRECTO CD	5.937.351.083,76	100,00%
COSTO INDIRECTO CI		
COSTO TOTAL CT		
CD VR UNITARIO	\$ 1.682.922,64	
FUENTE: 2022 (IDU); CONSTRUDDATA 207 Junio-Agosto 2023		
No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios		
No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto, ni de lote		

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

Residencial Multifamiliar VIS 14 pisos

PP ALAMEDA DE LA CONCORDIA		
VIS 14 Pisos		
CAPÍTULO	SUBTOTAL CAPÍTULO	%
PRELIMINARES	72.615.750,00	0,52%
EXCAVACIÓN	32.225.496,19	0,23%
CIMENTACIÓN	2.142.062.105,40	15,48%
ESTRUCTURA	3.208.585.093,40	23,18%
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	152.933.960,21	1,11%
REDES SANITARIA PRINCIPAL	17.136.283,00	0,12%
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	97.217.000,00	0,70%
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	259.877.276,00	1,88%
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	152.760.902,49	1,10%
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	1.099.894.136,47	7,95%
CUBIERTA	53.541.495,00	0,39%
FACHADA	-	
ASEO Y LIMPIEZA	116.328.960,00	0,84%
HERRAMIENTA Y EQUIPO	293.422.599,19	2,12%
PERSONAL DE OBRA	774.814.036,50	5,60%
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	5.366.568.760,00	38,78%
COSTO DIRECTO CD	13.839.983.853,85	100,00%
COSTO INDIRECTO CI		
COSTO TOTAL CT		
CD VR UNITARIO	\$ 1.830.685,69	
FUENTE: 2022 (IDU); CONSTRUDDATA 207 Junio-Agosto 2023		
No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios		
No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto, ni de lote		

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

Residencial Multifamiliar NoVIS 17 pisos + 2 sótanos

PP ALAMEDA DE LA CONCORDIA		
NoVIS 17 Pisos + 2 Sótanos		
CAPÍTULO	SUBTOTAL CAPÍTULO	%
PRELIMINARES	106.640.630,00	0,23%
EXCAVACIÓN	1.335.208.050,00	2,93%
CIMENTACIÓN	14.032.498.015,87	30,78%
ESTRUCTURA	6.516.907.910,12	14,30%
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	223.722.960,21	0,49%
REDES SANITARIA PRINCIPAL	42.191.944,00	0,09%
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	1.860.645.927,00	4,08%
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	288.677.276,00	0,63%
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	556.418.130,12	1,22%
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	2.235.997.704,60	4,91%
CUBIERTA	158.924.755,00	0,35%
FACHADA	859.803.033,60	
ASEO Y LIMPIEZA	418.527.014,40	0,92%
HERRAMIENTA Y EQUIPO	693.866.338,96	1,52%
PERSONAL DE OBRA	774.814.036,50	1,70%
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	15.478.536.576,08	33,96%
COSTO DIRECTO CD	45.583.380.302,46	100,00%
COSTO INDIRECTO CI		
COSTO TOTAL CT		
CD VR UNITARIO	\$ 2.366.738,33	
FUENTE: 2022 (IDU); CONSTRU DATA 207 Junio-Agosto 2023		
No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios		
No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto, ni de lote		

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

Dotacional (Oficinas) 6 pisos

PP LA ALAMEDA DE LA CONCORDIA DOTACIONAL (Oficinas) 6 PISOS		
CAPÍTULO	SUBTOTAL CAPÍTULO	%
PRELIMINARES	\$ 121.513.267,30	0,84%
EXCAVACIÓN	\$ 53.309.295,00	0,37%
CIMENTACIÓN	\$ 2.336.761.737,57	16,12%
ESTRUCTURA	\$ 2.612.750.781,09	18,03%
RED HIDRÁULICA PRINCIPAL	\$ 113.176.206,00	0,78%
REDES SANITARIA PRINCIPAL	\$ 13.086.026,00	0,09%
REDES ELÉCTRICA PRINCIPAL	\$ 48.149.582,50	0,33%
REDES GAS NATURAL PRINCIPAL	\$ 0,00	0,00%
TERMINADOS EN ZONAS COMUNES Y EQUIPAMIENTOS	\$ 387.943.493,17	2,68%
ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2.182.735.483,71	15,06%
CUBIERTA	\$ 88.023.377,81	0,61%
FACHADA	\$ 0,00	0,00%
ASEO Y LIMPIEZA	\$ 87.998.670,00	0,61%
HERRAMIENTA Y EQUIPO	\$ 232.061.709,25	1,60%
PERSONAL DE OBRA	\$ 596.448.711,04	4,12%
ACABADOS / MUROS CONSTRUCCION POR USO	\$ 5.620.250.154,11	38,78%
COSTO DIRECTO CD	\$ 14.494.208.495	
COSTO INDIRECTO CI		
COSTO TOTAL CT		
CD VR UNITARIO	\$ 2.477.642,48	
FUENTE: CONSTRUDATA 209 Dic 2023		
No se incluyen costos de conexión de servicios públicos domiciliarios		
No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto, ni de lote		

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

Equipamiento comunal privado

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Salón comunal 2 pisos tipo 2-3-4		
Presupuesto de Obra por Capítulos		
Consecutivo	Actividad	Valor capítulo
1,00	PRELIMINARES DE OBRA	\$ 10.332.167,00
2,00	EXCAVACIÓN Y CIMENTACIÓN	\$ 8.011.657,32
3,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 5.262.884,96
4,00	ESTRUCTURAS DE CONCRETO	\$ 76.521.652,78
5,00	MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	\$ 21.065.530,62
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	\$ 68.855.672,00
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 24.807.398,00
8,00	INSTALACIONES DE GAS Y AIRE ACONDICIONADO	\$ 0,00
9,00	CUBIERTAS	\$ 16.215.840,00
10,00	ENCHAPES Y PISOS	\$ 36.472.017,24
11,00	ACCESORIOS SANITARIOS Y ESPECIALES	\$ 2.937.875,56
12,00	MUEBLES PUERTAS Y CLOSETS EN MADERA	\$ 768.320,00
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 4.129.793,43
14,00	ESPEJOS Y VIDRIOS	\$ 1.568.132,00
15,00	PINTURAS Y ESTUCO	\$ 5.542.043,00
16,00	CERRAJERÍA	\$ 556.406,00
17,00	EXTERIORES	\$ 0,00
18,00	ASEO Y LIMPIEZA	\$ 16.725.046,34
19,00	PERSONAL DE OBRA	\$ 105.385.510,00
COSTO DIRECTO		\$ 405.157.946,25
COSTO UNITARIO DIRECTO (\$ / m²)		\$ 1.012.894,87
COSTO UNITARIO INDIRECTO (\$ / m²)		12%
COSTO TOTAL (\$ / m²)		\$ 1.134.442,25
TOTAL REDONDEADO SUGERIDO		\$ 1.134.000,00
Revista Construdata 197 DICIEMBRE 2020 FEBRERO 2021		

Otras construcciones

COSTOS UAEC Dic 2023 Vig 2024

Código tipología	VALOR UNITARIO NUEVO (\$/M²)	OTRAS CONSTRUCCIONES
900009	\$ 322.000	Zona dura en concreto e=10/12 cm (parqueadero externo para vehículos)
900012	\$ 56.000	Zona Verde de Equipamientos Públicos.

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

Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

Costos cargas Locales

9. Estimación costos obras cargas locales

Carga Local (obra/construcción)	Area obra / construcción			Costo de construcción por M2 COP Miles / M2	Total Costo Carga Local		
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	Total Plan Parcial		UAU/UG 1	UAU/UG 2	Total Plan Parcial
	M2	M2	M2		COP Miles	COP Miles	COP Miles
Cargas Físicas Locales	58.673,06	19.306,64	77.979,70		23.561.285,35	10.593.992,58	34.155.277,94
Control Ambiental	8.165,68	1.738,06	9.903,74		\$ 157.271,00	\$ 33.475,02	\$ 190.746,02
Malla Vial Local	17.928,48	9.345,78	27.274,26		\$ 17.752.063,76	\$ 9.070.006,05	\$ 26.822.069,81
Vía local No.1 V-6 de 22 M (Opc.1) - Tramo 1	1.170,74	-	1.170,74	\$ 990,16	\$ 1.159.219,92	\$ -	\$ 1.159.219,92
Vía local No. 1 V-6 de 22 M (Opc.1) - Tramo 1A	4.140,16	-	4.140,16	\$ 990,16	\$ 4.099.420,83	\$ -	\$ 4.099.420,83
Vía local No. 1 V-6 de 22 M (Opc.1) - Tramo 1B	-	3.121,71	3.121,71	\$ 990,16	\$ -	\$ 3.090.992,37	\$ 3.090.992,37
Vía local No.2 V-6 DE 22 M (Opc. 1)	7.410,16	-	7.410,16	\$ 990,16	\$ 7.337.244,03	\$ -	\$ 7.337.244,03
Vía local No.3 V-6 DE 22 M (Opc.1)	5.207,42	1.863,65	7.071,07	\$ 990,16	\$ 5.156.178,99	\$ 1.845.311,68	\$ 7.001.490,67
Av. Hacienda El Otoño V-6 de 22 M (Opc.1)	-	2.112,29	2.112,29	\$ 903,14	\$ -	\$ 1.907.693,59	\$ 1.907.693,59
Av. Hacienda El Otoño V-6 de 22M (Opc. 1) - polígono adicional según escrituras V-6 de 22M	-	2.248,13	2.248,13	\$ 990,16	\$ -	\$ 2.226.008,40	\$ 2.226.008,40
Adecuación / construcción parques	23.906,17	8.222,80	32.128,97		\$ 5.651.950,60	\$ 1.490.511,51	\$ 7.142.462,12
Parque Lineal 2	11.668,54	-	11.668,54	\$ 227,60	\$ 2.655.759,70	\$ -	\$ 2.655.759,70
Parque Lineal 1	3.228,39	-	3.228,39	\$ 227,60	\$ 734.781,56	\$ -	\$ 734.781,56
Alameda 1 (hace parte del 17% requerido)	3.533,80	-	3.533,80	\$ 251,01	\$ 887.019,14	\$ -	\$ 887.019,14
Alameda 2	1.779,48	-	1.779,48	\$ 251,01	\$ 446.667,27	\$ -	\$ 446.667,27
Alameda 3	1.847,07	-	1.847,07	\$ 251,01	\$ 463.633,04	\$ -	\$ 463.633,04
Alameda 4	1.848,89	-	1.848,89	\$ 251,01	\$ 464.089,88	\$ -	\$ 464.089,88
Alameda 5	-	3.324,91	3.324,91	\$ 251,01	\$ -	\$ 834.586,09	\$ 834.586,09
Plazoleta - (Hace parte del 8% de cesión del uso Dotacional requerido para parque)	-	4.897,89	4.897,89	\$ 133,92	\$ -	\$ 655.925,43	\$ 655.925,43
Cesión Equipamiento (Nota 1)	8.672,73	-	8.672,73	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cesión Equipamiento (8% / ANU) Propuesta	8.672,73	-	8.672,73	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
COSTOS DIRECTOS CARGAS LOCALES							\$ 34.155.277,94
Costos indirectos cargas físicas locales					\$ 4.417.910,40	\$ 1.182.089,60	\$ 5.600.000,00
Costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial					\$ 1.380.597,00	\$ 369.403,00	\$ 1.750.000,00
Costos preoperativos para adopción Plan Parcial tales como:pl	0				\$ 3.037.313,40	\$ 812.686,60	\$ 3.850.000,00
TOTAL CARGAS LOCALES					\$ 27.979.195,75	\$ 11.776.082,18	\$ 39.755.277,94

Nota1. No se contabiliza en el cálculo de la malla vial local, corresponde a decisión posterior del Distrito el tipo de equipamiento que se designe allí.

Fuentes de información: Los Costos directos de carga local fueron actualizados con base en Presupuesto Plan Parcial Alameda de la Concordia, Urbanos ZCC SAS, Noviembre 2021.

adjunto presupuesto carga local y soporte cálculo. Excel "PRES-NOV_2021-PPD ALAMEDA DE LA CONCORDIA"

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

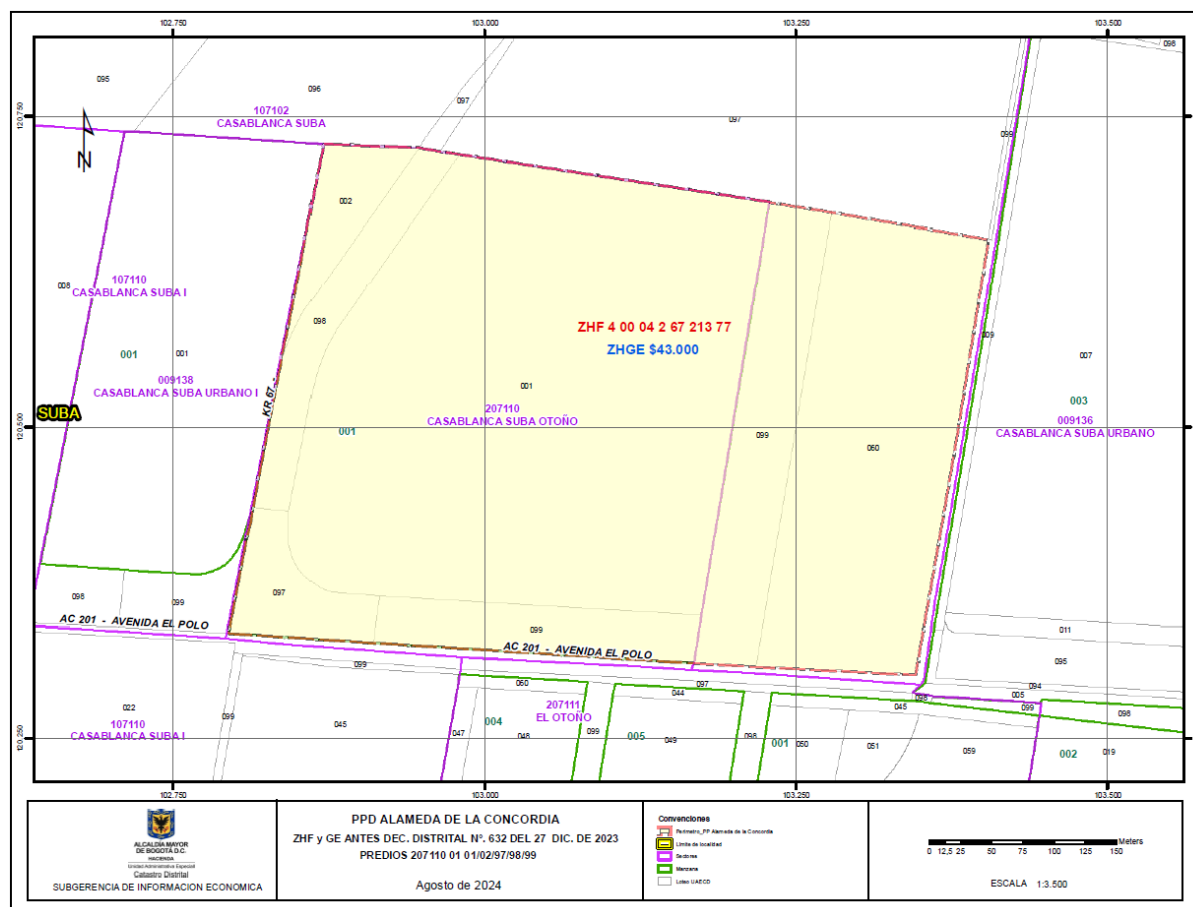


GCA-04-01-FR-01
v.3



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA



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

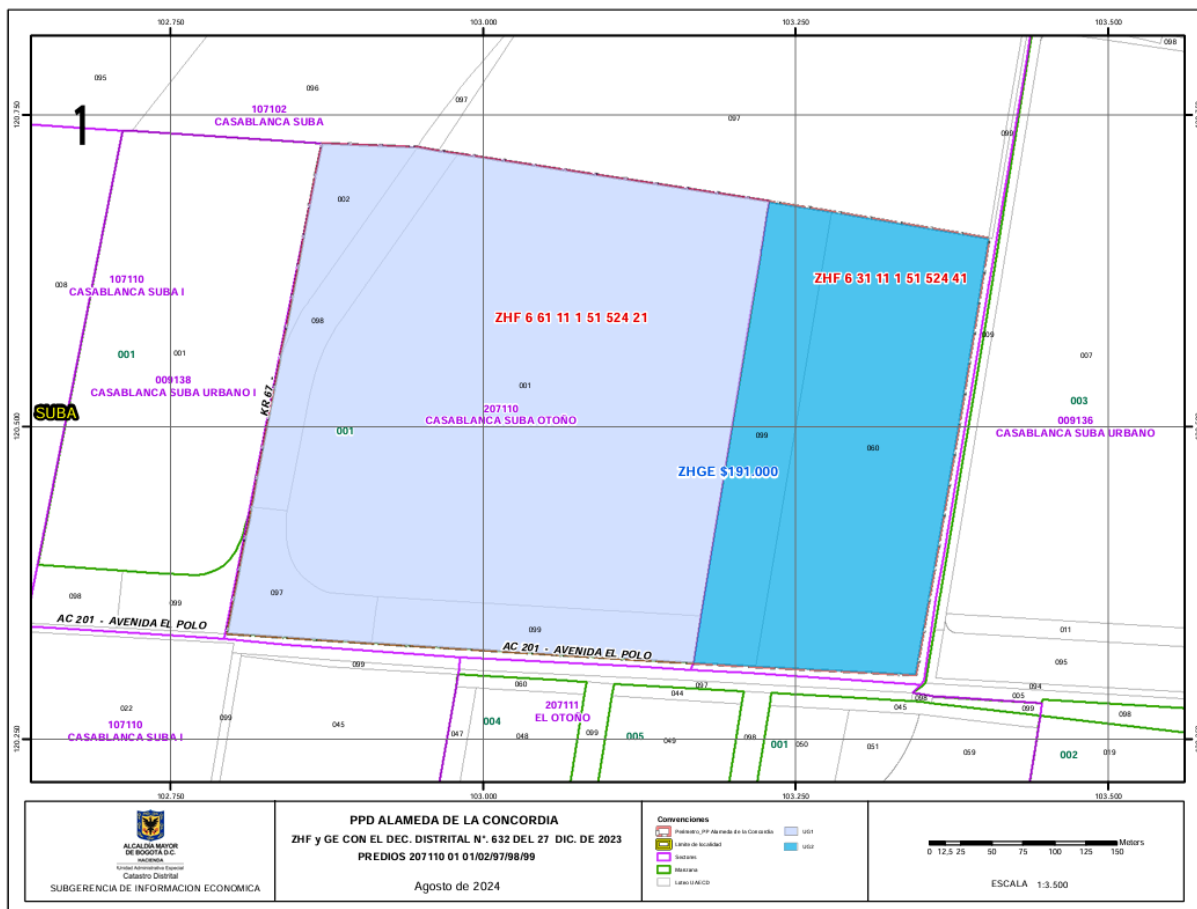
Código Postal: 111311



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



DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA



Código Postal: 111311





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO DISTRITAL n° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

4 Ejercicios Valuorios

ESCENARIO ACUERDO 6 DE 1990

Método de comparación o de mercado

No.	Municipio	Vereda	Tipo Inmueble	Telefonos	Tipo Oferta	Valor Total	Area Construida 1	Area Construida 2	Area Terreno	Suelo Bosque	Vr Construcción 1	Vr Construcción 2	Vr Terreno	Nombre del contacto
12	La Calera	El Salitre	FINCA	310 8543117 315 3685259	VENTA	1.280.000.000	0		30.000,00		-		43.347	Luz Stella Bermúdez, Jesús Moreno, encargado Finca El Chocolate, sin construcción, 3 km desde la principal, plana pastos, seridumbre de paso. Coordenadas 4,670320, - 73,377522
15	La Calera	El Salitre	FINCA	311 8355683 321 2153965	VENTA	1.200.000.000			30.000,00		-		41.200	José Cruz, sector Los Alcaparros, con aguas, sin construcción. Coordenadas 4,661504, - 73,381421
16	La Calera	El Salitre	FINCA	311 8355683 321 2153965	VENTA	750.000.000			17.000,00		-		45.441	José Cruz, sector El Chocolate, sin construcción. Coordenadas 4,670293, - 73,382408
24	Subachoque	Tibagota	FINCA	312 3865898	Venta	1.400.000.000	300	100	26.000,00	-	1.027.000	288.000	40.888	Linda finca de 26.000 m2 con amplia casa quinta de 400 metros, 4 alcobas con baño, sala grande con chimenea, salón de billar, sala de juegos, alcoba principal con balcón y sala de estar. Preciosa vista. Casa cuidandero 60 mts. a 800 mts de via principal con lindo paisaje. Nacimiento de agua reservorio, pozo profundo y acueducto veredal. Oportunidad. Coordenadas 4,917488, - 74,201105
28	La Calera	Buenos Aires	FINCA		Venta	1.050.000.000	150	50	25.000,00	5.000,00	560.000	288.000	45.314	Vda Buenos Aires, 2162-M3867826, Alliance Brokers. Coordenadas 4,759310, - 73,931640

OFERTA	VALOR (\$/m²)
12	43.947
15	41.200
16	45.441
24	40.888
28	45.314
PROMEDIO	43.358
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	2.195
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	5,1%
LIMITE SUPERIOR	45.553
LIMITE INFERIOR	41.163
VALOR ADOPTADO RURAL AGROPECUARIO	43.000

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

ESCENARIO DECRETO DISTRITAL 632 DE 2023

Método (técnica) residual

No.	ACTIVIDAD/ITEM	UNIDAD	%	VALOR	%	DECRETO DISTRITAL 632 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023				TOTALES
1.	Análisis de ocupación del suelo									
	Unidad de Gestión / Actuación									
	Producto inmobiliario									
	Porcentaje					VIP	UG-1 VIS	NO VIS	UG-2 DOTACIONAL	
						13,47%	13,74%	37,71%	35,07%	
1.1	Área bruta (AB)	m ²		213.044,36	100,00%	28.700,22	29.282,90	80.348,61	74.712,63	213.044,36
1.2	Suelo NO objeto de reparto	m ²		-						-
1.3	Suelo objeto de reparto (AOR)	m ²		213.044,36	100,00%			138.331,73	74.712,63	213.044,36
1.4	Suelo carga general	m ²		33.508,01	15,73%					
1.4.1	Suelo de malla vial arterial e intermedia	m ²		33.508,01						
1.4.2	Suelo de protección	m ²		-						
1.4.3	Otros suelos de carga general	m ²		-						
1.5	Área neta urbanizable (ANU)	m ²		179.536,35	84,27%	24.186,20	24.677,23	67.711,23	62.961,69	179.536,35
1.6	Área base para Cesiones obligatorias	m ²		169.632,61	79,62%					
1.7	Suelo carga local	m ²		77.979,70	36,60%					
1.7.1	Cesión Control ambiental	m ²		9.903,74						
1.7.2	Cesión parques públicos	m ²		23.328,62						
1.7.3	Cesión adicional para Parque (Nota 1)	m ²		-						
1.7.4	Cesión para Equipamiento Público (Nota 1)	m ²		8.672,73						
1.7.5	Cesión Alamedas	m ²		8.800,35						
1.7.6	Malla vial local	m ²		27.274,26						
1.8	Área útil	m ²		101.556,65	47,67%	12.013,07	12.256,96	33.631,57	43.655,05	101.556,65
2.	Análisis de edificabilidad									
2.1	Cálculo del área de ocupación									
2.1.1	Índice de ocupación (IO)	%				0,80	0,80	0,60	0,33	
2.1.2	Área de suelo ocupada según I.O.	m ²				9.610,46	9.805,57	20.178,94	14.406,17	54.001,13
2.1.3	Índice de Ocupación final	%	0,28			0,51	0,41	0,33	0,15	
2.1.4	Área de suelo ocupada final	m ²				6.157,67	4.966,13	10.938,92	6.709,94	28.772,66
2.2	Cálculo del área construida según índice de construcción (IC)									
2.2.1	Índice de construcción total (ICT)	%				1,30	2,20	2,20	0,83	
2.2.2	Área construida según índice de construcción	m ²	2,84			31.442,06	54.289,90	148.964,72	36.233,69	270.930,37
2.2.2.1	Área construida según índice de construcción básico	m ²	0,40			4.837,24	4.935,45	13.542,25	8.731,01	32.045,94
2.2.2.2	Área construida según índice de construcción adicional	m ²	2,44			26.604,82	49.354,45	135.422,47	27.502,68	238.884,42
2.3	Usos permitidos									
2.3.1	Residencial (VIP-VIS-NOVIS)	Estrecho NO VIS	4							
2.3.2	Comercio (Vecinal)									
2.3.3	Dotacional (Educativo)									
2.4	Cálculo área total construida									
2.4.1	Área total construida con sótanos	m ²				34.935,62	60.322,11	219.403,85	40.259,66	354.921,24
2.4.2	Área total construida edificio sin sótano	m ²				34.935,62	60.322,11	165.516,35	40.259,66	301.033,74
2.4.2.1	Puntos fijos	m ²	10%			3.493,56	6.032,21	16.551,64	4.025,97	30.103,37
2.4.2.2	Circulación adicional	m ²	Resultante			1.399,17	2.714,50	7.448,24	3.623,37	15.185,27
2.4.3	Altura resultante (pisos)					6	14	18	6	
2.5	Área vendible	m ²				30.042,89	51.575,41	141.516,48	32.610,32	255.745,09
2.5.1	Área vendible residencial	m ²				29.317,31	50.835,10	139.485,14	-	219.637,54
2.5.2	Área vendible comercial	m ²				725,58	740,31	2.031,34	-	3.497,23
2.5.3	Área vendible dotacional	m ²							32.610,32	32.610,32
3.	Equipamiento comunal privado									
3.1	Equipamiento comunal privado exigido uso residencial	m ²				5.026,02	8.985,60	26.153,46		40.165,09
3.2	Equipamiento comunal privado exigido uso comercial	m ²								
3.3	Equipamiento comunal privado exigido uso dotacional	m ²							-	-
3.4	Destinación del equipamiento comunal privado									
3.4.1	Servicios comunales en áreas construidas	m ²	20%			1.005,20	1.797,12	5.230,69	-	8.033,02
3.4.2	Zonas verdes y recreativas	m ²	80%			4.020,81	7.188,48	20.922,77	-	32.132,07
3.4.3	Estacionamientos adicionales para visitantes	m ²	0%			-	-	-		
4.	Áreas y cantidad de unidades a construir									
4.1	Área tipo producto inmobiliario residencial	m ²				42,00	43,60	63,35		
4.2	Total unidades residenciales	Unidad				698	1.166	2.202		4.066
5.	Exigencia de estacionamientos vehiculares									
5.1	Zona demanda de estacionamiento vehicular	B								
5.2	Estacionamientos vehiculares edificio mixto (residencial-comercial)									
5.2.1	Privados	8/8/1/250				89	147	2.207		
5.2.2	Visitantes	18/18/5/40				54	81	594		
5.3	Estacionamientos vehiculares edificio dotacional					143	228	2.801		
5.3.1	Privados	120							15	

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° 632 DE 2023
PLAN PARCIAL ALAMEDA DE LA CONCORDIA

No.	ACTIVIDAD/ÍTEM	UNIDAD	%	VALOR	%	DECRETO DISTRITAL 632 DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023				TOTALES
1.	Análisis de ocupación del suelo									
	Unidad de Gestión /Actuación									
	Producto inmobiliario									
5.3.2	Visitantes	200								
5.4	Estacionamientos vehiculares exigidos									
5.4.1	Privados	Unidad				89	147	2.207	15	2.458
5.4.2	Visitantes	Unidad				54	81	594	17	746
5.4.3	Azules	Unidad				4	7	92	1	104
5.4.4	Bicicletas	Unidad				71	114	1.400	16	1.601
5.4.5	Total estacionamientos vehiculares exigidos (sin bicicletas)	Unidad				147	235	2.893	33	3.308
5.5	Cantidad de sótanos	Unidad				0	0	2	0	
5.6	Área disponible en sótanos	m ²				-	-	53.887,50	-	53.887,50
5.7	Ubicación de los estacionamientos vehiculares									
5.7.1	En sótanos	22,5				-	-	53.887,50	-	53.887,50
5.7.2	En piso dentro del edificio del equipamiento comunal construido	22,5	SI	37			832,50			832,50
5.7.3	En planta (potencial)	17,5				2.502,50	3.990,00	12.212,20	560,00	19.264,70
5.7.4	En altura	22,5								
5.8	Área de estacionamientos vehiculares situados en planta	m ²				2.743,80	3.745,30	12.212,20	617,00	19.318,30
6.	Análisis de ventas									
6.1	Valor unitario uso residencial	\$/m ²				2.485.603,59	3.991.022,34	7.676.000,00		
6.2	Valor total uso residencial	\$				72.871.200.000	202.884.000.000	1.070.687.941.678		1.346.443.141.677,58
6.3	Valor unitario uso comercial	\$/m ²	1,66		1,6	3.976.966	6.385.636	12.742.160		
6.4	Valor total uso comercial	\$				2.885.606.802	4.727.349.996	25.883.659.294		33.496.616.092,34
6.5	Valor unitario uso dotacional	\$/m ²							8.003.000	
6.6	Valor total uso dotacional	\$							260.980.409.767	260.980.409.767,05
6.7	Valor total ventas	\$	100%			75.756.806.802	207.611.349.996	1.096.571.600.972	260.980.409.767	1.640.920.167.536,97
7.	Análisis de costos									
7.1	Costos directos									
7.1.1	Costo unitario por proyecto inmobiliario	\$/m ²				1.671.314,32	1.818.058,15	2.350.462,91	2.477.642,48	
7.1.2	Costo total proyecto inmobiliario mixto (residencial - comercial)	\$				58.388.400.550	109.669.105.725	515.700.615.394		683.758.121.669,03
7.1.3	Costo total proyecto inmobiliario dotacional	\$							99.749.036.964	99.749.036.964,02
7.1.4	Costo edificio equipamiento comunal privado	\$		1.259.117,85		1.265.669.686	3.311.002.469	6.586.058.628		11.162.730.782,68
7.1.5	Costo zonas duras	\$		287.500,00		788.842.500	1.076.773.750	3.511.007.500	177.387.500	5.554.011.250,00
7.1.6	Costo zonas verdes	\$		50.000,00		201.040.703	359.424.159	1.046.138.557	1.816.405.356	3.423.008.775,69
7.1.7	Valor total costo directo	\$	48,98%			60.643.953.439	114.416.306.103	526.843.820.078	101.742.829.820	803.646.909.441,42
7.2	Costos indirectos									
7.2.1	Costo licencias de construcción y urbanismo	\$				1.819.318.603	3.432.489.183	15.805.314.602	3.052.284.895	24.109.407.283,24
7.2.1.1	Impuesto delinación urbana (CD)	\$	3%			258.963,04	517.926,08	776.889,12	2.071.704,32	3.625.482,56
7.2.1.2	Licencia Curaduría -Cargo fijo-	\$				25.091.284,25	59.105.658,77	283.111.450,14	560.843.077,60	928.151.470,76
7.2.1.3	Licencia Curaduría -Cargo variable-	\$				757.568.068	2.076.113.500	10.965.716.010	2.609.804.098	16.409.201.675,37
7.2.1.4	Gastos notariales y de Registro (Ventas)	\$	1%			6.064.395.344	11.441.630.610	52.684.382.008	10.174.282.982	80.364.690.944,14
7.2.1.5	Honorarios de construcción (CD)	\$	10%			1.790.239.697	3.183.767.780	13.773.418.680	2.959.617.622	21.707.043.779,02
7.2.1.6	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	\$	2,95%			1.893.920.170	5.190.283.750	27.414.290.024	6.524.510.244	41.023.004.188,42
7.2.1.7	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)	\$	2,50%			2.425.758.138	5.148.733.775	23.707.971.904	5.087.141.491	36.369.605.306,77
7.2.1.8	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	\$	4,00%			4.617.430.615	8.711.657.547	49.597.077.222	10.798.983.957	73.725.149.340,89
7.3	Costos financieros	DTF	12,69%			2.272.704.204	6.228.340.500	32.897.148.029	7.829.412.293	49.227.605.026,11
7.4	Gastos de ventas, comisiones y publicidad	\$	3%			21.666.685.086	45.472.640.229	227.129.206.818	49.598.952.364	343.867.484.497,29
7.5	Valor total costos indirectos, financieros y ventas	\$	20,96%							
7.6	Otros costos	\$								
7.6.1	Cargas Locales	\$		1.202887		-	-	27.979.195.754,00	11.776.082.181,88	47.821.122.365,17
7.6.2	Cargas Generales	\$								143.770.112.706,02
7.6.2.1	Suelo de carga general para equivalencia en URAS	\$						26.117,76	7.390,25	
7.6.2.2	Edificabilidad adicional en URAS	\$						139.503,48	13.751,34	
7.6.2.3	Carga final por edificabilidad adicional en URAS	\$						113.385,72	6.361,09	119.746,81
7.6.2.4	Costos edificabilidad adicional (URAS)	\$	2,07	580.000				136.132.876.277,76	7.637.236.428,26	143.770.112.706,02
7.6.3	Valor total otros costos	\$	11,68%					164.112.072.031,76	19.413.318.610	191.591.235.071,19
7.7	Valor total costos	\$	81,61%			82.310.638.525	159.888.946.333	918.085.098.928	170.755.100.794	1.339.105.629.009,89
8.	Utilidad									
8.1	Utilidad residencial	%	10%	12%	16%	7.287.120.000	24.346.080.000	171.310.070.668		202.943.270.668,41
8.2	Utilidad comercial	%	18%			519.409.224	850.922.999	4.859.058.673		6.029.390.896,62
8.3	Utilidad dotacional	%	20%						52.196.081.953	52.196.081.953,41
8.4	Total utilidad	%	15,92%			7.806.529.224	25.197.002.999	175.969.129.341	52.196.081.953	261.168.743.518,45
9.	Residual									
9.1	Valor total del suelo	\$	2,48%					10.682.412.419	38.029.227.019	40.645.795.009
9.2	Valor unitario terreno área bruta	\$/m ²								191.000

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

