

## PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA AVENIDA COLÓN (Predio Prodesa Calle 13)

- 2 [Cuadro de Áreas](#)
- 2 [Identificación Predios](#)
- 3 [Resumen del valor económico de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística del plan parcial](#)
- 4 [Distribución de la Edificabilidad en el PPRU](#)
- 5 [Productos inmobiliarios - Ventas estimadas](#)
- 6 [Identificación de las Cargas](#)
- 7 [Cuantificación de los costos directos](#)
- 8 [Cuantificación de los costos indirectos](#)
- 9 [Balance](#)

[LASERNA & BARÓN](#)



[Volver al índice](#)

## 1. Cuadro General de Áreas

En una tabla resumen se deben relacionar las áreas correspondientes a la zona de intervención del plan parcial de renovación urbana, y que corresponden al ámbito de aplicación para el posterior reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.

Estas áreas son producto del diseño del proyecto urbanístico del plan parcial, siguiendo las directrices de los niveles superiores de planeación como el Plan de Ordenamiento Territorial, el plan zonal, las directrices de la Secretaría Distrital de Planeación, entre otros.

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA	%
<b>1.</b>	<b>ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL *</b>	<b>6.546,43</b>	<b>100,00%</b>
<b>2.</b>	<b>CARGA URBANÍSTICA OBLIGATORIA **</b>	<b>1.309,29</b>	<b>20,00%</b>
<b>3.</b>	<b>CARGA URBANÍSTICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL</b>	<b>1.309,29</b>	<b>20,00%</b>
3.1	Sobrancho de andén para alcanzar 12 M Vía Av Colón (Calle 13)	427,03	
3.2	Sobrancho de andén para alcanzar 5 M Vía Carrera 38	47,53	
3.3	Sobrancho de andén para alcanzar 5 M Vía Calle 12 B	65,26	
3.4	Plazoleta	769,47	
<b>5.</b>	<b>CARGA URBANÍSTICA TOTAL PROPUESTA</b>	<b>1.309,29</b>	<b>20,00%</b>
<b>6.</b>	<b>ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE (80%)</b>	<b>5.237,14</b>	<b>80,00%</b>

Notas

- \* El área del predio corresponde a la escritura 1682 de 2016. En el plano del levantamiento topográfico georeferenciado para la formulación del Plan Parcial, que se elaboró entre el año 2019-2020, se encontró un área de 6.584,88 (38,45 m2 adicionales en el plano)
- \*\* La carga obligatoria corresponde al 20% del área del predio y lindero original, Decreto 804 de 2018. Área Privada Afecta al Uso Público - APU según Art. 2.2.2.1.5.2.2. numeral 2 subíndice i Decreto Nacional 1077 de 2015, propuesta como optativa, ya que no existe tal exigencia los componentes normativos para procesos de Renovación Urbana regidos por el Decreto 804 de 2018.
- No obstante lo anterior, el Plan Parcial contemplará la localización de un área privada afecta al uso público (APU) mínima de 500 m2, la cuál deberá localizarse de forma tal que garantice su colindancia con algún área del espacio público planteado en la propuesta urbana para la articulación de su uso.



[Volver al índice](#)

## 2. Identificación de los predios que conforman las unidades de gestión urbanística del plan parcial

Se debe especificar las cabidas y áreas construidas de los predios participantes en el plan parcial. Se debe indicar el número chip y matricula de cada predio. Adicionalmente, se debe realizar un avalúo del terreno y del área construida de cada predio para conocer su valoración en términos económicos. Como solo existe una Unidad de Gestión Urbanística, se presentan las áreas y precios que la conforman.

Unidad de Gestión	Numero CHIP	Propietario	Matricula	Escritura pública de Adquisición	Área Predio (1)		Participación en el total del área del PPRU		Valor Unitario		Valor Total		Participación en el valor total del PPRU		Área Construida		Participación en el total de área construida		Valor Unitario		Valor Total		Participación en el total de área construida	
					M2	%	COP Miles	COP Miles	%	%	M2	%	COP Miles	COP Miles	%									
U.G.1	AAAD036RJK	Fiduciaria Davivienda S.A Vocera y administradora del fideicomiso calle 13 NIT 8300537006	50C-137123			6.656,43																		
				1682 del 2016		6.546,43	100,00%	\$ 1.920,00	\$ 12.569.146	100,00%	6.546,43	100,00%	\$ 1.200	\$ 7.855.716	100,00%									
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>						<b>6.546,43</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 12.569.146</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.546,43</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 7.855.716</b>	<b>100,00%</b>									

(1) El área registrada en el certificado de tradición matricula inmobiliaria presenta una diferencia respecto al área oficialmente consignada en la escritura de adquisición # 1682 del 14 de Septiembre de 2016, el plan parcial asume esta última como el área del predio

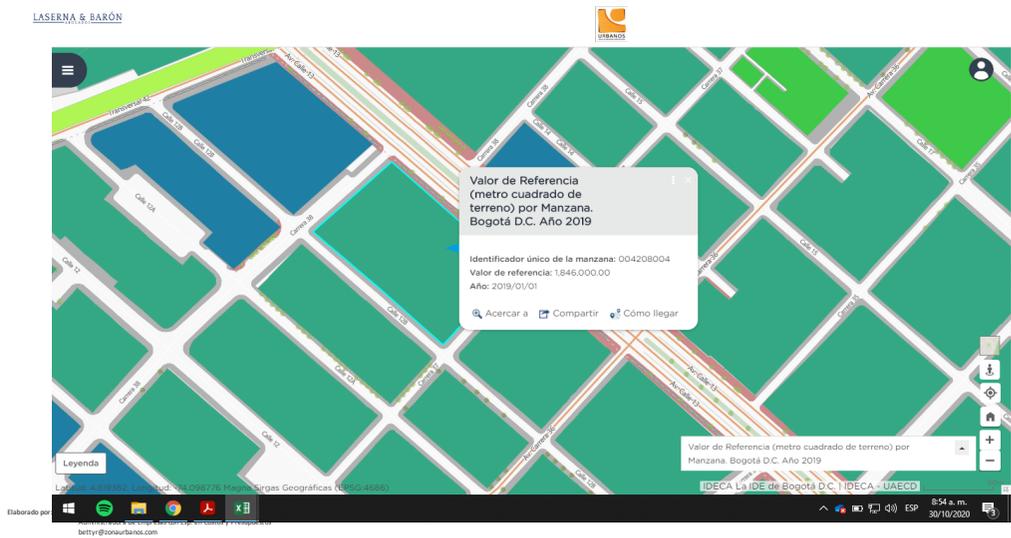
Fuente del valor unitario del área de terreno: Tomado de mapas.bogota.gov.co. IDECA -UAECD valor de referencia (metro cuadrado de terreno) por Manzana S1.846 año 2019/01/01, indexado a 2020 a una tasa promedio de 4% anual. El valor de referencia de metro cuadrado de terreno contiene información resultado del estudio del mercado inmobiliario realizado anualmente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el valor del suelo urbano de Bogotá, D.C., determinando la tendencia del valor comercial por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas de la ciudad dentro de su Área Urbana.

Fuente área construida: levantamiento topográfico año 2018-2020

Fuente del valor unitario del área construida: Con base en un análisis de mercado del área circundante al proyecto, se determina el valor promedio de construcción de bodegas, el cual se utiliza para determinar un valor aproximado de las construcciones que hacen parte del proyecto, según el uso actual, previo al plan parcial.

Avalúo catastral año 2020:	\$	20.418.383.000,00
Valor de referencia avalúo comercial IDECA	\$	12.569.145.600,00

LASERNA & BARÓN



[Volver al índice](#)

### 3. Resumen del valor económico de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística del plan parcial

A partir de la identificación de los predios que conforman el plan parcial, se presenta un cuadro resumen del valor de la construcción y del terreno de cada predio diferenciado por Unidad de Actuación Urbanística.

Unidad de Gestión Urbanística	Valor Suelo	Valor Construcción	Total
	COP Miles	COP Miles	COP Miles
U.G 1	\$ 12.569.145,60	\$ 7.855.716,00	\$ 20.424.861,60
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 12.569.145,60</b>	<b>\$ 7.855.716,00</b>	<b>\$ 20.424.861,60</b>

LASERNA & BARÓN  
ABOGADOS



[Volver al índice](#)

#### 4. Distribución de la Edificabilidad

Descripción	Área Total
ÁREA DEL PREDIO ORIGINAL	6.546,43
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICf) PROPUESTO	6,01
EDIFICABILIDAD (Según ICf propuesto)	39.344,04
VIVIENDAS ESTIMADAS	852
ALTURA MÁXIMA (CONCEPTO AERONÁUTICA CIVIL 4109-085-2019010268 MARZO DE 2019)	91,00
NÚMERO DE PISOS	20,00
<b>TOTAL AREA CONSTRUIDA (ICf)</b>	<b>39.344,04</b>

(Máximo según Dec 804)

#### 4.1 Cálculo de Cargas de pago compensatorio a partir de Edificabilidad adicional obtenida

Rangos de ICb del predio a desarrollar adicional Decreto 804 de 2018 (Art. 27)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto(ICa)
Predios con ICb menor a 2.20	0,05 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.2 y menor a 2.50	0,02 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.50	No aplica

CARGAS POR EDIFICABILIDAD - ARTICULO 27 DECRETO 804 DE 2018	
IC BÁSICO (ICb) - Reglamento UPZ - Decreto Distrital 317 de 2011	3,00
IC FINAL PROPUESTO (ICf)	6,01
IC ADICIONAL (ICa)	3,01
ÁREA PROPUESTA ADICIONAL	19.704,75
VALOR DE REFERENCIA DEL SECTOR *	1.920.000,00
FACTOR	0,00
<b>VALOR DE CARGAS URBANÍSTICAS</b>	<b>0,00</b>

\*De acuerdo con el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto 804 de 2018, el valor de referencia definitivo del metro cuadrado será determinado por Catastro Distrital al momento de radicación de la licencia urbanística.

DESCRIPCIÓN ADICIONAL DEL PROYECTO	ÁREA TOTAL
Area Promedio Inmuebles Vivienda M2*	31,47
Número de Inmuebles Propuesto (unidades)	852
Vivienda VIS-RU	852
Número de torres (unidades)	3
No. De Pisos	20

\*Los productos aquí representados son de tipo indicativo. La propuesta definitiva dependerá de las condiciones del mercado a la hora de adelantar las licencias urbanísticas pertinentes.

[Volver al índice](#)

## 5. Productos Inmobiliarios - ventas estimadas

- En caso que NO toda el área construida sea vendible, debe discriminarse por cada producto inmobiliario el área construida y el área vendible.
- Se debe estimar el precio de venta de cada uno de los diferentes productos inmobiliarios.
- Los precios de venta deben calcularse a partir de un Sondeo de mercado y deben especificarse las fuentes de información utilizadas para la elaboración del Sondeo en mención.
- Se debe especificar el total de ventas por Unidad de Actuación Urbanística.

Uso	Area Construida (Total plan parcial - Art.2 Numeral 1 Dec 804 de 2018)	Area vendible	Precio de Venta Promedio M2	Total Plan Parcial
	M2	M2	COP Miles	COP Miles
<b>Vivienda</b>	<b>53.165,71</b>	<b>26.808,88</b>		<b>125.286.743,17</b>
VIS-RU*	53.165,71	26.808,88	4.673,33	125.286.743,17
<b>Comercio</b>	<b>1.383,00</b>	<b>1.383,00</b>		<b>7.606.500,00</b>
Vecinal	1.383,00	1.383,00	5.500,00	7.606.500,00
<b>Total</b>	<b>53.165,71</b>	<b>28.191,88</b>		<b>132.893.243,17</b>

\* Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana

Fuente : Estudio de mercado elaborado por la firma PRODESA

**LASERNA & BARÓN**  
ABOGADOS



**Elaborado por:** Beatriz Ricardo Guzmán  
Administradora de Empresas con Esp. en Costos y Presupuestos  
bettyr@zonaurbanos.com

Volver al índice

## 6. Identificación de las cargas del Plan Parcial

-Las cargas a ser repartidas son todas Las inversiones necesarias para la ejecución del plan parcial. Incluyen los costos de construcción y adecuación de la malla vial y el nuevo espacio público, así como los costos de otras cargas como estudios, diseño, gestión, compensaciones etc.  
 -Se aclara que la cesión de suelo solo se debe considerar como carga, si en la metodología de reparto que se implementa no se cuenta el valor del suelo como un aporte.  
 -La tabla que se muestra a continuación presenta las cargas desagregadas por rubros, si es el caso se debe especificar el área y el valor de la construcción de la carga.  
 -Se debe presentar el total de Las cargas de cada rubro por Unidad de Actuación Urbanística y por plan parcial.

CARGAS PLAN PARCIAL	ÁREAS	COSTO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
<b>CARGAS URBANÍSTICAS - DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL</b>			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS - Decreto 804 de 2018</b>	<b>1.309,29</b>		<b>\$ 279.436,53</b>
Sobrancho de andén para alcanzar 12 M Vía Av Colón (Calle 13)	427,03	213,43	91.139,30
Sobrancho de andén para alcanzar 5 M Vía Carrera 38	47,53	213,43	10.144,14
Sobrancho de andén para alcanzar 5 M Vía Calle 12 B	65,26	213,43	13.928,18
Plazoleta	769,47	213,43	164.224,90
<b>REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DOMICILIARIOS</b>			<b>527.614,39</b>
Acueducto			270.525,09
Alcantarillado Pluvial			257.089,30
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DE PAGO COMPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Decreto 804 de 2018 (Art. 27)</b>			<b>0,00</b>
Aportes por cargas para espacio público y equipamientos por m2 de I.C adicional propuesto (Rango de ICb -Índice de Construcción básico- del predio a desarrollar igual o mayor a 2.5 No Aplica)			0,00
<b>VALOR TOTAL CARGAS FÍSICAS</b>			<b>807.050,91</b>
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>			<b>1.603.721,77</b>
<b>Formulación Plan Parcial</b>			<b>1.603.721,77</b>
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			856.500,00
Diseño urbanos para la formulación			292.221,77
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			430.000,00
Plan de Gestión Social			25.000,00
			<b>1.603.721,77</b>
<b>TOTAL CARGAS</b>			<b>2.410.772,69</b>

Fuentes: Los Costos directos de carga local fueron actualizados con base en Presupuesto Plan Parcial Avenida Colón, Urbanos ZCC SAS, Diciembre 2020.

Fuente **Redes Secundarias de Servicios Públicos Domiciliarios**: Urbanos SAS - Consultoría del PP Avenida Colón, no incluye rotura y reposición de pavimentos. El colector de la carrera 38 donde se conectan las aguas residuales del proyecto, cuenta con suficiente capacidad para recibir las, por tanto, no se considera necesario hacer ajuste a dicha infraestructura

Fuente **Costos de formulación y gestión del Plan Parcial**: Urbanos SAS - con base en PPRU Dispapeles Bogotá 2019 - 2020

Volver al índice

## 7. Cuantificación de los costos de construcción

-Se debe estimar el costo de construcción de cada uno de los productos inmobiliarios que abarca la propuesta urbanística del plan parcial.  
 -Los costos deben desagregarse por Unidad de Actuación Urbanística.  
 -El costo promedio de construcción debe calcularse a partir de un estudio de mercado y deben especificarse las fuentes de información utilizadas para la elaboración del estudio en mención.

Uso	Total área construida	Costo de Construcción promedio M2	Total Plan parcial
	M2	COP miles	COP miles
<b>Vivienda</b>	<b>53.165,71</b>		<b>\$ 75.495.314,31</b>
VIS RU	53.165,71	\$ 1.420,00	\$ 75.495.314,31
<b>Comercio</b>	<b>1.383,00</b>		<b>\$ 1.867.050,00</b>
Vecinal	1.383,00	\$ 1.350,00	\$ 1.867.050,00
<b>Total</b>	<b>54.548,71</b>		<b>\$ 77.362.364,31</b>

Fuente: Valor obtenido de los índices de Prodesa correspondiente a proyectos de mas de 20 pisos, este indice incluye costos de urbanismo interno, dotación comunal y viviendas sin acabados.

**LASERNA & BARÓN**  
ABOGADOS



Volver al índice

### 8. Costos Indirectos

- En esta sección se presenta un ejemplo de los rubros de los costos indirectos del plan parcial.  
 - Los costos se deben presentar de forma desagregada y se debe especificar la fuente o metodología que se implementó para hallar el valor económico de cada uno de los rubros.

COSTOS INDIRECTOS		%
ITEM	TOTAL PLAN PARCIAL COP Miles	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	\$ 3.967.300,73	2,99%
INTERVENTORÍA (% / CD)	\$ 897.403,43	0,68%
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	\$ 1.528.272,30	1,15%
GERENCIA (% / VENTAS)	\$ 7.521.757,56	5,66%
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	\$ 4.212.715,81	3,17%
LEGALES (% / VENTAS)	\$ 2.126.291,89	1,60%
IMPUESTO IDU (% / CD)	\$ 1.276.479,01	0,96%
ICA (% / VENTAS)	\$ 930.252,70	0,70%
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	\$ 3.986.797,30	3,00%
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 26.447.270,73</b>	<b>19,90%</b>

5,13%
1,16%
1,15%
5,66%
3,17%
1,60%
1,65%
0,70%
3,00%

<b>VALOR TOTAL DE VENT.</b>	
<b>\$ 132.893.243,17</b>	
2,99%	
0,68%	
1,15%	
5,66%	
3,17%	
1,60%	
0,96%	
0,70%	
3,00%	
19,90%	19,90%

LASERNA & BARÓN  
ASOCIADOS



Elaborado por: Beatriz Ricardo Guzmán  
 Administradora de Empresas con Esp. en Costos y Presupuestos  
 bettyr@zonaurbanos.com

Volver al índice

## 9. Cálculo del valor del suelo urbanizado

Mediante el método residual ( Ventas totales - (Costos Totales + Utilidad Esperada)), se calcula el valor residual del suelo resultante de la aplicación del plan parcial.

-Este valor se concibe como el máximo valor en que se podría comercializar las manzanas útiles resultantes del diseño urbano del Plan Parcial, y por ende, es el máximo valor que estaría dispuesto a pagar un constructor.

Concepto	U.G 1	Plan parcial	Participación en las
	COP Miles	COP Miles	ventas %
Ventas producto Inmobiliario	132.893.243,17	132.893.243,17	100,00%
Costos Directos de Construcción	77.362.364,31	77.362.364,31	58,21%
Costos Indirectos	26.447.270,73	26.447.270,73	19,90%
Cargas	2.410.772,69	2.410.772,69	1,81%
Utilidad Esperada	11.295.925,67	11.295.925,67	8,50%
<b>Valor Residual</b>	<b>15.376.909,78</b>	<b>15.376.909,78</b>	<b>11,57%</b>
Área de terreno (m2)	6.546,43	6.546,43	
Valor residual por m2	2.348,900	2.348,900	

CARGAS PLAN PARCIAL	ÁREAS	COSTO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>			<b>1.603.721,77</b>
<b>Formulación Plan Parcial</b>			<b>1.603.721,77</b>
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			856.500,00
Diseño urbanos para la formulación			292.221,77
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			430.000,00
Plan de Gestión Social			25.000,00
			<b>1.603.721,77</b>

LASERNA & BARÓN  
ABOGADOS



Elaborado por: Beatriz Ricardo Guzmán  
Administradora de Empresas con Esp. en Costos y Presupuestos  
bettyr@zonaurbanos.com