

# UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA PALESTINA

DECRETO 785 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2017



BOGOTÁ D.C., 2018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
MAYORÍA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL  
LA PALESTINA

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CATASTRO DISTRITAL – UAECD**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN  
PARCIAL LA PALESTINA.**

**DECRETO 785 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2017**

**Bogotá, D.C., 2018**

Página 1 de 23

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

03-02-FR-33  
V 1,1

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

1

2

3

4

5

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA PALESTINA

### INTRODUCCIÓN

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

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento,

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

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

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.

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 2-2018-01457 del 16 de enero de 2018 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, mediante radicado 2018ER944 del 17 de enero de 2018 (Radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC- con el No. 2018-60827 del 23 de enero de 2018)

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán la que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto 785 de 28 de diciembre de 2017) "Por medio del se modifica el Decreto Distrital 575 de 2010", por el cual se adopta el plan parcial "La Palestina" ubicado en la localidad de Bosa" expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

## DESCRIPCIÓN GENERAL

### Límites y localización:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Rio Tunjuelo
Sur	Cl 71 A Sur y Cl 73 Sur
Oriente	Carrera 82A
Occidente	Rio Tunjuelo

El Plan parcial involucra los predios que se relacionan en la tabla que se muestra a continuación, ubicados en el sector catastral 004642-Islandia, en la Localidad de Bosa, la información se toma del anexo 1 del Decreto 785 de 28 de diciembre de 2017:

Nº	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	CHIP	CÓDIGO SECTOR
1	050S40445885 (Duplicado 050S40604351)	TV 86B 70B 50 SUR	AAA0149XLSK	00464201020000000
2	050S01130366	TV 86B 70A 50 SUR	AAA0149XLTO	00464201030000000
3	050S00557623	TV 86B 70A 14 SUR	AAA0149XLUZ	00464201040000000
4	050S00831287	KR 86J 70 20 SUR	AAA0149XLWF	00464201050000000
5	050S00296275	KR 85 69B 57 SUR	AAA0149XLXR	00464201060000000
6	050S00917973	KR 85 69B 53 SUR	AAA0149XLYX	00464201070000000
7	050S00917046			
8	050S40604352	KR 82A 69 25 SUR	AAA0229EYRJ	00464201100000000
9	050S40604349	CL 71A SUR 82A 10	AAA0229EYPA	00464201110000000
10	050S40609981	CL 71A SUR 82A 10 IN 1	AAA0236BASK	00464201120000000

Nota: imagen tomada del Anexo 1, del Decreto 785 del 28 de diciembre de 2017

El plan parcial se localiza dentro de una zona en proceso de consolidación, predomina a su alrededor el uso residencial en viviendas de tipo autoconstrucción.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en regular estado; algunas de las vías se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación y otras sin pavimentar. El sector aledaño cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

### NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Acuerdo 682 del 5 de julio de 2017

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
		Decreto 190 de 2004 Decreto Distrital 575 de 2010 Plan parcial
Área de actividad	Dotacional Zona de Servicios Básicos	Dotacional Zona de Servicios Básicos
Uso	Comercio y Servicios	Comercio y Servicios
Tratamiento	De desarrollo	De desarrollo.
Sector normativo	1	1
Subsector de edificabilidad	Único	Único
Tipología	No aplica	No aplica
Altura máxima permitida	Resultante	Resultante



ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA																																																												
Índice de ocupación máximo	0,28 ANU para vivienda multifamiliar 0,33 ANU para vivienda unifamiliar y multifamiliar	0,28 ANU para vivienda multifamiliar 0,33 ANU para vivienda unifamiliar y multifamiliar																																																												
Índice de construcción	<table border="1"> <thead> <tr> <th>PRODUCTO INMOBILIARIO</th> <th>ÍNDICE RESULTANTE ANU</th> <th>ÍNDICE FINAL PROPUESTO ANU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIP MULTIFAMILIAR</td> <td>1,0</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>VIS UNIFAMILIAR</td> <td>0,8</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>VIS MULTIFAMILIAR</td> <td>0,8</td> <td>1,35</td> </tr> </tbody> </table>	PRODUCTO INMOBILIARIO	ÍNDICE RESULTANTE ANU	ÍNDICE FINAL PROPUESTO ANU	VIP MULTIFAMILIAR	1,0	1,1	VIS UNIFAMILIAR	0,8	0,8	VIS MULTIFAMILIAR	0,8	1,35	<table border="1"> <thead> <tr> <th>UNIDAD DE GESTIÓN MANZANA</th> <th>PRODUCTO INMOBILIARIO</th> <th>ÍNDICE RESULTANTE ANU</th> <th>ÍNDICE FINAL PROPUESTO ANU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UG1 MZ 2</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,26</td> </tr> <tr> <td>UG1 MZ 3</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,25</td> </tr> <tr> <td>UG1 MZ 4</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,31</td> </tr> <tr> <td>UG1 MZ 5</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,34</td> </tr> <tr> <td>UG1 MZ 8</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG2 MZ 1</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG2 MZ 9</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG3 LOTE 6A</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG3 LOTE 7B</td> <td>VIVIENDA VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG3 LOTE 7A</td> <td>VIVIENDA VIP</td> <td>1,0</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG3 LOTE 6B</td> <td>COMERCIO ZONAL</td> <td>0,4</td> <td>0,6</td> </tr> </tbody> </table>	UNIDAD DE GESTIÓN MANZANA	PRODUCTO INMOBILIARIO	ÍNDICE RESULTANTE ANU	ÍNDICE FINAL PROPUESTO ANU	UG1 MZ 2	VIVIENDA VIS	0,8	2,26	UG1 MZ 3	VIVIENDA VIS	0,8	2,25	UG1 MZ 4	VIVIENDA VIS	0,8	2,31	UG1 MZ 5	VIVIENDA VIS	0,8	2,34	UG1 MZ 8	VIVIENDA VIS	0,8	1,75	UG2 MZ 1	VIVIENDA VIS	0,8	1,75	UG2 MZ 9	VIVIENDA VIS	0,8	1,75	UG3 LOTE 6A	VIVIENDA VIS	0,8	1,75	UG3 LOTE 7B	VIVIENDA VIS	0,8	1,75	UG3 LOTE 7A	VIVIENDA VIP	1,0	1,75	UG3 LOTE 6B	COMERCIO ZONAL	0,4	0,6
		PRODUCTO INMOBILIARIO	ÍNDICE RESULTANTE ANU	ÍNDICE FINAL PROPUESTO ANU																																																										
		VIP MULTIFAMILIAR	1,0	1,1																																																										
		VIS UNIFAMILIAR	0,8	0,8																																																										
		VIS MULTIFAMILIAR	0,8	1,35																																																										
		UNIDAD DE GESTIÓN MANZANA	PRODUCTO INMOBILIARIO	ÍNDICE RESULTANTE ANU	ÍNDICE FINAL PROPUESTO ANU																																																									
		UG1 MZ 2	VIVIENDA VIS	0,8	2,26																																																									
		UG1 MZ 3	VIVIENDA VIS	0,8	2,25																																																									
		UG1 MZ 4	VIVIENDA VIS	0,8	2,31																																																									
		UG1 MZ 5	VIVIENDA VIS	0,8	2,34																																																									
		UG1 MZ 8	VIVIENDA VIS	0,8	1,75																																																									
		UG2 MZ 1	VIVIENDA VIS	0,8	1,75																																																									
		UG2 MZ 9	VIVIENDA VIS	0,8	1,75																																																									
		UG3 LOTE 6A	VIVIENDA VIS	0,8	1,75																																																									
		UG3 LOTE 7B	VIVIENDA VIS	0,8	1,75																																																									
UG3 LOTE 7A	VIVIENDA VIP	1,0	1,75																																																											
UG3 LOTE 6B	COMERCIO ZONAL	0,4	0,6																																																											
Demanda de estacionamientos	Zona D	Zona D																																																												
Estrato	2	2																																																												
Antejardín	Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.	Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004																																																												
Aislamiento lateral	Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004.	Artículo 270 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas establecidas el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004																																																												
Aislamiento posterior																																																														



ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
USOS DE SUELO	<p>PRINCIPAL: Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIOS: Comercio vecinal A y Servicios de escala vecinal.</p> <p>Usos complementarios en loteo individual: Comercio vecinal B y equipamientos colectivos de escala vecinal.</p>	<p>PRINCIPAL: Vivienda Multifamiliar. Vivienda de interés social –VIS-y vivienda de interés prioritario –VIP-.</p> <p>COMPLEMENTARIOS: Comercio zonal, comercio de escala vecinal A y Servicios personales de escala vecinal.</p>

### METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como:

*“Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado”.*

### MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En el ejercicio residual antes de la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

Para la determinación del área útil se tomó lo consignado en el artículo 5 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010, en donde se indica el proyecto urbanístico y área generales del plan parcial:



<b>CUADRO GENERAL DE AREAS</b>			
<b>Item</b>	<b>Área (m2)</b>	<b>% Área Bruta</b>	<b>% ANUBCC</b>
1. ÁREA BRUTA	249.288,4837	100,0000%	
2. SUELO NO OBJETO DE REPARTO	11.246,0866	4,5112%	
SISTEMA HÍDRICO-RONDAS	11.246,0866	4,5112%	
3. SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	238.042,3971	95,4887%	
4. SUELO CARGAS GENERALES	36.281,6888	14,5540%	
SISTEMA VIAL ARTERIAL	18.710,9431	7,5057%	
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	8.837,2353	3,5449%	
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL CON AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN	619,7052	0,2485%	
INTERCEPTOR EAAB	8.113,8052	3,2547%	
5. AREA NETA URBANIZABLE	201.760,7082	80,9346%	
6. ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	203.970,0171	81,8208%	
7. AREA BASE CALCULO CESIONES	193.613,7093	77,6665%	100,0000%
8. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	90.683,7304	36,3770%	
Control ambiental	8.146,9989	3,2681%	
Malla vial intermedia y local	29.651,0758	11,8942%	15,3145%
Cesión para parques públicos	36.271,1775	14,5498%	18,7337%
Parques	31.852,5598	12,7773%	
Cesión parque sobre Z.M.P.A	4.418,6177	1,7724%	
Cesión para equipamientos	16.094,0733	6,4560%	8,3124%
Cesiones adicionales	520,4049	0,2087%	
<b>9. AREA UTIL</b>	<b>115.495,5955</b>	<b>46,3300%</b>	<b>59,6525%</b>

Nota: tabla tomada del artículo 5 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

Para el desarrollo del ejercicio se consideró que el plan parcial se divide en cinco unidades de gestión; por tanto se desarrolla el cálculo con la edificabilidad y usos correspondientes para cada unidad de gestión, según lo establecido en la cartografía y decreto reglamentario del plan parcial.

Unidad de Actuación o Gestión	Área Neta (m <sup>2</sup> )
1 (Rincón Campestre)	24.685,4708
2	26.962,3465
3	45.521,1960
4	64.102,3130
5	40.489,3820
<b>Total</b>	<b>201.760,7082</b>

Nota: tabla tomada del artículo 30 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010

El artículo 22 del Decreto 575 de 2010 especifica el uso para cada manzana del plan parcial según la siguiente tabla:

Manzanas	Área de Actividad	Uso principal	Uso complementario
MZ-1, MZ-3, MZ-4, MZ-7, MZ-8, MZ-9, MZ-10, MZ-11	Urbana Integral	Residencial.	Comercio vecinal A y servicios de escala vecinal
		Vivienda Multifamiliar	
MZ-2A, MZ-2B, MZ-2C, MZ-2D, MZ-2E, MZ-2F, MZ-2G, MZ-2H, MZ-2I, MZ-5, MZ-6	Urbana Integral	Residencial. Vivienda unifamiliar bifamiliar	Comercio vecinal B y servicios de escala vecinal. Para el sector Rincón campestre además equipamientos colectivos de escala vecinal de cultura y bienestar social.

Nota: tabla tomada del artículo 22 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

Los productos planteados en el ejercicio residual están acordes con la organización espacial de las manzanas según lo establecido en el Decreto 575 de 2010:

Manzanas	Sistema
MZ-1, MZ-3, MZ-4, MZ-5, MZ-6, MZ-7, M-8, M-9, M-10, M-11	Agrupación de Vivienda
MZ-2ª, MZ-2B, MZ-2C, MZ-2D, MZ-2E, MZ-2F, MZ-2G, MZ-2H Y MZ-2I (Sector Rincón Campestre)	Loteo Individual

Nota: tabla tomada del artículo 24 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

La edificabilidad desarrollada en el cálculo del valor m<sup>2</sup> de terreno para el escenario antes de la acción urbanística, es la resultante de aplicar los índices de construcción establecidos en el Decreto 575 de 2010:

Tipología de vivienda	I.C. Propuesto	I.C. Resultante
V.I.P. Multifamiliar	1,10	1,0
V.I.S. Unifamiliar	0,80	0,8
V.I.S. Multifamiliar	1,35	0,8

Nota: tabla tomada del artículo 25 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

En las manzanas: MZ-2A, MZ-2B, MZ-2C, MZ-2D, MZ-2E, MZ-2F, MZ-2G, MZ-2H Y MZ-2I (Sector Rincón Campestre) se plantea en el ejercicio residual el desarrollo de un proyecto de loteo donde se toma el área útil de éstas manzanas y se proyecta vender 145 lotes, lo anterior considerando que dentro del plan parcial este desarrollo se está legalizando; es decir, el loteo ya existe.

El valor de venta por m<sup>2</sup> de lote se obtiene de la investigación económica elaborada para censo inmobiliario vigencia 2017, de la cual se obtiene como valor comercial por m<sup>2</sup> de terreno \$600.000.

Para este producto se estimó la utilidad en un porcentaje del 25% sobre el valor de ventas.

En la manzanas 1, 11, 8, 3, 7 y 4, se plantea un proyecto multifamiliar VIS de 5 pisos sin ascensor con garajes comunales en planta

El valor de ventas para la vivienda VIS se estableció considerando el valor del mercado inmobiliario de proyectos de alturas similares, donde el promedio de ventas es de 125,51 SMMLV, (ver anexo mercado inmobiliario).

En la manzanas 6 y 5, se desarrolla vivienda unifamiliar VIS de 3 pisos, el valor de ventas se estableció considerando el valor fijado por mercado inmobiliario para el producto multifamiliar VIS, en consideración a que por ser el mismo tipo de vivienda VIS en la zona los valores deben ser iguales.

En la manzanas 9 y 10, se plantea un proyecto multifamiliar VIP de 4 pisos sin ascensor con garajes comunales en planta, el valor de ventas para este producto se estableció considerando el valor tope fijado en el Decreto 575 de 2010 en el artículo 22; “Vivienda de Interés Prioritario (entre 50 y 70 SMMLV).

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el artículo 29 del Decreto 575 de 2010:

Área a destinar:

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
1) Vivienda de Interés Social (VIS y VIP)	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
2) Usos diferentes de vivienda	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción neta.

Nota: tabla tomada del artículo 29 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

Destinación:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios comunales	15%
Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

Nota: tabla tomada del artículo 29 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

Página 10 de 23



Como cesión de suelo para el componente de cargas generales para acceder a mayor edificabilidad se consideró la información del artículo 5 del Decreto 575 de 2010.

Producto inmobiliario tipo	C. final	I.C. Resultante	I.C. Adicional	Área construida adicional	Área construida por 1m2 de cesión	Cesión Adicional
V.I.P. Unifamiliar RCAMP	1,20	1,0	0,20	2.856,0614	4,8	595,0128
V.I.P. Multifamiliar	1,10	1,0	0,10	5.378,9980	4,8	1.120,6246
V.I.S. Multifamiliar	1,35	0,8	0,55	68.266,8430	4,8	14.222,2590
V.I.S. Unifamiliar	0,80	0,8	0,00	0,0000	4,8	0,0000
<b>Total</b>				<b>76.501,9025</b>		<b>15.937,8963</b>

Nota: tabla tomada del artículo 5 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010

Para el cálculo de estándar para la consolidación del espacio público se considero la cantidad de viviendas proyectadas dentro de la modelación del ejercicio residual; para lo cual se parte del área promedio del producto inmobiliario que se encuentra en el mercado, es decir, el área promedio para vivienda multifamiliar VIS que se encontraba en el mercado que corresponde a 46,30 m2 de área neta en el uso, considerando la edificabilidad permitida en el plan parcial se proyectan 3.572 viviendas en el producto inmobiliario multifamiliar VIS, al aplicar la formula de cálculo de cesiones de zonas verdes considerando la densidad poblacional, para las viviendas proyectadas en el ejercicio se requieren 49.150,72 m2 de zonas verdes, considerando que el plan parcial plantea 49.357,19 m2, no se requieren cesión adicional de zonas verdes.

El costo de construcción de cargas locales es tomado del artículo 39 del Decreto 575 de 2010, el cual corresponde a \$16.321.549.164,75 y que fue actualizado con índice IPC a valores del año 2017, obteniendo un valor de \$21.534.084.963,19.

Se plantea comercio vecinal en las manzanas MZ-1, MZ-3, MZ-4, MZ-7, MZ-8, MZ-9, MZ-10, MZ-11, éste se desarrolla en 500 m2 por cada manzana, para la determinación del valor de ventas de éste producto se realizó la siguiente investigación económica:



INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO LOCALES						
No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	FUENTE	OBSERVACIONES
1	KR 79B CL 73A SUR	\$ 88.000.000	26,00	\$ 3.384.615	CÓDIGO FINCARAIZ.COM.CO: 3254603	LOCALES EN PRIMER PISO DE EDIFICIO DE VIVIENDA
2	KR 80I CALLE 63 SUR	\$ 320.000.000	80,00	\$ 4.000.000	CÓDIGO FINCARAIZ.COM.CO: 2801523	LOCALES EN PRIMER PISO DE EDIFICIO DE VIVIENDA
				<b>INTEGRAL</b>		
Nro de Datos =				2		
Promedio =				\$ 3.692.307,69		
Desv Estandar =				\$ 307.692,31		
Coef de Vanac =				8,33%		
Lim. Sup				\$ 4.000.000,00		
Lim. Inf				\$ 3.384.615,38		
<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 3.692.000,00</b>		

**Nota:** A pesar de que el coeficiente de variación supera el 7,5% estipulado en la ley, se toma el valor promedio de la investigación por ser un mercado inmobiliario muy comparable con el producto propuesto.

Para el costo de construcción se tomaron los presupuestos de tipologías elaborados por la Unidad.

Los costos indirectos se toman las tarifas y 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, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Se costea la adecuación de zonas verdes privadas y se costea el urbanismo del área útil.

Como utilidad según lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos de establece el 8% para vivienda y 14% para el comercio.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m2 de terreno sobre el área bruta correspondiente a \$ 242.000.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

## MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual posterior a la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto 785 de 28 de diciembre de 2017.

Para la determinación del área útil se tomó lo consignado en el artículo 5 del Decreto 785 del 28 de diciembre de 2017, en donde se indica el proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial, en el cual se indica por unidad de gestión el área bruta, el área neta urbanizable, el área base para el cálculo de cesiones, el área para cesiones y el área útil; adicionalmente se plantea un área de manejo diferenciado correspondiente al sector denominado Rincón Campestre.

Para el desarrollo del ejercicio se consideró que el plan parcial se divide en tres unidades de gestión; por tanto se desarrolla el cálculo con la edificabilidad y usos correspondientes para cada unidad de gestión, según lo establecido en la cartografía y decreto reglamentario del plan parcial:

PRODUCTO INMOBILIARIO			USO	Área Útil (m2)	Área Neta Urbanizable (m2)	Área total construida (m2)
UG 1	Etapa 1	MZ 4	Vivienda VIS	10.418,72	21.677,61	50.075,27
		MZ 5	Vivienda VIS	14.788,58	30.769,71	72.001,13
		MZ 8	Vivienda VIS	7.608,45	15.830,45	27.703,28
	Etapa 2	MZ 2	Vivienda VIS	14.275,47	29.702,12	67.126,78
		MZ 3	Vivienda VIS	9.026,31	18.780,50	42.256,13
UG 2	E.1	MZ 1	Vivienda VIS	4.033,31	8.391,87	14.685,77
	E.2	MZ 9	Vivienda VIS	16.170,42	33.644,83	58.878,44
UG 3	Etapa 1	MZ 7	Lote 7A - Vivienda VIP	2.725,00	5.669,74	9.922,05
			Lote 7B - Vivienda VIS	8.908,86	18.536,13	32.438,23
	Etapa 2	MZ 6	Lote 6A - Vivienda VIS	4.616,12	9.604,48	16.807,85
			Lote 6B - Comercio zonal	1.593,00	3314,46	1.982,05
<b>TOTAL</b>				<b>94.164,24</b>	<b>195.921,90</b>	<b>393.876,98</b>

Nota: tabla tomada del artículo 25-A del Decreto 785 de 2017.

El artículo 22 del Decreto 785 de 2017 especifica el uso para cada manzana del plan parcial según la siguiente tabla:



UG / UAU	MANZANAS	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
1	Manzanas 2, 3, 4, 5 y 8	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)
2	Manzanas 1 y 9	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)
3	Manzana 6 - lote 6A y Manzana 7 - lote 7B	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana). Equipamiento de escala vecinal cumpliendo con las condiciones para el desarrollo del uso.
	Manzana 7 lote 7A	Vivienda de Interés Prioritario –VIP – Agrupación Vivienda multifamiliar	
	Manzana 6 Lote 6B	Comercio de Escala Zonal	Equipamiento de escala vecinal cumpliendo con las condiciones para el desarrollo del uso

Nota: tabla tomada del artículo 22 del Decreto 785 de 2017.

En las manzanas: MZ 1, MZ 2, MZ 3, MZ 4, MZ 5, MZ 7 LOTE 7B, MZ 6 LOTE 6A, MZ 8 y MZ 9, se plantea vivienda multifamiliar VIS con un promedio de 20 pisos con ascensor y garajes comunales en planta.

El valor de ventas para la vivienda VIS se estableció considerando el valor tope para la vivienda de interés social correspondiente a 135 SMMLV (ver anexo mercado inmobiliario).

En la manzana 7 lote 7A, se plantea un proyecto multifamiliar VIP de 15 pisos con ascensor y garajes comunales en planta, el valor de ventas para este producto se estableció considerando el valor tope fijado para la vivienda de Interés Prioritario correspondiente a 70 SMMLV.

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el artículo 29 del Decreto 575 de 2010 ya que este artículo no fue modificado por el Decreto 785 de 2005:



Área a destinar:

TIPO DE PROYECTO	PROPORCIÓN
1) Vivienda de Interés Social (VIS y VIP)	Para las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 6 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
	Para el número de viviendas que se proyecten por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable: 8.5 m <sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.
2) Usos diferentes de vivienda	10 m <sup>2</sup> por cada 120 m <sup>2</sup> de construcción neta.

Nota: tabla tomada del artículo 29 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010

Destinación:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
Zonas verdes recreativas	40%
Servicios comunales	15%
Estacionamientos adicionales para visitantes e incremento de los porcentajes señalados anteriormente.	Porcentaje restante

Nota: tabla tomada del artículo 29 del Decreto 575 del 30 de diciembre de 2010.

Como cesión de suelo para el componente de cargas generales para acceder a mayor edificabilidad se consideró la información del artículo 5 del Decreto 785 de 2017.

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 1			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m <sup>2</sup> )
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m <sup>2</sup> )	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m <sup>2</sup> )	
VIP	0,00	0,00	0,00
VIS		34.532,14	34.532,14
Comercio Zonal	0,00	0,00	0,00
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m <sup>2</sup> )	0,00	34.532,14	34.532,14
Carga general Avenida Ciudad de Cali			19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			7.752,20
Total área de carga geográfica en la UG/UAU 1 (m <sup>2</sup> )			27.136,84
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU 1 (m <sup>2</sup> )			7.395,30

Nota: tabla tomada del artículo 34 del Decreto 785 de 2017



VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 3			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	885,90	885,90
VIS	0,00	5.788,25	5.788,25
Comercio Zonal	331,45	0,00	331,45
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	331,45	6.674,15	7.005,59
Carga general Avenida Ciudad de Cali			0,00
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			0,00
Total Área de Carga Geográfica en la UG/UAU3 (m2)			0,00
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU3 (m2)			7.005,59
VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 2			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	0,00	0,00
VIS	0,00	8.319,76	8.319,76
Comercio Zonal	0,00	0,00	0,00
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	0,00	8.319,76	8.319,76
Carga general Avenida Ciudad de Cali			0,00
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			0,00
Total área de carga geográfica en la UG/UAU 2 (m2)			0,00
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU2 (m2)			8.319,76

Nota: tabla tomada del artículo 35 del Decreto 785 de 2017.

Para el cálculo de estándar para la consolidación del espacio público se considero la cantidad de viviendas proyectadas dentro de la modelación del ejercicio residual; para lo cual se parte del área promedio del producto inmobiliario que se encuentra en el mercado, es decir, el área promedio para vivienda multifamiliar VIS que se encontraba en el mercado corresponde a 46,30 m2 de área neta en el uso, considerando la edificabilidad permitida en el plan parcial, se proyectan 7.677 viviendas en el producto inmobiliario multifamiliar VIS, al aplicar la fórmula de cálculo de cesiones de zonas verdes considerando la densidad poblacional, para las viviendas proyectadas en el ejercicio se requieren 105.635,52 m2 de zonas verdes, considerando que el plan parcial plantea 62.658,05 m2, se deben compensar 42.977,47m2.

El costo de construcción de cargas locales y generales es tomado del artículo 41 del Decreto 785 de 2017, el cual corresponde y que fue actualizado con índice IPC a diciembre del año 2017.

Se plantea comercio vecinal en las manzanas MZ 1, MZ-3, MZ-3, MZ-4, MZ-5, MZ-8, MZ-9, MZ-6 LOTE 6A, MZ 7 LOTE 7B, éste se desarrolla en 500 m2 por cada manzana,

para la determinación del valor de ventas de éste producto se realizó la siguiente investigación económica:

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO LOCALES						
No. OFERTA	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	FUENTE	OBSERVACIONES
1	KR 79B CL 73A SUR	\$ 86.000.000	26,00	\$ 3.384.615	CÓDIGO FINCARAIZ.COM CO 3254603	LOCALES EN PRIMER PISO DE EDIFICIO DE VIVIENDA
2	KR 80I CALLE 63 SUR	\$ 320.000.000	80,00	\$ 4.000.000	CODIGO FINCARAIZ.COM CO: 2801523	LOCALES EN PRIMER PISO DE EDIFICIO DE VIVIENDA
				INTEGRAL		
				Nro de Datos =	2	
				Promedio =	\$ 3.692.307,69	
				Desv. Estandar =	\$ 307.692,31	
				Coefde Vanac =	8,33%	
				Lim. Sup	\$ 4.000.000,00	
				Lim. Inf	\$ 3.384.615,38	
				VALOR ADOPTADO	\$ 3.692.000,00	

**Nota:** A pesar de que el coeficiente de variación supera el 7,5% estipulado en la ley, se toma el valor promedio de la investigación por ser un mercado inmobiliario muy comparable con el producto propuesto.

Considerando el área proyectada para el comercio zonal, para el valor de ventas de este producto se tomó el mismo valor del comercio vecinal planteado en el resto de las manzanas.

Para el costo de construcción se tomaron los presupuestos de tipologías elaborados por la Unidad.

Los costos indirectos se toman las tarifas y 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, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Se costea la adecuación de zonas verdes privadas y se costeo el urbanismo del área útil.

Como utilidad según lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos se establece el 8% para vivienda y 14% para el comercio.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m2 de terreno de \$298.000,00, éste valor se obtiene sobre área bruta descontando el área de manejo diferenciado correspondiente al Rincón campestre.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

## DETERMINACIÓN DEL EFECTO

De acuerdo con los valores terreno resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *Si* existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia de la modificación del plan parcial Palestina.

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 10 de mayo de 2018 y fue aprobado en sesión interinstitucional con acta No. 22 del 04 de Julio de 2018 por parte de la Dirección de Economía Urbana y por parte de la Dirección de Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

## PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los siguientes predios,

Nº	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION	CHIP	CÓDIGO SECTOR
1	050S40445885 (Duplicado 050S40604351)	TV 86B 70B 50 SUR	AAA0149XLSK	00464201020000000
2	050S01130366	TV 86B 70A 50 SUR	AAA0149XLTO	00464201030000000
3	050S00557623	TV 86B 70A 14 SUR	AAA0149XLUZ	00464201040000000
4	050S00831287	KR 86J 70 20 SUR	AAA0149XLWF	00464201050000000
5	050S00296275	KR 85 69B 57 SUR	AAA0149XLXR	00464201060000000
6	050S00917973	KR 85 69B 53 SUR	AAA0149XLYX	00464201070000000
7	050S00917046			
8	050S40604352	KR 82A 69 25 SUR	AAA0229EYRJ	00464201100000000
9	050S40604349	CL 71A SUR 82A 10	AAA0229EYPA	00464201110000000
10	050S40609981	CL 71A SUR 82A 10 IN 1	AAA0236BASK	00464201120000000

Nota: imagen tomada del Anexo 1, 785 del Decreto 28 de diciembre de 2017



Se obtuvo como resultado:

EFECTO PLUSVALÍA		
DECRETO 575 DE 2010	DECRETO 785 DE 2017	
VALOR DE TERRENO (\$/ M <sup>2</sup> ) A 2017	VALOR DE TERRENO (\$/ M <sup>2</sup> ) A 2017	EFECTO PLUSVALÍA M <sup>2</sup>
\$ 242.000	\$ 298.000	\$56.000

Elaboró:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN  
Profesional Especializado

Vo. Bo.

CARLOS ALBERTO CASTRO LATORRE  
Profesional Especializado

DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ  
Subgerente de Información Económica

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ  
Gerente de Información Catastral



## ANEXOS

1. Listado de predios
2. Mercado inmobiliario.
3. Plano de localización.
4. Plano de manzana catastral.
5. Ejercicios desarrollo potencial.
6. Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía.

1

2

3

4

5



Anexo 1. Listado de predios

No.	CÓDIGO DE SECTOR	CHIP	MATRICULA	DIRECCION	CEDULA CATASTRAL
1	004642010200000000	AAA0149XLSK	050S40445885	TV 86B 70B 50 SUR	205304010200000000
2	004642010300000000	AAA0149XLTO	050S01130366	TV 86B 70A 50 SUR	BS R 1670
3	004642010400000000	AAA0149XLUZ	050S00557623	TV 86B 70A 14 SUR	BS R 6915
4	004642010500000000	AAA0149XLWF	050S00831287	KR 86J 70 20 SUR	BS 43237
5	004642010600000000	AAA0149XLXR	050S00296275	KR 85 69B 57 SUR	BS 6387
6	004642010700000000	AAA0149XLYX	050S00917973	KR 85 69B 53 SUR	BS 44469
7			0050S00917046		
8	004642011000000000	AAA0229EYRJ	050S40604352	KR 82A 69 25 SUR	004642011000000000
9	004642011100000000	AAA0229EYPA	050S40604349	CL 71A SUR 82A 10	004642011100000000
10	004642011200000000	AAA0236BASK	050S40609981	CL 71A SUR 82A 10 IN 1	004642011200000000

Fuente: Anexo 1, Decreto 785 de 2017

1

2

3

4

5

Anexo 2

INVESTIGACIÓN MERCADO DETERMINACION AREA TIPO VIS Y VIP										
No. OFERTA	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES	UBICACIÓN	PISOS PROYECTO	S/MLMV	GAJARAJE	FUENTE
1	VALENTI	\$ 114.500.000	40,00	\$ 2.862.500	Proyecto de vivienda nueva de interés social de estrato 2, ubicado en el sector Bosa. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 1 baño, garaje comunal y un área construida de 45 m2, el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración.	KR 93 54 28 Sur Bosa el Ponemir	20	135,000	COMUNAL	WWW.ESTRENARVINEDA.COM
2	TORRES DE ALTAMIRA	\$ 116.400.000	40,22	\$ 2.894.083	Es un proyecto de vivienda de interés social ubicado en la ciudad de Bogotá, está compuesto por 2 torres de 12 y 14 pisos destinados a vivienda, apartamentos entregados en obra gris, área construida de 45 m2, el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración.	CL 59B Sur 86A 15 Bosa	14	135,000	COMUNAL	WWW.ESTRENARVINEDA.COM
3	ATALAIA	\$ 110.855.000	41,37	\$ 2.679.599	Es un proyecto de vivienda nueva de interés social de estrato 2, compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 1 baño y un área construida de 47.5 m2 construida de 45 m2, el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración.	CL 59C Sur 88H 15 Bosa la Libertad	24	135,000	COMUNAL	WWW.FINCARAIZ.COM
4	RESERVA DE FONTIBON	\$ 121.871.297	41,13	\$ 2.963.076	Reserva de Fontibón es un proyecto para un conjunto cerrado de vivienda, ubicado en Fontibón. El proyecto constará de 12 torres de apartamentos y las torres tienen 18 pisos de altura, para un total aproximado de 1960 apartamentos construida de 45 m2, el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración.	DG 16 115 75 Fontibón. (2 cuadras abajo de Zona Franca)	18	135,000	COMUNAL	WWW.GALIAS.COM
5	MIRADOR DEL JABOQUE APARTAMENTOS	\$ 116.397.000	41,84	\$ 2.781.955	Cuenta con tres salones sociales, 2 BBQ, guardería, gimnasio, salón juegos de mesa, ping pong, fútbolin, recepción de doble altura, oficina de administración y salón para juntas. El precio corresponde a los 135 SMLMV del año en que se esciture el inmueble.	CL 70A Bis. 121A 04	17	135,000	COMUNAL	WWW.FINCARAIZ.COM
6	CARACAS AVENIDA	\$ 106.100.000	43,03	\$ 2.465.722	Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 2, ubicado en el sector Marco Fidel Suarez. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 1 baño, el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración.	DG 49A BIS SUR Santa Lucia	20	135,000	COMUNAL	WWW.ESTRENARVINEDA.COM
7	GRANJAS DE SANTA SOFIA	\$ 104.570.000	45,05	\$ 2.321.199	Los apartamentos tiene 3 alcobas, un baño, cocina abierta, sala, comedor, con balcón, los apartamentos se entregan en obra gris, Ciudad Tunal, el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración.	KR 12D 32F 18 Sur Marco Fidel Suarez	14	135,000	COMUNAL	WWW.FINCARAIZ.COM

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL  
LA PALESTINA

INVESTIGACIÓN MERCADO DETERMINACION AREA TIPO VIS Y VIP										
No. OFERTA	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES	UBICACIÓN	PISOS PROYECTO	SLMLV	GARAJE	FUENTE
8	TERRAZAS DE MOLINOS	\$ 107.000.000	43,67	\$ 2.450.195	es un proyecto de vivienda nueva de interés social de mi casa ya de estrato 2, ubicado en el sector Los Molinos. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 1 baño, garaje comunal y un área construida de 46.53 m2. Tiene otras áreas construidas disponibles de 46.72 m2. el proyecto es vivienda VIS tope proyectada al momento de la escrituración	DG 49C Sur 11 A 60 Rafael Uribe Uribe	12	135.000	COMUNAL	WWW.ESTRENARVIVINEDA.COM
9	CAOBA PARQUES DE BOGOTÁ	\$ 99.910.000	52,00	\$ 1.921.345	Parques de Bogotá Caba un nuevo desarrollo de vivienda de Constructora Bolívar, una propuesta que brinda las mejores comodidades de vivir en la Capital. El proyecto se encuentra en un sector que cuenta con una gran oferta de colegios, comercio, ciclorutas y variedad de transporte público, incluyendo el paradero de los SITP. Encuentre a tan sólo 15 minutos el Portal de las Américas y el Centro Comercial el Recreo, el proyecto es vivienda VIS de 125 SMMV proyectada al momento de la escrituración.	CALLE 57Q SUR 75C 24 Bosa Ciudadela EL Recreo	6	125.000	COMUNAL	WWW.CONSTRUCTORABOLIVAR.COM
10	BOSQUE DE LOS ALPES	\$ 91.756.000	40,36	\$ 2.273.439	Conjunto cerrado, amplias zonas verdes y circulaciones	KR 11 Este 36G 80 Sur	6	124.378	COMUNAL	ESTRENAR VIVIENDA ED 87
11	PARQUE CANTARRANA	\$ 96.000.000	44,40	\$ 2.162.162	PARQUE CANTARRANA, es un proyecto de vivienda nueva de interés social de mi casa ya de estrato 2, ubicado en el sector Usme. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 1 baño, garaje comunal y un área construida de 49.3 m2. Tiene otras áreas construidas disponibles de 45.4 m2, 37.34 m2.	Avenida Caracas 108 11 Sur	7	130.131	COMUNAL	WWW.ESTRENARVIVINEDA.COM
12	MIRADOR DEL ESTE 3	\$ 90.395.000	44,50	\$ 2.031.348	Mirador del Este 3 es un proyecto de apartamentos de vivienda de interés social que realizará Constructora Bolívar, el cual se encuentra ubicado entre los barrios Nueva Delhi y Juan Rey en la localidad de San Cristóbal, sobre la futura Avenida Circunvalar y calle 66 sur, al sur oriente de la ciudad de Bogotá. Te ofrecemos apartamentos de 49m2 construidos distribuidos de la siguiente forma: 3 alcobas, un baño, sala comedor, cocina y zona de ropas independiente.	TRANVS 15 ESTE N 61A 65 SUR Juan Rey	6	122.533	COMUNAL	WWW.CONSTRUCTORABOLIVAR.COM

	ÁREA	SMMV
Nro de Datos =	12	4
Promedio =	43,13	125,51
Desv Estandar =	3,17	2,82
Coef de Variac =	7,36%	2,24%
Lim. Sup	46,30	128,33
Lim. Inf	39,96	122,69
ÁREA ADOPTADA VIS, LÍMITE SUPERIOR	46,30	125,51
ÁREA ADOPTADA VIP, LÍMITE INFERIOR	39,96	125,51

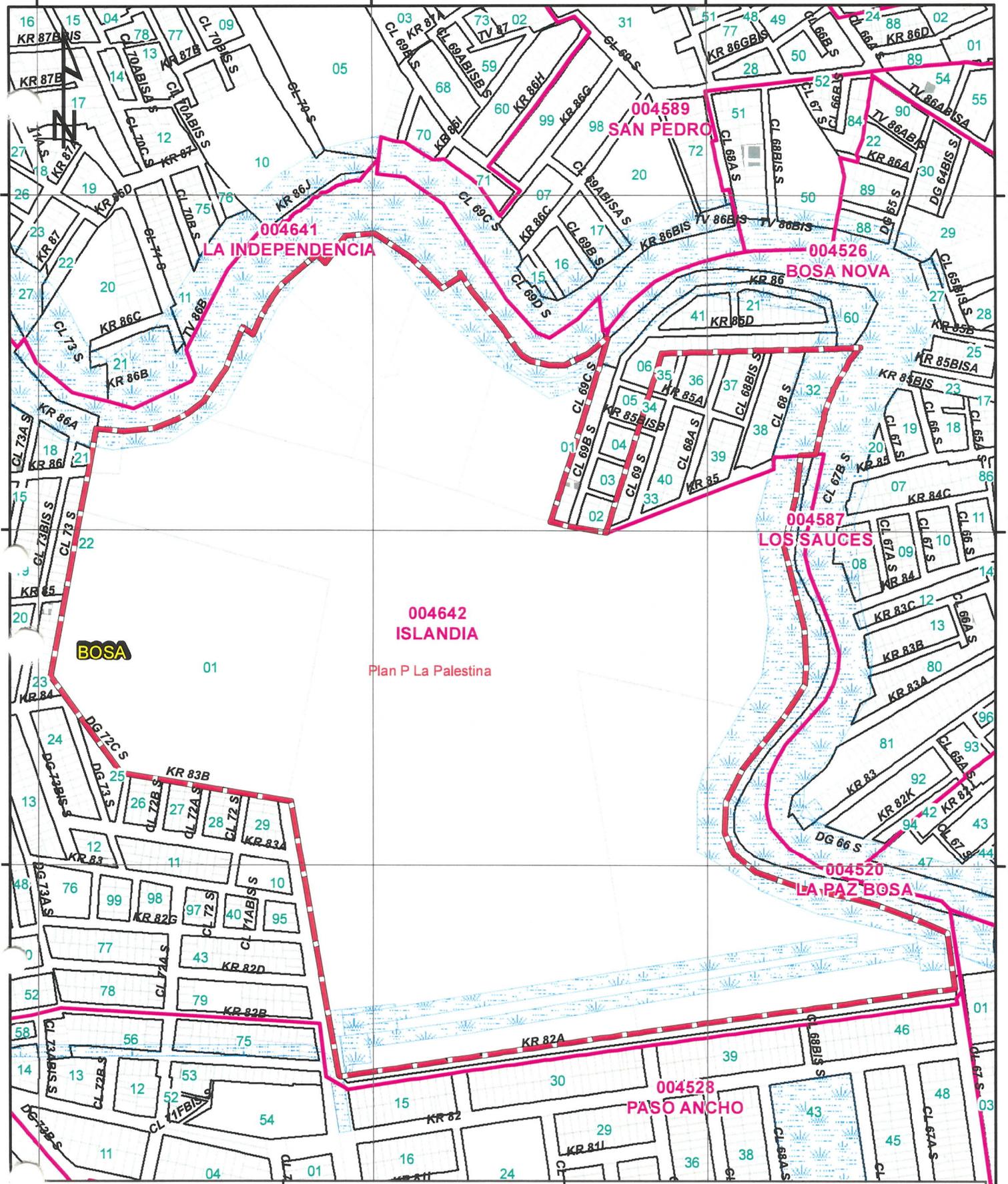
**Nota 1:** considerando las áreas del mercado inmobiliario, para la determinación del área de vivienda VIS en los dos escenarios normativos se toma el límite superior de la investigación y para la vivienda VIP se toma el límite inferior.

**Nota 2:** para el valor de venta de la vivienda VIS en el escenario de la acción urbanística se toma el valor tope de 135 SMMLV, en razón a lo encontrado para proyectos con mas de 12 pisos de altura, para el valor de ventas de la vivienda VIS del escenario antes de la acción urbanística se toma 125.51 SMMLV según lo encontrado en el mercado inmobiliario para proyectos de menos de 7 pisos.

86.750

87.000

87.250



**BOSA**

**004641  
LA INDEPENDENCIA**

**004589  
SAN PEDRO**

**004526  
BOSANOVA**

**004587  
LOS SAUCES**

**004642  
ISLANDIA**

Plan P La Palestina

**004520  
LA PAZ BOSA**

**004528  
PASO ANCHO**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONOMICA

SECTOR PLAN PARCIAL LA PALESTINA



1:3.750

Document Path: D:\varmando\2018\Mxd\Carta\_PLAN.mxd

Convenciones	
	Plan parcial
	Plan parcial
	Lot number
	Manzana
	Water
	Water
	Lot
	Other values
	Localidad
	Nomenclatura

Fecha de Impresión: 08/06/2018

86.750

87.000

87.250

( )

( )

( )

( )

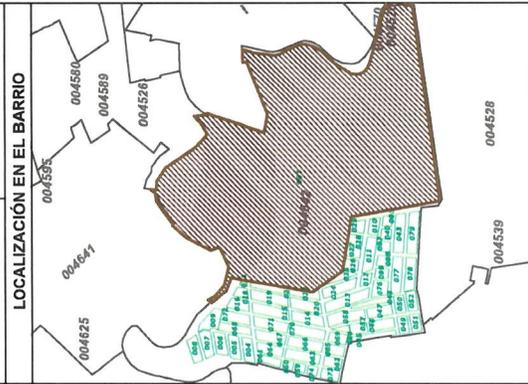


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

**PLANO MANZANA CATASTRAL**

Escala: 1:2.000

INFORMACIÓN GENERAL	
CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
004642001	ISLANDIA
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
07	2017



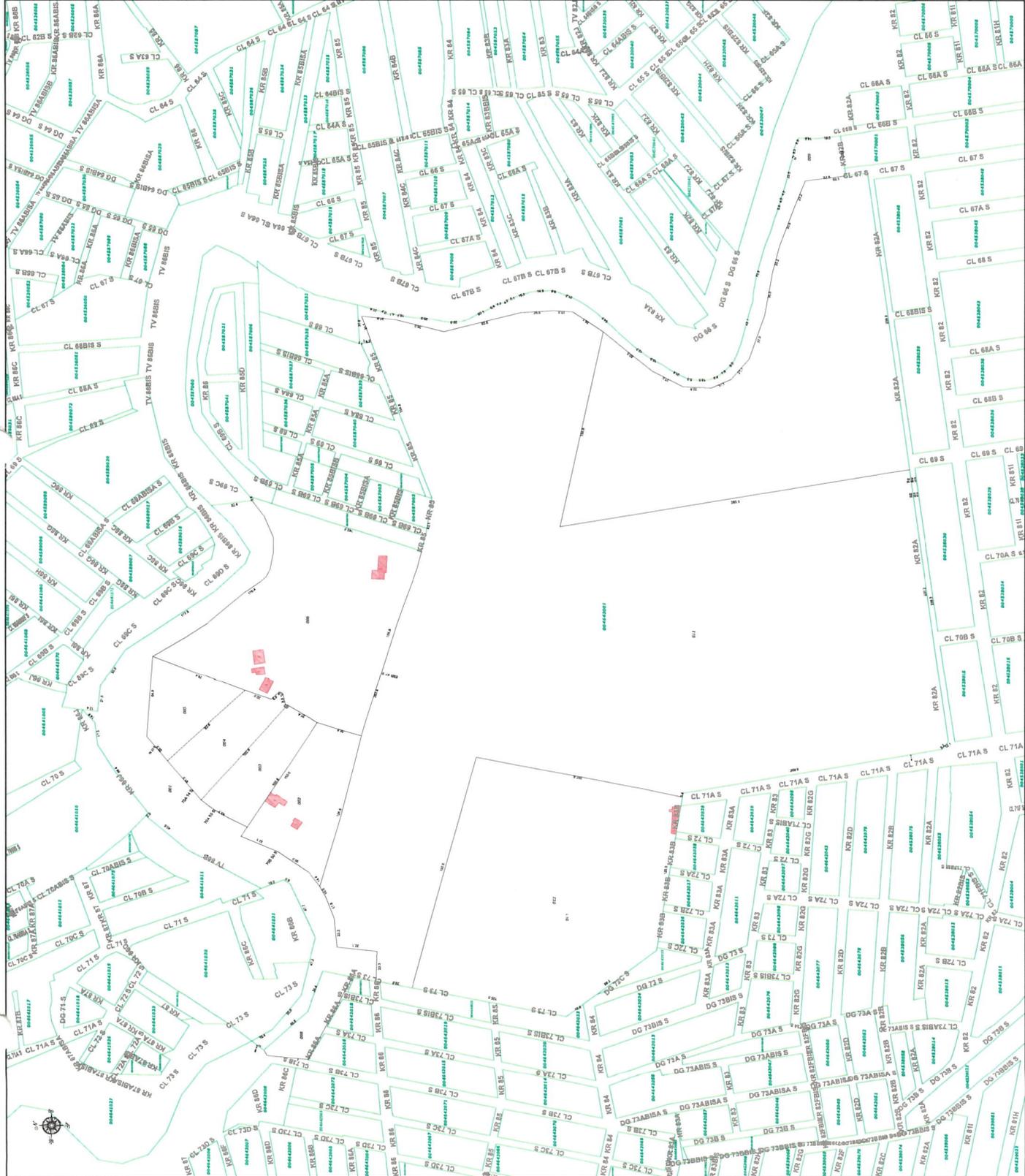
NÚMERO DE LOTES	
NPH	PH
10	0
TOTAL	
10	

CONVENIONES	
	Manzanas
	NPH
	PH
	Construcción
	Mejora
Número de pisos	
I, II, III, IV, V	

**OBSERVACIONES**

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sánes los vicios que tenga una industria, una posesión, un usufructo, una hipoteca, una servidumbre, una acción, una resolución 07/02/2011 del IGAC.

FECHA	EXPEDICIÓN
14/08/2018	



a  
CA.

1

2

3

4

METODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO  
DECRETO 575 DE 2010 -POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA PALESTINA

LOCALIDAD	BOSA
SECTOR CATASTRAL	004642-ISLANDIA

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL							249.288.4837
SUELO NO OBJETO DE REPARTO							11.246.0866
SISTEMA HIDRICO							
ZONA DE RONDA DEL RIO TUNJUELO							11.246.0866
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO		27361,56	29548,47	45521,2	74127,14	61.484,04	238.042.3971
SUELO CARGAS GENERALES							36.281.6888
SISTEMA VIAL ARTERIAL							18.710.9431
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL							8.837.2305
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL CON AMENAZA ALTA POR INUNDACION							619.7000
INTERCEPTOR TUNJUELO BAJO IZQUIERDO							8.113.8000
ÁREA NETA URBANIZABLE							201.760.7082
ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		20.466,79	29.276,48	54.378,99	55.478,74	44.419,02	203.970.9171
ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES							193.613.7093
CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS							90.683.7304
CONTROL AMBIENTAL							8.146.9989
CESION PARA PARQUES PÚBLICOS							31.852.5508
CESION PARA PARQUES SOBRE ZAMPA							4.418.6177
CESION EQUIPAMIENTO COLECTIVO PÚBLICO							16.084.0733
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL							29.651.0758
CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES							520.4049
ÁREA ÚTIL		11.589,07	16.577,46	30.791,46	31.385,06	25.151,74	115.495.5955
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO							
% DEL ÁREA ÚTIL		10,9%	14,4%	98,1%	27,2%		
ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO OBJETO DE REPARTO		2.146,56	11.009,00	-	20.832,64	15.163,52	49.150,72
TOTAL DE ZONAS VERDES PROPUESTAS PARA VIVIENDA VIS							49.357,19
SUPERAVIT DE ZONAS VERDES							206,47

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA		20.466,79	29.276,48	54.378,99	55.478,74	44.419,02	203.970.9171
ÍNDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO		0,28	0,28	0,28	0,57	0,29	0,34
ÁREA DE OCUPACIÓN PROPUESTA		5.730,70	8.187,43	15.226,12	31.385,66	12.630,80	73.170,89
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO MULTIFAMILIAR VIS		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO MULTIFAMILIAR VIS		6.000,11	29.276,48	55.428,74	34.745,35	34.745,35	126.480,06
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE MULTIFAMILIAR VIS		0,86	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE PONDERADA MULTIFAMILIAR VIS		4.824,09	29.421,19	44.342,99	27.796,28	100.384,55	100.384,55
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL MULTIFAMILIAR VIS		0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL PONDERADA MULTIFAMILIAR VIS		3.316,56	16.102,07	30.485,81	19.109,94	69.014,37	69.014,37
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILIAR VIP		1,35	1,35	1,35	1,35	1,35	1,35
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILIAR VIP		8.140,65	39.523,25	74.828,79	46.996,23	169.398,92	169.398,92
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO MULTIFAMILIAR VIP				1,00			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO MULTIFAMILIAR VIP				54.378,99			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE MULTIFAMILIAR VIP				1,00			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE PONDERADA MULTIFAMILIAR VIP				54.378,99			
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL MULTIFAMILIAR VIP				0,10			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL PONDERADA MULTIFAMILIAR VIP				5.437,90			5.437,90
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILIAR VIP				1,10			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILIAR VIP				59.816,89			59.816,89
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO UNIFAMILIAR VIS						1,00	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO UNIFAMILIAR VIS						9.673,67	9.673,67
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE UNIFAMILIAR VIS						0,80	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE PONDERADA UNIFAMILIAR VIS						7.738,94	7.738,94
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL UNIFAMILIAR VIS						-	-
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL PONDERADA UNIFAMILIAR VIS						-	-
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL UNIFAMILIAR VIS						0,80	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FINAL UNIFAMILIAR VIS						7.738,94	7.738,94
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO VIP UNIFAMILIAR						1,00	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO VIP UNIFAMILIAR		14.436,68					
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE VIP LOTEO INDIVIDUAL						1,00	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE PONDERADA VIP UNIFAMILIAR		14.436,68					
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL VIP UNIFAMILIAR						0,20	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL PONDERADA VIP UNIFAMILIAR		2.887,34					
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL VIP UNIFAMILIAR		1,70					
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FINAL UNIFAMILIAR		17.324,02					17.324,02
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA PLAN PARCIAL		4.140,65	39.523,25	59.816,89	74.828,79	54.645,16	236.954,74

CESIÓN DE SUELO PARA COMPONENTE DE CARGAS GENERALES -EDIFICABILIDAD RESULTANTE							
CARGA GENERAL (M2 POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE)							No aplica

CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
CESION DE SUELO SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS		0,25					
CESION DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE EN USO COMERCIO		3,00					
CESION DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE EN USO RESIDENCIAL		4,80					15.973,89
ÁREA TOTAL DE SUELO REQUERIDA PARA CARGAS GENERALES							15.973,89
APORTE DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE EN USO RESIDENCIAL							18.710,94
ÁREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES							NO APLICA

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
PUNTOS FUJOS (% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA)		10%	904,52	4.391,47	6.646,32	6314,31	24.260,57
CIRCULACION ADICIONAL (% DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA)		5%	407,03	2.383,19	2.990,84	3.528,83	12.300,75
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ANTES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			9.045,18	43.914,72	66.483,21	83.143,11	202.566,20
ALTIURA RESULTANTE (PISOS)			5	5	5	5	5
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR(m²)		7.233,61	37.047,09				158.928,97
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIP MULTIFAMILIAR(m²)					55.826,04		55.826,04
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS UNIFAMILIAR(m²)						7.738,94	7.738,94
ÁREA VENDIBLE LOTEO INDIVIDUAL (TERRENO NO CONSTRUIDO)		8.174,80					8.174,80
ÁREA VENDIBLE COMERCIO VEHICULAR		500,00	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	4.000,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)		15.908,21	37.547,09	54.826,04	71.687,25	93.299,25	234.668,55

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN VIVIENDA		951,00	5.702,13	10.200,79	10790,42	7714,00	35.358,39
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN COMERCIO					0,00		
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL		15%	142,65	855,32	1.530,12	1.618,54	5.303,76
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES		85%	808,35	4.846,81	8.670,67	9171,96	30.054,63
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO CUBIERTO		142,65	855,32	1.530,12	1.618,54	1.197,41	5.303,76

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
ÁREA PRIVADA TIPOEN M2 PARA VIVIENDA VIS		46,37	46,37				
ÁREA PRIVADA TIPOEN M2 PARA VIVIENDA VIP				38,77			1,44
CANTIDAD APARTAMENTOS PLANTADOS (UNIDADES) VIP		0,00		1.440,00			3,57
CANTIDAD APARTAMENTOS PLANTADOS (UNIDADES) VIS		156	800,00		1.514,00	1.102,00	
CANTIDAD DE LOTES SECTOR RINCÓN CAMPESTRE		4,45					
TOTAL VIVIENDAS PROYECTADAS		391,90	800,00	1.440,00	1.514,00	1.102,00	5.167

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
CANTIDAD -ÁREA (METROS)							

a  
CH.

METODO (TECNICA) RESIDUAL  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO  
DECRETO 575 DE 2010 -POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LA PALESTINA

LOCALIDAD	BOSA
SECTOR CATASTRAL	004642-ISLANDIA

PARQUEADEROS PRIVADOS DEMANDA PARA VIVIENDA VIS/VP (UNIDADES) (1 CADA 6 VIVIENDAS)	0.167	26	134	241	253	185	839.00
PARQUEADEROS VISITANTES DEMANDA PARA VIVIENDA VIS/VP (UNIDADES) (1 CADA 15 VIVIENDAS)	0.067	11	54	97	102	76	340.00
PARQUEADEROS PRIVADOS DEMANDA PARA COMERCIO VECINAL 1°2°	0.004	2	3	4	4	4	
PARQUEADEROS VISITANTES DEMANDA PARA COMERCIO VECINAL 1°2°	0.017	7	1	14	14	14	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR NORMA O MERCADO (UNIDADES)		46	197	356	373	279	1.251.00
ÁREA REQUERIDA PARA PARQUEADEROS EN PRIMER NIVEL DESCUBIERTOS	17.5	805	3447.50	6230	6528	4883	21.892.50
ÁREA LIBRE DISPONIBLE PARA PARQUEADEROS		1251	5528.86	10465	10471	8664	36.378.99

ANÁLISIS ÁREA CONSTRUIDA

ITEM	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR(m²)	9.045,16	43.914,72		83.143,11	52.118,03	188.221,02
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VP MULTIFAMILIAR(m²)			66.463,21			66.463,21
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VIS UNIFAMILIAR(m²)					7.738,94	7.738,94
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA VP UNIFAMILIAR(m²)						
ÁREA CONSTRUIDA EN EQUIPAMIENTO COMUNAL	142,65	855,32	1.530,12	1.618,56	1.157,11	5.303,76
ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL	805,00	3.447,50	6.230,00	6.527,50	4.882,50	21.892,50
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>9.892,81</b>	<b>48.217,54</b>	<b>74.223,33</b>	<b>91.283,17</b>	<b>65.896,57</b>	<b>289.619,42</b>

ANÁLISIS DE VENTAS DEL PROYECTO

ITEM	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR(m²)	7.234,61	37.047,09		70.087,35	44.560,92	158.929,97
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VP MULTIFAMILIAR(m²)			55.626,04			55.626,04
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS UNIFAMILIAR(m²)					7.738,94	7.738,94
ÁREA VENDIBLE LOTEO RACIONAL CAMPESTRE VP UNIFAMILIAR(m²)	8.174,80					8.174,80
ÁREA VENDIBLE COMERCIO VECINAL	500,00	500,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	4.000,00
ÁREA VENDIBLE VP (m²)						
VALOR M² VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR(m²)	\$ 1.996.629,09	\$ 1.899.435,88		\$ 1.999.602,94	\$ 1.998.511,39	\$ 1.998.584,82
VALOR M² VIVIENDA VP MULTIFAMILIAR(m²)			\$ 1.332.022,39			\$ 1.332.022,39
VALOR M² VIVIENDA VIS UNIFAMILIAR(m²)					\$ 1.675.305,67	\$ 1.675.305,67
VALOR M² DE TERRENO(LOTE)	\$ 600.000,00					\$ 600.000,00
VALOR M² DE COMERCIO VECINAL	\$ 3.692.000,00	\$ 3.692.000,00	\$ 3.692.000,00	\$ 3.692.000,00	\$ 3.692.000,00	\$ 3.692.000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 21.195.047.788,37</b>	<b>\$ 78.919.278.789,68</b>	<b>\$ 78.055.875.600,00</b>	<b>\$ 143.876.679.957,92</b>	<b>\$ 106.727.914.523,29</b>	<b>\$ 424.771.974.579,18</b>

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS

ITEM	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR(m²)	\$ 841.000,00	\$ 841.000,00		\$ 841.000,00	\$ 841.000,00	\$ 841.000,00
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VP MULTIFAMILIAR(m²)			\$ 741.000,00			\$ 741.000,00
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VIS UNIFAMILIAR(m²)					\$ 954.000,00	\$ 954.000,00
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN VIVIENDA VP UNIFAMILIAR(m²)						
COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL	\$ 655.000,00	\$ 655.000,00	\$ 655.000,00	\$ 655.000,00	\$ 655.000,00	\$ 655.000,00
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO	\$ 227.000,00	\$ 227.000,00	\$ 227.000,00	\$ 227.000,00	\$ 227.000,00	\$ 227.000,00
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 7.882.461.728,78</b>	<b>\$ 38.276.098.759,32</b>	<b>\$ 51.665.674.495,35</b>	<b>\$ 72.465.352.845,27</b>	<b>\$ 53.089.441.389,19</b>	<b>\$ 223.369.626.216,82</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS M2</b>	<b>\$ 788.282,25</b>	<b>\$ 783.288,28</b>	<b>\$ 696.084,06</b>	<b>\$ 792.799,02</b>	<b>\$ 605.511,49</b>	<b>\$ 771.252,21</b>

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

ITEM	PIORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
IMPUESTO DE DEDICACIÓN URBANA (CD)	3.00%	\$ 236.494.552,19	\$ 1.148.252.992,78	\$ 1.549.970.234,56	\$ 2.173.957.585,36	\$ 1.592.413.241,69	\$ 7.709.129.607,98
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 82.345,45	\$ 82.345,45	\$ 82.345,45	\$ 82.345,45	\$ 82.345,45	\$ 329.364,70
LICENCIA - CURADURIA		\$ 39.651.728,99	\$ 39.651.728,99	\$ 39.651.728,99	\$ 39.651.728,99	\$ 39.651.728,99	\$ 158.268.016,96
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1.00%	\$ 211.960.477,88	\$ 759.192.787,10	\$ 780.538.736,00	\$ 1.438.756.799,58	\$ 1.057.279.145,23	\$ 4.247.768.945,79
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10.00%	\$ 788.315.173,97	\$ 3.827.509.975,93	\$ 5.166.567.448,53	\$ 7.246.525.284,53	\$ 5.308.044.138,92	\$ 26.936.030.921,91
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)		\$ 27.615.875,02	\$ 641.569.520,33	\$ 834.152.262,72	\$ 1.154.451.709,78	\$ 864.675.089,64	\$ 3.528.684.057,49
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2.50%	\$ 529.876.194,71	\$ 1.897.981.967,74	\$ 1.951.346.840,00	\$ 3.596.891.998,05	\$ 2.643.197.863,08	\$ 10.619.294.863,58
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - INGENIERIA DE DETALLE (CD)	4.00%	\$ 315.326.069,59	\$ 1.531.003.990,37	\$ 2.066.626.979,41	\$ 2.898.610.113,81	\$ 2.123.217.655,57	\$ 9.934.784.858,56
COSTOS FINANCIEROS	0.00%	\$ 246.427.322,38	\$ 1.196.479.618,48	\$ 1.615.068.984,41	\$ 2.265.263.803,94	\$ 1.659.294.597,83	\$ 7.984.142.326,04
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	3.00%	\$ 635.951.433,65	\$ 2.277.578.361,29	\$ 2.341.616.208,00	\$ 4.316.270.398,74	\$ 3.171.837.435,70	\$ 13.743.564.836,38
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 3.031.591.174,84</b>	<b>\$ 13.319.333.288,45</b>	<b>\$ 16.345.621.768,08</b>	<b>\$ 25.130.461.769,12</b>	<b>\$ 18.459.693.242,08</b>	<b>\$ 76.286.701.242,57</b>

OTROS COSTOS

ITEM	VALOR M2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
COSTO DE URBANISMO ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS	\$ 43.068,00	\$ 34.614.017,80	\$ 208.142.504,26	\$ 373.428.404,70	\$ 399.013.624,17	\$ 282.394.370,81	\$ 1.294.382.921,74
URBANISMO DE SERVICIOS PUBLICOS INTERNO (ÁREA UTIL)	\$ 54.625,51	\$ 6.633.056,83	\$ 9.905.552,156	\$ 1.681.999.111	\$ 1.714.468.517	\$ 1.373.926.541	\$ 6.309.005.449,81
CARGAS URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS (DIO 5/75 DE 2010)(\$16.321549.164/756/)		\$ 3.766.311.460,06	\$ 2.883.413.976,51	\$ 5.140.186.080,71	\$ 5.269.390.590,49	\$ 4.476.936.263,65	\$ 21.536.238.371,69
ACTUALIZADAS CON IPC		\$ 4.765.319.847,35	\$ (1.708.058.301,61)	\$ 1.846.436.795,82	\$ (3.686.615.295,61)	\$ (1.317.083.045,95)	\$ -
COMPENSACION PARA EQUILIBRIO DEL PLAN PARCIAL		\$ 9.199.564.148,55	\$ 2.289.650.334,97	\$ 9.142.050.392,17	\$ 3.692.257.431,29	\$ 4.816.174.135,82	\$ 29.139.636.743,24
<b>TOTAL OTROS COSTOS</b>		<b>\$ 20.114.247.063,09</b>	<b>\$ 53.894.093.382,74</b>	<b>\$ 77.153.346.645,60</b>	<b>\$ 191.287.972.045,68</b>	<b>\$ 76.356.208.767,08</b>	<b>\$ 328.795.957.904,19</b>

ANÁLISIS DE UTILIDAD

ITEM	PIORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
UTILIDAD VIS/VP	8.00%	\$ 1.195.543.147,87	\$ 5.925.962.296,77	\$ 8.948.949.888,00	\$ 11.214.694.396,63	\$ 8.167.873.161,86	\$ 32.407.922.881,13
UTILIDAD COMERCIO VECINAL	14.00%	\$ 258.440.000,00	\$ 258.440.000,00	\$ 516.880.000,00	\$ 516.880.000,00	\$ 516.880.000,00	\$ 2.067.520.000,00
UTILIDAD LOTEO INDIVIDUAL	25.00%	\$ 1.226.189.610,00					\$ 1.226.189.610,00
<b>TOTAL UTILIDAD</b>		<b>\$ 2.648.172.757,87</b>	<b>\$ 6.194.302.296,77</b>	<b>\$ 6.465.828.988,00</b>	<b>\$ 11.731.574.396,63</b>	<b>\$ 8.679.753.161,86</b>	<b>\$ 35.791.632.561,13</b>

VALOR RESIDUAL DEL LOTE

ITEM	PIORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	UNIDAD DE GESTIÓN No. 4	UNIDAD DE GESTIÓN No. 5	TOTAL
VALOR TOTAL DEL LOTE	14.19%	\$ (1.559.372.032,59)	\$ 15.850.893.030,09	\$ (5.965.302.933,60)	\$ 30.856.133.515,60	\$ 20.691.852.594,35	\$ 60.274.204.173,86
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOPTADO -ÁREA BRUTA							\$ 241.784,95
<b>VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOPTADO -ÁREA BRUTA</b>							<b>\$ 242.000,00</b>

ELABORO: ADRIANA ROMERO  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO-SIE

FECHA: MAYO 2018

CA

METODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO

DECRETO 785 DE 2017 -POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO DISTRITAL 575 DE 2010, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA PALESTINA",  
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE BOSA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

LOCALIDAD	BOSA
SECTOR CATASTRAL	004642-ISLANDIA

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	166954,86	36321,08	32000,01	249.957,72
SUELO NO OBJETO DE REPARTO				23.222,93
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO SECTOR RINCÓN CAMPESTRE				14.681,77
SISTEMA HIDRICO				8.541,16
RONDA HIDRAULICA DEL RIO TUNJUELO				3.921,04
ZMPA AMENAZA ALTA POR INUNDACIÓN				4.620,12
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	161.722,78	33.012,00	32.000,01	226.734,79
SUELO CARGAS GENERALES				34.488,94
INTERCETOR TUNJUELO BAJO IZQUIERDO				7.752,20
RESERVA MALLA VIAL AVENIDA CIUDAD DE CALI				19.384,64
ZMPA RIO TUNJUELO				7.352,10
ÁREA NETA URBANIZABLE	129.840,91	30.404,93	32.000,01	192.245,85
ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	132.213,43	31.708,46	32.000,01	195.921,90
CONTROL AMBIENTAL				8.116,60
ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES	121724,31	30404,93	32000,01	184.129,25
CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS				65.922,33
CESIÓN PARA PARQUES PUBLICOS				51.125,86
CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO PUBLICO				14.796,47
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL				27.718,73
TOTAL CESIONES PÚBLICAS				101.757,66
ÁREA ÚTIL	56.117,53	20.203,73	17.842,98	94.164,24
% ÁREA ÚTIL POR PRODUCTO INMOBILIARIO	59,6%	21,5%	18,9%	
ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO OBJETO DE REPARTO	72.418,88	19.608,00	13.608,64	105.635,52
TOTAL DE ZONAS VERDES PROPUESTAS PARA VIVIENDA VIS	44.939,12	10.135,59	7.583,35	62.658,05
DÉFICIT DE ZONAS VERDES A COMPENSAR	27.479,77	9.472,42	6.025,29	-42.977,47

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

ÍTEM	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA	116.760,39	42.036,70	37.124,81	195.921,90
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,12	0,18	0,16	0,15
ÁREA DE OCUPACIÓN	7.989,68	992,20	4.706,17	12.671,63
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO	1,00	1,00	1,00	1,00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO MULTIFAMILAR VIS	116.760,39	42.036,70	28.140,61	186.937,70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE MULTIFAMILAR VIS	0,80	0,80	0,80	0,80
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE MULTIFAMILAR VIS	93.408,31	33.629,36	22.512,49	149.550,16
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL MULTIFAMILAR VIS	1,38	0,95	0,95	1,09
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL MULTIFAMILAR VIS	165.754,29	39.934,87	26.733,58	232.422,74
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILAR VIS	2,18	1,75	1,75	1,89
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILAR VIS	259.162,59	73.564,21	49.246,08	381.972,88
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO MULTIFAMILAR VIP			1,00	1,00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO MULTIFAMILAR VIP			5.669,74	5.669,74
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE MULTIFAMILAR VIP			1,00	1,00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE MULTIFAMILAR VIP			5.669,74	5.669,74
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL MULTIFAMILAR VIP			0,75	0,75
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL MULTIFAMILAR VIP			4.252,31	4.252,31
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILAR VIP			1,75	1,75
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE FINAL MULTIFAMILAR VIP			9.922,05	9.922,05
ÍNDICE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO COMERCIO ZONAL			1,00	1,00
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE BÁSICO COMERCIO ZONAL			3.314,46	3.314,46
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTE COMERCIO ZONAL			0,40	0,40
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE RESULTANTE COMERCIO ZONAL			1.325,78	1.325,78
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL COMERCIO ZONAL			0,20	0,20
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ÍNDICE ADICIONAL COMERCIO ZONAL			662,89	662,89
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILAR COMERCIO ZONAL			0,60	0,60
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN FINAL MULTIFAMILAR COMERCIO ZONAL			1.982,05	1.982,05
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL	259.162,59	73.564,21	61.150,18	393.876,98

CESION DE SUELO PARA COMPONENTE DE CARGAS GENERALES -EDIFICABILIDAD RESULTANTE

ÍTEM	GESTIÓN No. 1	GESTIÓN No. 2	GESTIÓN No. 3	TOTAL
CARGA GENERAL 1000 M2 POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE			331,45	331,45

CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL

ÍTEM	METROS DE CONSTRUCCION POR 1 METRO DE CESION	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
CESIÓN DE SUELO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS	0,25				
CESION DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE EN VIS	4,80	34.532,14	8.319,76	5.788,25	48.640,16
CESION DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE EN VIP	4,80			885,90	885,90
ÁREA TOTAL DE SUELO REQUERIDA PARA CARGAS GENERALES		34.532,14	8.319,76	7.005,60	49.857,50
APORTE DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTÁREA NETA URBANIZABLE EN USO RESIDENCIAL		27.136,84	0,00	0,00	27.136,84
ÁREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES		7.395,30	8.319,76	7.005,60	22.720,66

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD

ÍTEM	PORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
PUNTOS FIJOS	10%	28.795,84	8.173,80	6.794,46	43.764,11
CIRCULACIÓN ADICIONAL VIVIENDA	5%	12.958,13	6.622,13	2.958,41	22.538,67
CIRCULACIÓN ADICIONAL COMERCIO	10%			198,21	198,21
CIRCULACIÓN ADICIONAL TOTAL		287.958,43	81.738,01	67.944,64	437.641,09
ALTURA RESULTANTE (PISOS) PROMEDIO POR UNIDAD DE GESTIÓN		20	20		
ÁREA VENDIBLE VIS (m²)		243.704,46	65.942,08	45.783,78	355.430,31
ÁREA VENDIBLE VIP (m²)				8.925,95	8.925,95
COMERCIO VECINAL		2.500,00			2.500,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO ZONAL				1.783,85	1.783,85
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)		243.704,46	65.942,08	56.493,57	366.140,11

Clp  
a

METODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO

DECRETO 785 DE 2017 -POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO DISTRITAL 575 DE 2010, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA PALESTINA",  
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE BOSA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

LOCALIDAD	BOSA
SECTOR CATASTRAL	004642-ISLANDIA

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO					
ÍTEM	PORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO VIVIENDA		40 356,99	10 475,82	8 856,90	59 689,70
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO COMERCIO					
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL	15%	6 053,55	1 571,37	1 350,83	8 975,75
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES	85%	34 303,44	8 904,45	7 654,72	50 862,60
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES PARA VISITANTES Y/O AL INCREMENTO DE LOS PORCENTAJES SEÑALADOS ANTERIORMENTE					
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO CUBIERTO</b>		<b>6.053,55</b>	<b>1.571,37</b>	<b>1.350,83</b>	<b>8.975,75</b>

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR					
ÍTEM	PORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
ÁREA AJUSTADA TIPO APARTAMENTO VIS (M²)		46,30	46,26	46,30	46,28
ÁREA AJUSTADA TIPO APARTAMENTO VIP(M²)				40,03	40,03
APARTAMENTOS PLANTEADOS VIS (UNIDADES)		5 263	1 425	989	7 677
APARTAMENTOS PLANTEADOS VIP (UNIDADES)				223	223
<b>TOTAL APARTAMENTOS PLANTEADOS (UNIDADES) AJUSTADO</b>		<b>5.263,00</b>	<b>1.425,00</b>	<b>1.212,00</b>	<b>7.900</b>

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS SECTOR DEMANDA D-EXIGENCIA SEGÚN DECRETO 785 DE 2017					
ÍTEM	CANTIDAD -ÁREA (METROS)	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS Y PROPUESTOS PARA VIVIENDA VIS/VIP (UNIDADES) (1 CADA 6 VIVIENDAS)	0,17	878,00	238,00	202,00	1 318,00
PARQUEADEROS VISITANTES EXIGIDOS Y PROPUESTOS PARA VIVIENDA VIS/VIP (UNIDADES) (1 CADA 15 VIVIENDAS)	0,07	351,00	95,00	81,00	527,00
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS PARA COMERCIO VECINAL (UNIDADES) (1 CADA 250 M2)	0,00	10,00	4,00	6,00	20,00
PARQUEADEROS VISITANTES EXIGIDOS PARA COMERCIO VECINAL (UNIDADES) (1 CADA 60 M2)	0,02	35,00	14,00	24,00	73,00
PARQUEADEROS PRIVADOS EXIGIDOS PARA COMERCIO ZONAL (UNIDADES) (1 CADA 250 M2)	0,00			7,00	7,00
PARQUEADEROS VISITANTES EXIGIDOS PARA COMERCIO ZONAL (UNIDADES) (1 CADA 40 M2)	0,03			45,00	45,00
TOTAL PARQUEADEROS ADICIONALES	17,50				
TOTAL PARQUEADEROS EN PLANTA		1 274,00	351,00	313,00	1 938,00
TOTAL ÁREA PARQUEADERO EN SOTANO	22,5			1170,00	1 170,00
ÁREA TOTAL UTILIZADA PARA PARQUEADEROS EN PRIMER NIVEL DESCUBIERTOS (M²)	17,5	22 295,00	6 142,50	5 477,50	33 915,00
ÁREA DISPONIBLE PARA PARQUEADEROS EN PRIMER NIVEL DESCUBIERTOS (M²)		24 874,66	11 589,87	8 707,67	45 172,21

ANÁLISIS ÁREA CONSTRUIDA					
ÍTEM		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIS SIN SOTANOS		287 958,43	81738,01	54717,87	424 414,31
ÁREA COSTRUIDA EN EQUIPAMIENTO COMUNAL		6 053,55	1 571,37	4 754,11	12 379,03
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIP SIN SOTANOS				11024,50	11 024,50
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA COMERCIO ZONAL CON SOTANO				0,00	0,00
ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL		22295,00	6 142,50	5 477,50	33 915,00
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA</b>		<b>316.306,98</b>	<b>89.451,88</b>	<b>75.973,98</b>	<b>481.732,84</b>

ANÁLISIS DE VENTAS DEL PROYECTO					
ÍTEM		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
ÁREA VENDIBLE VIS		243 704,46	65 942,08	45 783,78	355 430,31
ÁREA VENDIBLE VIP				8 925,95	8 925,95
ÁREA VENDIBLE COMERCIO VECINAL (m²)		2 500,00	1 000,00	1 500,00	5 000,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO ZONAL (m²)				1 783,85	1 783,85
VALOR M² VIS		\$ 2 150 999,34	\$ 2 153 033,92	\$ 2 151 145,39	\$ 2 151 100,17
VALOR M² VIP				\$ 1 290 144,53	\$ 1 290 144,53
VALOR M² COMERCIO VECINAL (m²)		\$ 3 692 000,00	\$ 3 692 000,00	\$ 3 692 000,00	\$ 3 692 000,00
VALOR M² COMERCIO ZONAL (m²)				\$ 3 692 000,00	\$ 3 692 000,00
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 533 438 132 673,74</b>	<b>\$ 533.381.617.085,00</b>	<b>\$ 145.610.307.875,00</b>	<b>\$ 122.136.003.365,00</b>	<b>\$ 801.127.928.325,00</b>

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS					
ÍTEM		UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN VIS		\$ 984 000,00	\$ 984 000,00	\$ 984 000,00	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN VIP				\$ 896 781,47	
COSTO DE CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL		\$ 655 000,00	\$ 655 000,00	\$ 655 000,00	
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN COMERCIO ZONAL INCLUYE SOTANO				\$ 1 557 684,73	
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO		\$ 227 000,00	\$ 227 000,00	\$ 227 000,00	
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>		<b>\$ 292.377.137.213,09</b>	<b>\$ 82.853.799.637,80</b>	<b>\$ 71.130.209.487,15</b>	<b>\$ 446.361.146.338,05</b>
<b>COSTO M2 CUADRADO PONDERADO</b>		<b>\$ 924.346,14</b>	<b>\$ 926.238,73</b>	<b>\$ 936.244,37</b>	<b>\$ 926.574,04</b>

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS					
ÍTEM	PORCENTAJE	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 8 771 314 116,39	\$ 2 485 613 989,13	\$ 2 133 906 284,61	
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 82 345,45	\$ 82 345,45	\$ 82 345,45	
LICENCIA - CURADURIA		\$ 36 625 436,84	\$ 36 625 436,84	\$ 36 625 436,84	
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 5 333 816 170,85	\$ 1 456 103 078,75	\$ 1 221 360 033,65	
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 29 237 713 721,31	\$ 8 285 379 963,78	\$ 7 113 020 948,72	
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		\$ 4 464 226 480,13	\$ 2 643 074 573,73	\$ 2 293 067 827,22	
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 13 334 540 427,13	\$ 3 640 257 696,88	\$ 3 053 400 084,13	
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,00%	\$ 11 695 085 488,52	\$ 3 314 151 985,51	\$ 2 845 208 379,49	
COSTOS FINANCIEROS	0,00%	\$ 9 139 709 309,28	\$ 2 590 009 776,68	\$ 2 223 530 348,57	
VENTAS. COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	1600144851255,00%	436830923625,00%	366408010095,00%	
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 98.014.562.008,46</b>	<b>\$ 28.819.608.082,99</b>	<b>\$ 24.584.281.789,62</b>	<b>\$ 151.418.451.881,07</b>

04.

METODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
TRATAMIENTO DE DESARROLLO

DECRETO 785 DE 2017 -POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO DISTRITAL 575 DE 2010, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "LA PALESTINA",  
UBICADO EN LA LOCALIDAD DE BOSA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

LOCALIDAD	BOSA
SECTOR CATASTRAL	004642-ISLANDIA

OTROS COSTOS					
ÍTEM	VALOR M2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS	\$ 43 068,00	\$ 1 477 380 449,21	\$ 383 496 682,21	\$ 329 673 332,11	\$ 2.190.550.463,53
URBANISMO DE SERVICIOS PUBLICOS INTERNO (ÁREA UTIL)	\$ 54 625,51	\$ 3 065 448 523	\$ 1 103 638 993	\$ 974 681 827	\$ 5.143.769.343
COSTO TOTAL CARGAS LOCALES ESTIPULADAS DECRETO 785 DEL 28 DICIEMBRE DE 2017		\$ 27 027 289 340,36	\$ 2 300 541 016,48	\$ 4 897 614 164,05	\$ 34.225.444.520,89
COSTO TOTAL CARGAS GENERALES DTO 785 DE 2017 ACTUALIZADA A DICIEMBRE DE 2017	\$ 159 270,656	\$ 1 177 860 611,38	\$ 1 325 100 413,41	\$ 1 115 791 144,28	\$ 3.618.752.169,07
PAGO ESTANDAR ESPACIO PÚBLICO	\$ 524 261,83	\$ 14 406 591 994,86	\$ 4 966 025 659,64	\$ 3 158 829 585,36	\$ 22.531.447.239,86
PAGO COMPENSATORIO ENTRE UNIDADES DE GESTION PARA EQUILIBRIO DEL PLAN PLARCIAL		2 690 648 890,17	(3 478 954 699,25)	788 305 809,08	
<b>TOTAL OTROS COSTOS</b>		<b>\$ 49.845.219.808,64</b>	<b>\$ 6.599.848.065,18</b>	<b>\$ 11.264.895.862,12</b>	<b>\$ 67.709.963.735,94</b>
<b>TOTAL COSTOS DEL PROYECTO</b>		<b>\$ 440.236.919.030,19</b>	<b>\$ 118.273.255.785,97</b>	<b>\$ 106.979.387.138,90</b>	<b>\$ 665.489.561.955,06</b>

ANÁLISIS DE UTILIDAD					
ÍTEM	VALOR M2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
UTILIDAD VIS/VIP	8,00%	\$ 41 932 129 366,80	\$ 11 353 464 630,00	\$ 8 800 963 810,00	\$ 62 086 557 806,80
UTILIDAD COMERCIO VECINAL	14,00%	\$ 1 292 200 000,00	\$ 516 880 000,00	\$ 775 320 000,00	\$ 2 584 400 000,00
UTILIDAD COMERCIO	14,00%			\$ 922 033 803,60	\$ 922 033 803,60
<b>TOTAL UTILIDAD</b>		<b>\$ 43.224.329.366,80</b>	<b>\$ 11.870.344.630,00</b>	<b>\$ 10.498.317.613,60</b>	<b>\$ 65.592.991.610,40</b>

VALOR RESIDUAL DEL LOTE					
ÍTEM	VALOR M2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 1	UNIDAD DE GESTIÓN No. 2	UNIDAD DE GESTIÓN No. 3	TOTAL
VALOR TOTAL DEL LOTE	8,74%	\$ 49 920 368 688,01	\$ 15 466 707 459,03	\$ 4 658 298 612,51	\$ 70 045 374 759,54
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOPTADO- ÁREA BRUTA (DESCONTANDO AREA DEL SECTOR RINCON CAMPESTRE)		\$ 308 678,65	\$ 468 517,73	\$ 145 571,79	\$ 297 715,83
<b>VALOR ADOPTADO COMERCIAL M² TERRENO</b>		<b>\$ 309.000,00</b>	<b>\$ 469.000,00</b>	<b>\$ 146.000,00</b>	<b>\$ 298.000,00</b>

ELABORO: ADRIANA ROMERO  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO-SIE-

*Adriana Romero*

FECHA: MAYO 2018

*04*

)

)

)

)

)



**ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA  
CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL LA PALESTINA  
LOCALIDAD DE BOSA  
(Octubre 27 de 2017)**

### CONSIDERACIONES PREVIAS

En el marco del proceso de adopción del Decreto Distrital 575 de 2010, el estudio técnico y análisis comparativo de norma elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la SDP el 24 de diciembre de 2010, determinó la configuración de hechos generadores de plusvalía, comparando la situación normativa establecida en el Acuerdo Distrital 26 de 1996 (Reglamentario del Acuerdo 6 de 1990) frente al Decreto Distrital 190 de 2004 - POT. En el mismo, se concluyó que, para la acción urbanística aprobada en el año 2010, se configuraron hechos generadores de plusvalía por la modificación en el régimen o zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma complementa y reemplaza algunos apartes del realizado el 24 de diciembre de 2010 y se realiza con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en la modificación del plan parcial "La Palestina" ubicado en la localidad de Bosa, con formulación presentada por Constructora Las Galias, quien actúa como promotor, mediante los oficios con radicado SDP 1-2016-16618 del 06 de abril de 2016, 1-2016-22975 del 10 de mayo de 2016, 1-2016-49993 del 10 de octubre de 2016 y 1-2016-51556 del 19 de octubre de 2016.

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas, ya sea por el **cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo**, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo **permitiendo una mayor área edificada**.

Para efecto de considerar, si por la adopción de la modificación del plan parcial del asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma parte de la base normativa descrita a continuación:

### ANTECEDENTES

Mediante el Decreto Distrital 575 del 30 de diciembre de 2010 se adoptó el plan parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.". Este acto administrativo, determinó los usos y la edificabilidad aplicables al plan parcial, de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de habitabilidad, sin superar los índices de construcción máximos establecidos.

Al respecto, el Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

*equitativo de cargas y beneficios*”, establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos, como un mecanismo de financiación de los costos del desarrollo urbano.

En este contexto, y acogiéndose al artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, enmarcado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, Constructora Las Galias mediante los oficios con radicado SDP 1-2016-16618 del 06 de abril de 2016, 1-2016-22975 del 10 de mayo de 2016, 1-2016-49993 del 10 de octubre de 2016 y 1-2016-51556 del 19 de octubre de 2016, presentó ante ésta Secretaría solicitud de formulación para la modificación del plan parcial “*La Palestina*” de Bosa, argumentando la necesidad de un ajuste integral al instrumento, basado principalmente en la imposibilidad de dar cumplimiento al artículo 42 del Decreto Distrital 575 de 2010 “*Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa*”, relacionado con la compensación que debería generarse entre los propietarios de las unidades de actuación y/o gestión, de acuerdo a la estructura de cargas y beneficios establecida en el plan parcial adoptado. Adicional a ello, la propuesta de modificación al Decreto Distrital 575 de 2010 versa sobre aspectos tales como ajustes cartográficos, reconfiguración de las unidades de gestión o actuación urbanística, planteamiento como área de manejo diferenciado del sector denominado “*Rincón Campestre*”, redistribución de las cargas y los beneficios e incremento de los aprovechamientos de edificabilidad (Índices de construcción) definidos en el Decreto Distrital 575 de 2010, lo cual se evaluó con base en las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y el Decreto Distrital 436 de 2006. En este orden, una vez surtido el proceso que fundamenta esta decisión, la Secretaría Distrital de Planeación, expide la Resolución N° 1620 de 2017 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa*”.

Así las cosas, el escenario normativo a comparar, corresponde al Decreto Distrital 575 de 2010 que adoptó el plan parcial “*La Palestina*”, frente a la presente modificación del plan parcial, cuyo escenario normativo se fundamenta en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

## 1. BASE NORMATIVA

<p><b>Situación normativa anterior</b> Decreto Distrital 575 de 2010 y Decreto Distrital 190 de 2004 y sus reglamentarios.</p>	<p><b>Situación normativa actual</b> Propuesta de modificación - Decreto Distrital 190 de 2004 y sus reglamentarios.</p>
<p>Tratamiento de Desarrollo Área Urbana Integral - Zona Residencial UPZ No. 85 - Bosa Central</p>	<p>Tratamiento de Desarrollo Área Urbana Integral - Zona Residencial UPZ No. 85 - Bosa Central</p>

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER250293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Clasificación del Suelo: Urbano	Clasificación del Suelo: Urbano
<b>Normas de Desarrollo por Urbanización</b>	
<b>Situación normativa anterior</b>	<b>Situación normativa actual (Modificación)</b>
Decreto Distrital 575 de 2010 POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006	POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006
<p><b>Cesión Parques y Equipamiento:</b> Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad de los predios que conforman el plan parcial, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es del 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del A.N.U para cesión de parques públicos y el 8% del A.N.U para equipamiento comunal público.</p> <p>Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público.</p>	<p><b>Cesión Parques y Equipamiento:</b> Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad de los predios que conforman el plan parcial, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es del 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del A.N.U para cesión de parques públicos y el 8% del A.N.U para equipamiento comunal público.</p> <p>Los usos dotacionales deberán prever el 8% del área neta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público.</p>
<b>Normas de Desarrollo por Construcción</b>	
<b>USOS</b>	<b>USOS</b>
<p>Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En este sentido, para el desarrollo del plan parcial "La Palestina", ubicado en Área Urbana Integral - Zona Residencial, se aprobaron mediante el Decreto Distrital 575 de 2010, los siguientes usos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Principal:</b></li> </ul> <p>Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar. En desarrollos urbanísticos residenciales o de uso múltiple por sistema agrupación.</p>	<p>Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En este sentido, para el desarrollo de la modificación del Plan Parcial "La Palestina", ubicado en Área Urbana Integral - Zona Residencial, se proponen los siguientes usos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Principal:</b></li> </ul> <p>Vivienda Multifamiliar:</p> <p>Vivienda de Interés Social VIS: En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación.</p>

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



<p>• <b>Complementarios:</b></p> <p><b>Comercio Vecinal A y Servicios de Escala Vecinal.</b></p> <p>Funcionamiento:</p> <p><b>Comercio de escala vecinal A:</b> En locales de primer piso de edificaciones destinadas a vivienda sin sobrepasar 500 m2 de construcción por agrupación.</p> <p><b>Servicios personales de escala vecinal:</b> En locales de primer piso de edificaciones destinadas a vivienda sin sobrepasar 500 m2 de construcción por agrupación.</p> <p><b>Usos complementarios en loteo individual:</b></p> <p><b>Comercio vecinal B, servicios de escala vecinal y equipamientos colectivos de escala vecinal.</b> Comercio y Servicios: Funcionamiento: En la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar 60 M2 de construcción por lote y en primer piso.</p> <p><b>Equipamientos colectivos de escala vecinal cultural y bienestar social.</b> Funcionamiento: en edificaciones adecuadas para el uso, cumpliendo con los requerimientos del plan maestro correspondiente.</p>	<p>(Unidad de Gestión 1, 2 y 3)</p> <p><b>Vivienda de Interés Prioritario VIP:</b> En desarrollos urbanísticos residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación. (Unidad de Gestión 3).</p> <p>• <b>Complementarios:</b></p> <p><b>Comercio Zonal:</b> En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, sin superar 2.000 m2 de construcción por lote. (Unidad de Gestión 3).</p> <p><b>Comercio de Escala Vecinal A:</b> En locales de primer piso de edificaciones destinadas a vivienda sin sobrepasar 500 m2 de construcción por agrupación. (Unidad de Gestión 1, 2 y 3)</p> <p><b>Servicios personales de escala vecinal:</b> En locales de primer piso de edificaciones destinadas a vivienda sin sobrepasar 500 m2 de construcción por agrupación. (Unidad de Gestión 1, 2 y 3)</p>
---	---

**Normas Volumétricas**

<p><b>Agrupación de vivienda:</b></p> <p><b>Índice de Ocupación:</b> 0.28 A.N.U para Vivienda Multifamiliar 0.33 A.N.U para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.</p> <p><b>Edificabilidad Resultante:</b></p>	<p><b>Edificabilidad Final:</b></p> <p><b>Índice de Ocupación:</b> 0.28 A.N.U para Vivienda Multifamiliar 0.33 A.N.U para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.</p> <p><b>Edificabilidad Resultante:</b></p> <p>• Índices de Construcción Resultante y Final por Producto Inmobiliario. (Decreto Distrital 436 de 2006):</p>																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Producto inmobiliario</th> <th>Índice Resultante (A.N.U)</th> <th>Índice Final Propuesto (A.N.U)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VIP multifamiliar</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>VIS unifamiliar</td> <td>0,80</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>VIS multifamiliar</td> <td>0,80</td> <td>1,35</td> </tr> </tbody> </table>	Producto inmobiliario	Índice Resultante (A.N.U)	Índice Final Propuesto (A.N.U)	VIP multifamiliar	1,00	1,10	VIS unifamiliar	0,80	0,80	VIS multifamiliar	0,80	1,35	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Unidad de Gestión - Manzana</th> <th>USO Principal</th> <th>Índice Resultante (A.N.U)</th> <th>Índice Final (A.N.U)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UG1 Mz 2</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,26</td> </tr> <tr> <td>UG1 Mz 3</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,25</td> </tr> <tr> <td>UG1 Mz 4</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,31</td> </tr> <tr> <td>UG1 Mz 5</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>2,34</td> </tr> <tr> <td>UG1 Mz 8</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG2 Mz 1</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>UG2 Mz 9</td> <td>Vivienda VIS</td> <td>0,8</td> <td>1,75</td> </tr> </tbody> </table>	Unidad de Gestión - Manzana	USO Principal	Índice Resultante (A.N.U)	Índice Final (A.N.U)	UG1 Mz 2	Vivienda VIS	0,8	2,26	UG1 Mz 3	Vivienda VIS	0,8	2,25	UG1 Mz 4	Vivienda VIS	0,8	2,31	UG1 Mz 5	Vivienda VIS	0,8	2,34	UG1 Mz 8	Vivienda VIS	0,8	1,75	UG2 Mz 1	Vivienda VIS	0,8	1,75	UG2 Mz 9	Vivienda VIS	0,8	1,75
Producto inmobiliario	Índice Resultante (A.N.U)	Índice Final Propuesto (A.N.U)																																											
VIP multifamiliar	1,00	1,10																																											
VIS unifamiliar	0,80	0,80																																											
VIS multifamiliar	0,80	1,35																																											
Unidad de Gestión - Manzana	USO Principal	Índice Resultante (A.N.U)	Índice Final (A.N.U)																																										
UG1 Mz 2	Vivienda VIS	0,8	2,26																																										
UG1 Mz 3	Vivienda VIS	0,8	2,25																																										
UG1 Mz 4	Vivienda VIS	0,8	2,31																																										
UG1 Mz 5	Vivienda VIS	0,8	2,34																																										
UG1 Mz 8	Vivienda VIS	0,8	1,75																																										
UG2 Mz 1	Vivienda VIS	0,8	1,75																																										
UG2 Mz 9	Vivienda VIS	0,8	1,75																																										

Los usos de comercio y servicios de escala vecinal se desarrollarán en el primer piso de las edificaciones destinadas a vivienda.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

UG3 Lote 6A	Vivienda VIS	0,8	1,75
UG3 Lote 7B	Vivienda VIS	0,8	1,75
UG3 Lote 7A	Vivienda VIP	1,0	1,75
UG3 Lote 6B	Comercio Zonal	0,4	0,6

Los índices de construcción finales autorizados en el Plan Parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, conforme a las normas sobre habitabilidad y estándares urbanísticos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, los planes maestros y el artículo 22 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Si con posterioridad a la adopción del presente Plan Parcial, se solicita licencia de construcción y/o urbanismo y se pretenda acceder a una edificabilidad superior a la resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, se deberá adelantar el trámite de modificación de plan parcial.

## 2. ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA:

### 2.1 CAMBIO EN EL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

El área objeto de la presente modificación del plan parcial "La Palestina", estaba clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 575 de 2010 (acto administrativo que reglamentó el plan parcial en estudio). Adicionalmente, según lo establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial se encuentra en Área Urbana Integral - Zona de Actividad Residencial, de manera que, al adoptarse la modificación del presente plan parcial, no se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en los dos escenarios normativos.

#### - Configuración del Área Útil:

Nº	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	UG / UAU 1	UG / UAU 2	UG / UAU 3	AMD Rincón Campestre	Porcentaje de participación por área	
		ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	%	
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA	249.957,72	166.954,86	36.321,08	32.000,01	14.681,77	100%
	2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	23.222,93	5.232,08	3.309,08	0,00	14.681,77	9,29%
	2.1	Área de Manejo Diferenciado Sector "Rincón Campestre"	14.681,77				14.681,77	
	2.2	Ronda hídrica del Río Tunjuelo	3.921,04	3.921,04				
	2.3	ZMPA en amenaza alta por inundación (Nota N°1)	4.620,12	1.311,04	3.309,08			
	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	0,00	90,71%
SUELO OBJETO DE	3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	0,00	100,00%
	4	SUELO CARGAS GENERALES	34.488,94	31.881,87	2.607,07	0,00	0,00	15,21%

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

4.1	Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	7.752,20	7.752,20				
4.2	Reserva malla vial arterial Av. Ciudad de Cali	19.384,64	19.384,64				
4.3	ZMPA Río Tunjuelo	7.352,10	4.745,03	2.607,07			
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	0,00	84,79%

5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	0,00	100,00%
6	ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	195.921,90	132.213,43	31.708,46	32.000,01	0,00	
7	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (Nota N°2)	184.129,25	121.724,31	30.404,93	32.000,01	0,00	
8	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A	8.116,60	8.116,60				4,22%
8.1	C.A- 1 (Av. Ciudad de Cali)	2.552,30	2.552,30				
8.2	C.A- 2 (Av. Ciudad de Cali)	1.563,30	1.563,30				
8.3	C.A- 3 (Av. Ciudad de Cali)	2.588,94	2.588,94				
8.4	C.A- 4 (Av. Ciudad de Cali)	1.412,06	1.412,06				
9	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	65.922,33	47.048,38	11.290,60	7.583,35	0,00	34,29%
9.1	TOTAL CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS (Nota N°2)	51.125,86	34.710,46	8.832,05	7.583,35	0,00	
9.1.1	Cesión para parques Públicos	47.449,81	32.337,94	7.528,52	7.583,35	0,00	
9.1.1.1	CPZ - Cesión 50% (Nota N° 4)	15.660,00	15.660,00				
9.1.1.2	CP-1	1.754,45	1.754,45				
9.1.1.3	CP-2	1.541,58	1.356,45	185,13			
9.1.1.4	CP-3	7.343,39		7.343,39			
9.1.1.5	CP-4	4.692,31	4.692,31				
9.1.1.6	CP-5	3.014,73	3.014,73				
9.1.1.7	CP-6	4.484,15	4.484,15				
9.1.1.8	AL-1 (Alameda)	630,24	630,24				
9.1.1.9	AL-2 (Alameda)	485,15	485,15				
9.1.1.10	AL-3 (Alameda)	7.583,35			7.583,35		
9.1.1.11	ZV I - Adicional (Nota N°2)	260,46	260,46				
9.1.2	Cesión para parques públicos válida en ZMPA (Nota N°2)	3.676,05	2.372,52	1.303,53	0,00	0,00	
9.1.2.1	CP-ZMPA 1	75,83		75,83			
9.1.2.2	CP-ZMPA 2	220,33	220,33				
9.1.2.3	CP-ZMPA 3	740,79		740,79			
9.1.2.4	CP-ZMPA 4	371,12		371,12			
9.1.2.5	CP-ZMPA 5	115,79		115,79			
9.1.2.6	CP-ZMPA 6	318,22	318,22				
9.1.2.7	CP-ZMPA 7	1.833,97	1.833,97				
9.2	Cesión para equipamientos públicos (Nota N°2)	14.796,47	12.337,92	2.458,55	0,00	0,00	
9.2.1	CE-1	2.458,55		2.458,55			
9.2.2	CE-2	10.001,31	10.001,31				
9.2.3	CE-3	2.336,61	2.336,61				

ÁREA NETA URBANIZABLE

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1332

10	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	27.718,73	20.930,92	214,13	6.573,68	0,00	14,42%
10.1	V5E (1)	4.119,12	3.904,99	214,13			
10.2	V5E (2) - CL 71A Sur	4.620,69	3.319,90		1.300,79		
10.3	V5E (3) - CL 71A Sur (Parte)	1.120,57	1.120,57				
10.4	V6E (1)	5.421,39	5.421,39				
10.5	V6E (2) CL 73 Sur	2.290,26	279,65		2.010,61		
10.6	V6E (3) DG 72C Sur	1.370,99			1.370,99		
10.7	V6E (4) KR 83B	1.891,29			1.891,29		
10.8	V6E (5)	2.669,42	2.669,42				
10.9	V6E (6)	3.023,24	3.023,24				
10.10	V7 KR 82E (Parte)	1.191,76	1.191,76				
11	TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS (9+10)	101.757,66	76.095,90	11.504,73	14.157,03	0,00	
12	AREA ÚTIL TOTAL (Nota N° 3)	94.164,24	56.117,53	20.203,73	17.842,98	0,00	48,98%

ÁREA ÚTIL TOTAL	12	AREA ÚTIL TOTAL (Nota 3)	94.164,24	56.117,53	20.203,73	17.842,98	0,00	100,00%
	12.1	Mz-1 VIS	4.033,31		4.033,31			4,28%
	12.2	Mz-2 VIS	14.275,47	14.275,47				15,16%
	12.3	Mz-3 VIS	9.026,31	9.026,31				9,59%
	12.4	Mz-4 VIS	10.418,72	10.418,72				11,06%
	12.5	Mz-5 VIS	14.788,58	14.788,58				15,71%
	12.7	MZ-6 Lote_6A VIS	4.616,12			4.616,12		4,90%
	12.8	MZ-6 Lote_6B Comercio Zonal	1.593,00			1.593,00		1,69%
	12.10	MZ-7 Lote_7A VIP	2.725,00			2.725,00		2,89%
	12.11	MZ-7 Lote_7B VIS	8.908,86			8.908,86		9,46%
	12.12	Mz-8 VIS	7.608,45	7.608,45				8,08%
	12.13	Mz-9 VIS	16.170,42		16.170,42			17,17%

Nota 1: La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Río Tunjuelo se tiene en cuenta como carga general para obtener el Área Neta Urbanizable del plan parcial; no obstante, no se contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios, ya que la misma es utilizada para la localización de cesiones públicas para parques, en el marco del literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nota 2: El cumplimiento de la cesión del 17% para parques y el 8% para equipamiento público del plan parcial, se da de la siguiente manera:

Descripción	Total área plan parcial (m2)	Participación Área
Área base cálculo de cesiones plan parcial	184.129,25	100,00%
Cesión parques públicos*	50.865,40	27,62%
Cesión para equipamientos públicos	14.796,47	8,04%

\*La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004. De igual forma, no contabiliza la zona verde denominada "ZV N° 1 Adicional" por no cumplir con las condiciones del artículo 14 de la norma en mención.

Nota 3: El área útil se obtiene de descontar al Área Neta Urbanizable A.N.U. (192.245,85 m2) el área total de cesiones públicas (101.497,20 m2) y a esto sumarle el área válida como parque en ZMPA (3.676,05 M2).

Nota 4: La obligación de localizar el 50% del área de cesión para parques en un solo globo se cumplen para la totalidad del plan parcial en la UG/UAU N° 2, con el parque zonal denominado "CPZ - Cesión 50%" de 15.660,00 m2, el cual es objeto de Plan Director.

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

## 2.2 POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

El cálculo del potencial de edificabilidad de la modificación del plan parcial, se realiza por separado para cada Unidad de Gestión o Actuación Urbanística, de acuerdo con la norma específica que aplica en el correspondiente escenario normativo. Para tal efecto, se tiene en cuenta el máximo potencial permitido entre el escenario del Decreto Distrital 575 de 2010 y el máximo autorizado con la norma de la presente modificación. En este sentido, la edificabilidad propuesta en el plan parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, según el producto inmobiliario tipo, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006.

### 2.2.1 - Configuración del Área Construida: - Unidad de Gestión o Actuación N° 1:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	UG / UAU 1 Decreto Distrital 575 2010	I.C. Final	Área Construida	UG / UAU 1 Modificación Plan Parcial	I.C. Final	Área Construida
	ÁREA (M2)			ÁREA (M2)		
ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	116.760,39			116.760,39		
Mz-2	29.702,12	1,35	40.097,86	29.702,12	2,26	67.126,78
Mz-3	18.780,50	1,35	25.353,68	18.780,50	2,25	42.256,13
Mz-4	21.677,61	1,35	29.264,77	21.677,61	2,31	50.075,27
Mz-5	30.769,71	1,35	41.539,11	30.769,71	2,34	72.001,13
Mz-8	15.830,45	1,35	21.371,10	15.830,45	1,75	27.703,28
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL			157.626,52			259.162,60

El análisis de los potenciales de edificabilidad para el uso principal vivienda, arroja que para la modificación del plan parcial en la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 1, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida planteada en la modificación es **MAYOR**, en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas establecidas en el Decreto Distrital 575 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa".

### 2.2.2 - Configuración del Área Construida: - Unidad de Gestión o Actuación N° 2:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	UG / UAU 2 Decreto Distrital 575 2010	I.C. Final	Área Construida	UG / UAU 2 Modificación Plan Parcial	I.C. Final	Área Construida
	ÁREA (M2)			ÁREA (M2)		
ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	42.036,69			42.036,69		
Mz- 1	8.391,87	1,35	11.329,02	8.391,87	1,75	14.685,77
Mz- 9	33.644,83	1,35	45.420,51	33.644,83	1,75	58.878,44
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL			56.749,53			73.564,21

Del mismo modo, en la Unidad de Gestión o actuación urbanística N° 2 para el uso principal vivienda, el análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que con la modificación del plan parcial, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, teniendo en cuenta que el área construida planteada en la modificación del



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

plan parcial es **MAYOR**, en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas establecidas en el Decreto Distrital 575 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa".

### 2.2.3 - Configuración del Área Construida: - Unidad de Gestión o Actuación N° 3:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	UG / UAU 3 Decreto Distrital 575 2010	I.C. Final	Área Construida	UG / UAU 3 Modificación Plan Parcial	I.C. Final	Área Construida
	ÁREA (M2)			ÁREA (M2)		
<b>ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>	<b>37.124,82</b>			<b>37.124,82</b>		
Mz-6 Lote_6A	9.604,48	1,35	12.966,05	9.604,48	1,75	16.807,85
Mz-7 Lote_7B	18.536,13	1,35	25.023,78	18.536,13	1,75	32.438,23
Mz-7 Lote_7A	5.669,74	1,10	6.236,72	5.669,74	1,75	9.922,05
Mz-6 Lote_6B	3.314,46	0,6	1.988,68	3.314,46	0,60	1.982,05
<b>ÁREA CONSTRUIDA TOTAL</b>			<b>46.215,23</b>			<b>61.150,18</b>

Finalmente, el análisis de los potenciales de edificabilidad para el uso principal vivienda, arroja que para la modificación del plan parcial en la Unidad de Gestión o actuación urbanística N° 3, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida planteada en la modificación del plan parcial es **MAYOR**, en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 575 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa".

### 2.3 COMPARACIÓN POTENCIALES DE EDIFICABILIDAD PARA LA TOTALIDAD DEL ÁREA OBJETO DEL PLAN PARCIAL, RESULTANTE DE LA SUMATORIA DE LOS NUMERALES 2.2.1, 2.2.2 y 2.2.3, DEL PRESENTE ESTUDIO TÉCNICO.

COMPARACIÓN POTENCIALES DE EDIFICABILIDAD			
UG / UAU	Producto Inmobiliario	Decreto Distrital 575 de 2010	Modificación Plan Parcial
		Área Construida Total/m2	Área Construida Total/m2
<b>TOTAL</b>		<b>195.921,90</b>	<b>393.876,99</b>
<b>UG-1 / UAU-1</b>		<b>57.626,52</b>	<b>259.162,60</b>
Mz-2	VIS Multifamiliar	40.097,86	67.126,78
Mz-3	VIS Multifamiliar	25.353,68	42.256,13
Mz-4	VIS Multifamiliar	29.264,77	50.075,27
Mz-5	VIS Multifamiliar	41.539,11	72.001,13
Mz-8	VIS Multifamiliar	21.371,10	27.703,28
<b>UG-2 / UAU-2</b>		<b>56.749,53</b>	<b>73.564,21</b>
Mz-1	VIS Multifamiliar	11.329,02	14.685,77
Mz-9	VIS Multifamiliar	45.420,51	58.878,44
<b>UG-3 / UAU-3</b>		<b>46.215,23</b>	<b>61.150,18</b>
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	12.966,05	16.807,85
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	25.023,78	32.438,23
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	6.236,72	9.922,05
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	1.988,68	1.982,05

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

### 3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Para la modificación del plan parcial "La Palestina", en el escenario del Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto Distrital 190 de 2004-, el cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el potencial edificatorio autorizado producto del reparto equitativo de cargas y beneficios. El plan parcial define una edificabilidad resultante del reparto de cargas y beneficios, que asegura la financiación de las cargas locales, según producto inmobiliario tipo y un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se autoriza.

La asignación de cargas generales y locales de la modificación del plan parcial "La Palestina", se establece de manera definitiva mediante el decreto de adopción del plan parcial. Los beneficios para las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística, corresponden a los metros cuadrados construibles, de acuerdo con los productos inmobiliarios propuestos:

CONFIGURACION DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y CARGAS GENERALES						
UG / UAU	Producto Inmobiliario	Área Base Cálculo de Edificabilidad (M2)	IC Resultante	Factor - Cesión de Carga General por IC Resultante	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/m2	Área Construida por Edificabilidad Resultante/m2
<b>TOTAL</b>		<b>195.921,90</b>			<b>331,45</b>	<b>156.545,68</b>
<b>UG-1 / UAU-1</b>		<b>116.760,39</b>			<b>0,00</b>	<b>93.408,31</b>
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	0,80	0,00	0,00	23.761,69
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	0,80	0,00	0,00	15.024,40
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	0,80	0,00	0,00	17.342,09
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	0,80	0,00	0,00	24.615,77
Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	0,80	0,00	0,00	12.664,36
<b>UG-2 / UAU-2</b>		<b>42.036,69</b>			<b>0,00</b>	<b>33.629,35</b>
Mz-1	VIS Multifamiliar	8.391,87	0,80	0,00	0,00	6.713,49
Mz-9	VIS Multifamiliar	33.644,83	0,80	0,00	0,00	26.915,86
<b>UG-3 / UAU-3</b>		<b>37.124,82</b>			<b>331,45</b>	<b>29.508,02</b>
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	0,80	0,00	0,00	7.683,59
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	0,80	0,00	0,00	14.828,91
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1,00	0,00	0,00	5.669,74
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,40	1000	331,45	1.325,78



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CONFIGURACION DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL Y CARGAS GENERALES								
UG/ UAU	Producto Inmobiliario	Área Base Cálculo de Edificabilidad (M2)	I.C. Final	Área Construida Total/m2	Índice de Construcción Adicional	Área Construida Adicional/m2	Factor de Edificabilidad Adicional	Cesión Adicional de Suelo por Índice de Construcción Adicional (m2)
TOTAL		195.921,90		393.876,99		237.331,30		49.526,05
UG-1 / UAU-1		116.760,39		259.162,60		165.754,29		34.532,14
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	2,26	67.126,78	1,46	43.365,09	4,80	9.034,39
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	2,25	42.256,13	1,45	27.231,73	4,80	5.673,28
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	2,31	50.075,27	1,51	32.733,19	4,80	6.819,41
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	2,34	72.001,13	1,54	47.385,36	4,80	9.871,95
Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	1,75	27.703,28	0,95	15.038,92	4,80	3.133,11
UG-2 / UAU-2		42.036,69		73.564,21		39.934,86		8.319,76
Mz-1	VIS Multifamiliar	8.391,87	1,75	14.685,77	0,95	7.972,27	4,80	1.660,89
Mz-9	VIS Multifamiliar	33.644,83	1,75	58.878,44	0,95	31.962,58	4,80	6.658,87
UG-3 / UAU-3		37.124,82		61.150,18		31.642,16		6.674,15
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	1,75	16.807,85	0,95	9.124,26	4,80	1.900,89
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	1,75	32.438,23	0,95	17.609,33	4,80	3.668,61
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1,75	9.922,05	0,75	4.252,31	4,80	885,90
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,60	1.982,05	0,20	656,26	3,00	218,75

En la modificación del plan parcial "La Palestina", la cesión de suelo para carga general por edificabilidad resultante corresponde a 331,45 m2, mientras que la cesión adicional de suelo por aumento de edificabilidad equivale a 49.526,05 m2.

Como resultado de lo anterior y producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para la modificación del plan parcial "La Palestina", son las siguientes:

CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL.- UNIDADES DE GESTION 1, 2 y 3								
UG/ UAU	Producto Inmobiliario	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/m2	Área de Carga General por Edificabilidad Adicional (m2)	Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	Área de Carga Geográfica (m2)		Total Área de Carga Geográfica (m2)	Área de Carga General a Compensar (m2)
					Carga general Avenida Ciudad de Cali	Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo		
TOTAL		331,45	49.526,05	49.857,50	19.384,64	7.752,20	27.136,84	22.720,66
UG-1 / UAU-1		0,00	34.532,14	34.532,14	19.384,64	7.752,20	27.136,84	7.395,30
Mz-2	VIS Multifamiliar	0,00	9.034,39	9.034,39				
Mz-3	VIS Multifamiliar	0,00	5.673,28	5.673,28				
Mz-4	VIS Multifamiliar	0,00	6.819,41	6.819,41				
Mz-5	VIS Multifamiliar	0,00	9.871,95	9.871,95				
Mz-8	VIS Multifamiliar	0,00	3.133,11	3.133,11				
UG-2 / UAU-2		0,00	8.319,76	8.319,76	0,00	0,00	0,00	8.319,76
Mz-1	VIS Multifamiliar	0,00	1.660,89	1.660,89				
Mz-9	VIS Multifamiliar	0,00	6.658,87	6.658,87				
UG-3 / UAU-3		331,45	6.674,15	7.005,59	0,00	0,00	0,00	7.005,59
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	0,00	1.900,89	1.900,89				
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	0,00	3.668,61	3.668,61				
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	0,00	885,90	885,90				
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	331,45	218,75	550,20				

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

#### 4. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES.

En la modificación del plan parcial “La Palestina”, el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 49.857,50 m2 de área de suelo requerida para cargas generales. El cumplimiento de la carga general en el ámbito geográfico del plan parcial, corresponde a los elementos de la malta vial arterial (19.384,64 m2) y el Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo (7.752,20 m2), en virtud de lo cual el área de carga geográfica en el plan parcial, es equivalente a 27.136,84 m2. Para tal efecto, el área de carga general faltante correspondiente a 22.720,66 m2, podrá cumplirse mediante las siguientes opciones:

- **Aporte de suelo de carga general por fuera del plan parcial:** Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general que se listen en el artículo 14 del Decreto Distrital 436 de 2006 o suelos de componentes generales que estén por fuera de dicho listado. Por lo tanto, se podrá efectuar el traslado de la obligación de carga general aplicando la fórmula establecida en el artículo 26 del Decreto en mención.
- **Pago compensatorio:** En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios en el plan parcial, para el pago compensatorio se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este orden, el valor a compensar será el resultado de multiplicar el área a ceder por el valor residual del suelo por metro cuadrado bruto del plan parcial.

Respecto al pago compensatorio de cesiones de suelo para carga general, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado (m2) equivalente a \$158.479 pesos colombianos de 2017, en aplicación del artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. Este valor por m2, se actualizará con base en el IPC al momento del cumplimiento de la obligación.

#### 5. CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA VIS.

La modificación del plan parcial “La Palestina” debe destinar, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 y del artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, como mínimo el 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) correspondiente a 18.514,25 M2. En este contexto, el plan parcial destinará el 97,05% del suelo útil residencial para Vivienda de Interés Social –VIS–, superando los mínimos exigidos de la siguiente manera:

Área Útil Residencial del Plan parcial	Cumplimiento del porcentaje de suelo de área útil para VIS del plan parcial
92.571,24 M2	89.846,24 M2 (Localizados en las MZ 1, 2, 3, 4, 5, 6A, 7B, 8 y 9)

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

## 6. CONCLUSIONES:

- El cálculo comparativo de norma arroja que con la adopción de la modificación del plan parcial "La Palestina" de la localidad de Bosa, en las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística N° 1, 2 y 3, **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.**
- En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción de la modificación del plan parcial "La Palestina" de la localidad de Bosa, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO**, ya que el área construida en la modificación del Plan Parcial, calculada en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004 es **MAYOR**, en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 575 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa". En este sentido, para las **Unidades de Gestión o Actuación Urbanística N° 1, 2 y 3, SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

En consecuencia, en la adopción de la modificación del plan parcial "La Palestina" de la localidad de Bosa, **SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA, POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

Al respecto, en el marco de las disposiciones contenidas en el artículo 46° del Decreto Distrital 575 de 2010, es importante señalar que el presente estudio técnico y análisis comparativo de norma, complementa el estudio técnico y análisis comparativo elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la SDP el 24 de diciembre de 2010, en virtud del cual se concluyó que este plan parcial es objeto de participación en plusvalía por la modificación en el régimen o zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

En este orden de ideas, en el proceso de cálculo y liquidación del efecto plusvalía del plan parcial La Palestina, le corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el ámbito de sus competencias, establecer el efecto plusvalía considerando los hechos generadores previstos en el Decreto Distrital 575 de 2010, y el hecho generador de plusvalía objeto de la presente modificación.

Por consiguiente, es preciso que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) dentro del procedimiento de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, excluya el sector denominado "Rincón Campestre" a partir de la expedición de la modificación del Plan Parcial "La Palestina", toda vez que se trata de un área de manejo diferenciado conforme al Decreto Distrital 436 de 2006 y no es posible aplicarle las normas del tratamiento de desarrollo, en razón a que se determinó como un polígono de mejoramiento integral susceptible de legalización.

Para los fines pertinentes, el presente estudio técnico y análisis comparativo de norma reemplaza el Estudio Comparativo de Norma del 24 de Diciembre de 2010, en los ítems relacionados con: "Cuadro General de Áreas", "Análisis Potencial de Edificabilidad" y "Cesiones Adicionales para Aumento de Edificabilidad".

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Finalmente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD en el ámbito de sus competencias, articulará en la metodología de avalúo el mecanismo de reparto de cargas y beneficios, teniendo en cuenta el cumplimiento del área de carga general inexistente al interior del ámbito del Plan Parcial "La Palestina" que corresponde a 22.720,66 m<sup>2</sup>, de acuerdo con las modalidades de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales establecidas para tal fin.

Cordialmente,

*Ursula Ablanque.*

URSULA ABLANQUE MEJIA  
Directora de Planes Parciales

Revisó: Liliana María Campo Moncayo - Profesional Especializado Dirección de Planes Parciales. *LM.*  
Elaboró: Henry González Gómez - Profesional Especializado Dirección de Planes Parciales. *HG.*

UAECD

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**