Entrega_Inicial.pdf

My Files

My Files

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Detalles del documento

Identificador de la entrega
trn:oid:::18692:554179323

Fecha de entrega
7 feb 2026, 7:19 p.m. GMT-5

Fecha de descarga
7 feb 2026, 7:29 p.m. GMT-5

Nombre del archivo
Entrega_Inicial.pdf

Tamaño del archivo
8.5 MB

84 páginas

19.655 palabras

103.655 caracteres

25% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Fuentes principales

23% Fuentes de Internet
3% Publicaciones
22% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

23% Fuentes de Internet
3% Publicaciones
22% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1 Internet
www.ramajudicial.gov.co 11%

2 Internet
www.cornare.gov.co 2%

3 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-09-11 2%

4 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-05-12 1%

5 Internet
www.amb.gov.co 1%

6 Internet
www.habitatbogota.gov.co <1%

7 Internet
www.icfes.gov.co <1%

8 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-09-25 <1%

9 Internet
repository.udistrital.edu.co <1%

10 Internet
repositorio.unal.edu.co <1%

11 Trabajos entregados
Universidad Nacional de Colombia on 2026-02-03 <1%

12 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-11-07 <1%

13 Internet
orfeo.cali.gov.co <1%

14 Internet
www.concejodebucaramanga.gov.co <1%

15 Internet
1library.co <1%

16 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-03-02 <1%

17 Trabajos entregados
Universidad EAFIT on 2025-11-07 <1%

18 Internet
www.bdigital.unal.edu.co <1%

19 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-04-05 <1%

20 Internet
issuu.com <1%

21 Internet
www.sdp.gov.co <1%

22 Internet
files.core.ac.uk <1%

23 Trabajos entregados
Universidad Nacional de Colombia on 2018-07-27 <1%

24 Internet
perfilesycapacidades.javeriana.edu.co <1%

25 Trabajos entregados
Universidad Sergio Arboleda on 2015-11-09 <1%

26 Internet
documentop.com <1%

27 Trabajos entregados
Universidad Nacional de Colombia on 2021-05-06 <1%

28 Publicación
Diego Baena Toro, Hernán Hoyos, Jorge Humberto. "Sistema financiero colombia... <1%

29 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-03-04 <1%

30 Publicación
Milena Rincon-Castellanos, Jaime Hernández-García. "chapter 5 Popular Urbaniza... <1%

31 Trabajos entregados
Universidad Tecnologica del Peru on 2019-05-06 <1%

32 Internet
sigreas.cajaviviendapopular.gov.co <1%

33 Trabajos entregados
Florida International University on 2014-12-16 <1%

34 Internet
habitatbogota.gov.co <1%

35 Internet
saludata.saludcapital.gov.co <1%

36 Internet
www.coursehero.com <1%

37 Trabajos entregados
Universidad Nacional José María Arguedas on 2025-11-24 <1%

38 Internet
www.camacol.org.co <1%

39 Publicación
Barrera Alvarado, Pedro Andrés. "Propuesta Para el Fortalecimiento del Proceso ... <1%

40 Publicación
Gabriel Arturo Sánchez Puín. "Incidencia del aeropuerto Eldorado en la estructur... <1%

41 Internet
es.scribd.com <1%

42 Publicación
Ballen Velasquez, Laura Milena. "La Construccion Sociopolitica del Territorio Perif... <1%

43 Trabajos entregados
Universidad de Manizales on 2014-11-11 <1%

44 Internet
repositorio.udh.edu.pe <1%

45 Trabajos entregados
Universidad Nacional de Colombia on 2017-11-01 <1%

46 Publicación
OSCAR YANGALI INGENIERIA E.I.R.LTDA.. "ITS para la Implementación de Cable d... <1%

47 Trabajos entregados
UNIBA on 2019-03-17 <1%

48 Trabajos entregados
UNILIBRE on 2014-05-07 <1%

49 Internet
revistascientificas.filo.uba.ar <1%

50 Internet
www-wds.worldbank.org <1%

51 Publicación
C. Erik Vergel-Tovar. "Understanding barriers and opportunities for promoting tr... <1%

52 Trabajos entregados
Universidad Internacional del Ecuador on 2024-11-04 <1%

53 Trabajos entregados
Universidad Manuela Beltrán Virtual on 2017-06-23 <1%

54 Internet
es.slideshare.net <1%

55 Internet
repositorio.continental.edu.pe <1%

56 Internet
revistainvi.uchile.cl <1%

57 Internet
www.parquesnacionales.gov.co <1%

58 Trabajos entregados
Corporación Universitaria Remington on 2016-11-11 <1%

59 Internet
app.idu.gov.co <1%

60 Internet
bdigital.uexternado.edu.co <1%

61 Internet
concejodevalledupar.gov.co <1%

62 Internet
conderechosyalreves.blogspot.com <1%

63 Internet
wanadoo.basefinanciera.com <1%

64 Internet
www.businessinsider.es <1%

65 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2020-11-21 <1%

66 Trabajos entregados
Sello Editorial on 2025-10-17 <1%

67 Trabajos entregados
Systems Link on 2015-02-19 <1%

68 Trabajos entregados
Universidad Católica San Pablo on 2017-10-02 <1%

69 Trabajos entregados
Universidad Internacional de la Rioja on 2025-07-24 <1%

70 Trabajos entregados
Universidad Nacional de Colombia on 2026-01-26 <1%

71 Trabajos entregados
Universidad Sergio Arboleda on 2010-07-08 <1%

72 Trabajos entregados
University of the Andes on 2022-06-09 <1%

73 Internet
doaj.org <1%

74 Internet
repository.javeriana.edu.co <1%

75 Internet
webidu.idu.gov.co <1%

76 Internet
www.apps.cofemer.gob.mx <1%

77 Internet
www.comportamental.com <1%

78 Publicación
Aguirre Casas, Gloria Andrea. "De fosas comunes a parque zonal Villa Mayor: Rela... <1%

79 Publicación
González Leal, Pilar. "Implementación y Perspectivas de la Medicina Integrativa e... <1%

80 Trabajos entregados
Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2023-03-20 <1%

81 Trabajos entregados
Pontificia Universidad Catolica del Peru on 2025-03-07 <1%

82 Trabajos entregados
Redcol Holding S.A.S. on 2024-05-07 <1%

83 Trabajos entregados
Universidad Europea de Madrid on 2024-11-13 <1%

84 Trabajos entregados
Universidad Sergio Arboleda on 2014-01-31 <1%

85 Trabajos entregados
Universidad Tecnológica Centroamericana UNITEC on 2025-03-27 <1%

86 Publicación
Vargas Rubio, Olga. "Imaginarios Sociales y Ambientales de el Periodo de 1.970 a ... <1%

87 Publicación
Wilches Florez, Clara Rocío. "Caracterización de los aportes al desarrollo sostenibl... <1%

88 Internet
bdigital.unal.edu.co <1%

89 Internet
docplayer.es <1%

90 Internet
dokumen.site <1%

91 Internet
geo.cajaviviendapopular.gov.co <1%

92 Internet
hdl.handle.net <1%

93 Internet
monumentos.cl <1%

94 Internet
repositorio.unsa.edu.pe <1%

95 Trabajos entregados
tec on 2019-04-06 <1%

96 Internet

www.archivodelosddhh.gov.co <1%

97 Internet

www.invemar.org.co <1%

98 Publicación

Davila Silva, Julio Daniel. "Small-town factories and the metropolis: Manufacturin... <1%

99 Trabajos entregados

Institución Universitaria Digital de Antioquia on 2025-09-25 <1%

100 Trabajos entregados

Universidad Europea de Madrid on 2025-09-12 <1%

101 Trabajos entregados

Universidad Sergio Arboleda on 2016-09-17 <1%

102 Trabajos entregados

Universidad del Rosario on 2018-10-30 <1%



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Acreditación Institucional en Alta Calidad



Análisis de la Evolución Normativa y Potencial de Desarrollo Edificatorio del Predio Urbano Ubicado en la Carrera 6 # 32 A - 35, en el Barrio San Martín, Bogotá D.C. (1990–2025)

Autor

José Armando Buitrago Sarmiento

Autor

David Leonardo Najar Fontecha

Especialización en Avalúos

Facultad de Ingeniería

Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Director

Hernando Acuña Carvajal

Bogotá D.C.

Octubre 2025

Índice general

1. Introducción **1**

2. Resumen **2**

3. Definición Del Tema **3**

4. Planteamiento Del Problema **4**

5. Enunciado Del Problema **5**

6. Formulación Del Problema **6**

6.1. Pregunta General 6

6.2. Preguntas Específicas 6

7. Objetivos **7**

7.1. Objetivo General 7

7.2. Objetivos Específicos 7

8. Hipótesis **8**

8.1. Hipótesis General 8

8.2. Hipótesis Específicas 8

9. Justificación **9**

9.1. Justificación Teórica 9

9.2. Justificación Práctica 9

10. Delimitación **10**

10.1. Delimitación Conceptual 10

10.2. Delimitación Espacial 10

10.3. Delimitación Temporal 10

10.4. Delimitación Metodológica 10

11. Marco De Referencia **11**

11.1. Marco Teórico 11

11.2. Marco conceptual 12

11.3. Marco Legal, Normativo o Regulatorio 12

12. Diseño **16**

12.1. Tipo De Investigación 16

12.2. Método De Investigación 16

12.3. Clase De Investigación 17

12.4. Variables De La Investigación 17

12.4.1. Variables Independientes 17

12.4.2. Variable Dependiente 18

12.4.3. Tipo Y Medición De Variables 18

12.5. Fuentes De Información 18

12.5.1. Primarias 18

12.5.2. Secundarias 18

12.6. Sujetos E Instrumentos De Análisis 19

12.6.1. Sujeto 19

12.6.2. Instrumentos 19

13. Análisis Comparativo De Las Normas Urbanísticas **20**

14. Aplicación Del Método Residual **22**

14.1. Escenario 1 – Acuerdo 6 de 1990 22

14.2. Escenario 2 – Decreto 190 de 2004 22

14.3. Escenario 3 – Decreto 555 de 2021 22

15. Aplicación Real De La Norma **24**

15.1. Escenario 1 - Acuerdo 6 de 1990 24

15.2. Escenario 2 - Decreto 190 de 2004 26

15.3. Escenario 3 - Decreto 555 de 2021 27
15.4. Comparación Normativa Y Efecto En El Potencial De Desarrollo Y Valor Del Suelo (1990-2021) . . 29
15.5. Explicación de los porcentajes en la hoja “Estructura de costos” 31
15.6. Análisis De Valores Residuales A Valor Presente (30 DE DIC. 2025) 32
15.6.1. Fechas de referencia de los escenarios normativos 32
15.6.2. Actualización a valor presente de los valores residuales de suelo 32
15.6.3. Interpretación comparativa de los valores presentes 34
15.6.4. Conclusión de esta sección 35

16. Conclusiones Generales Y Recomendaciones **36**
16.1. Conclusiones 36
16.2. Recomendaciones 37

17. Epílogo **39**

Bibliografía **40**

Anexos **42**

A. Mapas Normativos del predio(1990-2025) **43**

B. Folios de Matrícula Inmobiliaria **48**
B.1. Folio AAA0088AAOE 48
B.2. Folio AAA0088AAPP 53
B.3. Folio AAA0088AARU 58
B.4. Folio AAA0088AASK 62

C. Memorias de Cálculos **67**
C.1. Acuerdo 6 de 1990 67
C.2. Decreto 190 de 2004 69
C.3. Decreto 555 de 2021 71

D. Plano de Ubicación **73**

E. Fotos **74**

1. Introducción

La ciudad de Bogotá ha experimentado durante las últimas décadas un proceso continuo de reconfiguración espacial y normativa, impulsado por la necesidad de ordenar el crecimiento urbano y optimizar el uso del suelo. Este proceso ha sido orientado por instrumentos como el Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021, cada uno de los cuales ha introducido transformaciones sustanciales en las dinámicas de ocupación, densificación y renovación urbana.

La planeación urbana, entendida como un conjunto de decisiones técnicas y políticas, tiene efectos directos sobre el valor del suelo, en tanto define los derechos de edificación, los usos permitidos y las cargas urbanísticas. En palabras de Jaramillo (2010), el valor del suelo urbano depende de la interacción entre la localización, las condiciones de accesibilidad y las normas que regulan su aprovechamiento edificatorio.

El presente estudio centra su atención en el barrio San Martín, dentro de la UPL Centro Histórico, área donde confluyen valores patrimoniales, usos mixtos y procesos de renovación urbana. El objetivo es determinar cómo la evolución normativa entre 1990 y 2025 ha modificado el potencial edificatorio del predio ubicado en la Carrera 6 #32A–35, mediante la aplicación del método residual como herramienta de análisis valuatorio.

2. Resumen

El presente trabajo tiene como propósito analizar la evolución normativa y su incidencia en el potencial de desarrollo edificatorio del predio ubicado en la Carrera 6 #32A–35, barrio San Martín, en el centro de Bogotá, durante el periodo comprendido entre 1990 y 2025. El estudio se apoya en tres instrumentos de planeación urbana fundamentales: el Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021, los cuales han determinado de manera progresiva la intensidad de uso del suelo y la edificabilidad en el sector.

El análisis se aborda desde la perspectiva valuatoria mediante la aplicación del método residual dinámico, el cual permite estimar el valor del suelo con base en su capacidad de desarrollo. Como resultado, se identifican las variaciones normativas que han modificado la relación entre los índices urbanísticos, los usos permitidos y el valor residual del terreno.

Según la Secretaría Distrital de Planeación (2021), las revisiones periódicas del Plan de Ordenamiento Territorial buscan equilibrar la densificación urbana con la sostenibilidad del territorio, lo cual repercute directamente en el mercado del suelo. En este sentido, el estudio demuestra que la normatividad urbana no solo regula el crecimiento de la ciudad, sino que también actúa como un factor determinante del valor económico del suelo urbano.

3. Definición Del Tema

El tema de investigación se orienta al análisis de los impactos normativos sobre la edificabilidad y el valor del suelo del predio ubicado en la Carrera 6 #32A–35, barrio San Martín, Bogotá D.C., durante el periodo comprendido entre 1990 y 2025.

El trabajo combina dos enfoques complementarios:

- **El urbanístico**, que interpreta los cambios en el uso del suelo y en los parámetros de construcción definidos por los instrumentos de planeación.
- **El valuatorio**, que aplica el método residual dinámico para estimar el valor del suelo en función de su potencial de desarrollo.

Según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2023), la valoración del suelo urbano requiere incorporar la incidencia normativa como un componente estructural del análisis técnico, dado que la edificabilidad representa el principal determinante del valor del terreno.

En este sentido, el estudio se propone integrar la planeación territorial con la práctica valuatoria, evaluando cómo la política de ordenamiento urbano se traduce en variaciones en el valor residual del suelo.

4. Planteamiento Del Problema

El proceso de desarrollo urbano de Bogotá ha estado condicionado por transformaciones normativas que han redefinido los usos del suelo, las condiciones de edificabilidad y las posibilidades de renovación de los tejidos urbanos. En este contexto, el predio ubicado en la Carrera 6 #32A–35, del barrio San Martín, perteneciente a la UPL Centro Histórico, representa un caso particular para analizar la incidencia de los instrumentos de planeación urbana adoptados en las últimas tres décadas, comprendidas entre 1990 y 2025.

A lo largo de este período, tres marcos normativos fundamentales han orientado la planeación de la ciudad: el Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 190 de 2004 (POT vigente hasta 2021) y el Decreto 555 de 2021 (POT actual). Cada uno de ellos introdujo cambios significativos en los tratamientos urbanísticos, la estructura ecológica principal, la jerarquía de los usos del suelo y las políticas de renovación urbana. Estas transformaciones inciden directamente en el valor del suelo y en la viabilidad económica de su desarrollo inmobiliario.

Sin embargo, no se han identificado estudios específicos que evalúen de forma comparativa cómo estas normas han modificado el potencial edificatorio y el valor del suelo en predios concretos del centro expandido de la ciudad, especialmente en áreas sometidas a procesos de renovación urbana como San Martín. Esta ausencia constituye el punto de partida del presente análisis, cuyo propósito es determinar en qué medida la normativa urbanística vigente y las anteriores han influido en el potencial de desarrollo y el valor del predio en el contexto de la planeación urbana de Bogotá.

5. Enunciado Del Problema

De manera general, el ordenamiento territorial de Bogotá ha evolucionado hacia modelos de densificación y renovación urbana que buscan aprovechar la infraestructura existente y mejorar la eficiencia en el uso del suelo. Este proceso, sin embargo, ha generado transformaciones significativas en los valores inmobiliarios y en la estructura espacial de la ciudad.

En el contexto de la UPL Centro Histórico, el barrio San Martín ha pasado de ser un sector residencial de baja altura a un espacio con potencial de renovación urbana y mezcla de usos. Las sucesivas normas han modificado los índices de ocupación y construcción, los usos permitidos y las cargas urbanísticas, afectando el valor del suelo.

Según Harvey (1985), la normativa urbana actúa como un mecanismo de redistribución de las rentas del suelo, al transferir valor económico en función de las posibilidades de edificación que la norma concede.

6. Formulación Del Problema

6.1. Pregunta General

¿Cómo han influido las normas de ordenamiento territorial adoptadas en Bogotá desde 1990 hasta 2025 (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 190 de 2004 y Decreto 555 de 2021) en el potencial de desarrollo edificatorio y el valor del suelo del predio ubicado en la Carrera 6 # 32A–35 del barrio San Martín, UPL Centro Histórico?

6.2. Preguntas Específicas

11

1. ¿Qué variaciones en el uso del suelo, tratamiento urbanístico y condiciones de edificabilidad ha presentado el predio bajo cada una de las normas analizadas?
2. ¿Cuál ha sido el impacto normativo de dichos cambios sobre el potencial de desarrollo inmobiliario del predio?
3. ¿De qué manera los indicadores urbanísticos (densidad, altura, índice de ocupación y construcción) se relacionan con la evolución del valor del suelo?
4. ¿Qué diferencias se evidencian en el valor resultante del predio aplicando el método residual bajo los tres marcos normativos?

79

7. Objetivos

7.1. Objetivo General

Analizar la evolución normativa y su impacto en el potencial edificatorio y valor del suelo del predio ubicado en la Carrera 6 # 32A–35 del barrio San Martín, UPL Centro Histórico, durante el periodo comprendido entre 1990 y 2025, mediante la aplicación del método residual.

7.2. Objetivos Específicos

1. Analizar las disposiciones normativas aplicables al predio en los tres periodos de estudio (1990–2004, 2004–2021, 2021–2025).
2. Identificar los cambios en uso, tratamiento urbanístico, edificabilidad y densidad poblacional establecidos en el Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021.
3. Aplicar el método residual para estimar el valor del suelo bajo los parámetros establecidos en cada norma.
4. Comparar los resultados obtenidos y determinar la incidencia normativa en la valorización del suelo.

8. Hipótesis

8.1. Hipótesis General

Las sucesivas modificaciones en las normas de ordenamiento territorial entre 1990 y 2025 han incrementado de manera significativa el potencial edificatorio del predio de la Carrera 6 # 32A–35, lo que a su vez ha generado un aumento progresivo en el valor del suelo y en su atractivo para procesos de renovación urbana.

De acuerdo con Alonso (1964), la renta del suelo urbano está directamente relacionada con la intensidad de uso permitida por la norma; en consecuencia, un incremento en los índices de construcción y altura produce una valorización directa del terreno.

8.2. Hipótesis Específicas

1. El Decreto 190 de 2004 introdujo un cambio estructural que permitió una mayor flexibilidad en los usos del suelo y aumentó la densidad permitida en comparación con el Acuerdo 6 de 1990.
2. El Decreto 555 de 2021, al establecer el tratamiento de Renovación Urbana y clasificar el área como Área de Actividad Estructurante (AAE), ha incrementado el potencial edificatorio y el valor comercial del predio.
3. Las transformaciones normativas han incentivado la densificación y la mixtura de usos en el área de estudio.

9. Justificación

9.1. Justificación Teórica

El presente estudio contribuye al análisis del impacto normativo sobre el valor del suelo urbano en Bogotá, ofreciendo una perspectiva académica desde la especialidad de los avalúos urbanos. Aporta al conocimiento interdisciplinar entre el derecho urbano, la economía del suelo y la planeación territorial, al establecer un vínculo entre la norma urbanística y la valoración inmobiliaria (Carrión, 2018).

9.2. Justificación Práctica

Desde la perspectiva del avaluador, el método residual es una herramienta técnica que permite estimar el valor del suelo a partir del potencial de construcción definido por la norma. El IGAC (2023) recomienda su uso para suelos urbanos con posibilidad de desarrollo o renovación, pues refleja la lógica económica de los proyectos inmobiliarios.

26

El análisis, por tanto, tiene un valor aplicado en la gestión de avalúos comerciales, la planeación urbana y la toma de decisiones en materia de inversión y valorización.

10. Delimitación

10.1. Delimitación Conceptual

El estudio se centra en el análisis normativo y valuatorio de un predio urbano específico, considerando las condiciones de uso, tratamiento y edificabilidad como variables determinantes del valor del suelo.

10.2. Delimitación Espacial

Predio ubicado en la Carrera 6 # 32A–35, barrio San Martín, UPL Centro Histórico, en la ciudad de Bogotá D.C.

10.3. Delimitación Temporal

Periodo de análisis comprendido entre 1990 y 2025, coincidente con la vigencia de las tres principales normas de planeación urbana:

- Acuerdo 6 de 1990 (vigente 1990–2004)
- Decreto 190 de 2004 (vigente 2004–2021)
- Decreto 555 de 2021 (vigente 2021–2025)

10.4. Delimitación Metodológica

aplicación del método residual con base en los parámetros normativos de cada instrumento.

11. Marco De Referencia

11.1. Marco Teórico

El valor del suelo urbano es una construcción económica y social que depende tanto de factores físicos y de localización como de las determinaciones normativas impuestas por los instrumentos de planeación. Desde la perspectiva de la teoría urbana, el uso del suelo y las intensidades edificatorias son elementos esenciales para explicar la dinámica del valor del suelo (Alonso, 1964). En las ciudades latinoamericanas, la planificación normativa ejerce un papel decisivo en la redistribución del potencial de desarrollo y, por ende, en la valorización o devaluación del suelo (Jaramillo, 2009).

En el caso de Bogotá, el valor del suelo ha evolucionado en estrecha relación con los cambios introducidos por los diferentes planes de ordenamiento territorial (POT) y estatutos previos. Estos instrumentos definen los usos permitidos, la densidad poblacional, los índices de ocupación y construcción, y los tratamientos urbanísticos, todos ellos variables determinantes del valor del suelo y del potencial edificatorio.

El método residual constituye una de las herramientas técnicas más adecuadas para estimar el valor del suelo con base en su capacidad de desarrollo potencial (Correa, 2017). Este método parte del valor final del proyecto inmobiliario posible y resta los costos de construcción, financieros y de gestión para obtener el valor residual atribuible al suelo. En el contexto de la valoración urbana, permite traducir las determinaciones normativas en valores monetarios concretos, reflejando el efecto del marco regulatorio sobre el valor del terreno.

Diversos estudios realizados en Bogotá (González & Londoño, 2016; Rojas, 2020) han demostrado que las modificaciones de los POT tienden a redistribuir el valor del suelo urbano, beneficiando a los predios con mayor potencial edificatorio o ubicados en zonas designadas como de renovación o reactivación económica. Por tanto, el análisis de un predio representativo, como el ubicado en la Carrera 6 #32A–35, permite evidenciar cómo el cambio normativo ha modificado el potencial de desarrollo y el valor del suelo durante tres décadas de transformación urbana.

11.2. Marco conceptual

El presente trabajo se apoya en un conjunto de conceptos técnicos clave, que se definen a continuación para delimitar el alcance del análisis:

- **Uso del suelo**: Determinación que asigna a cada predio o zona de la ciudad la función o funciones permitidas, como residencial, comercial, institucional o mixta (Secretaría Distrital de Planeación [SDP], 2021).
- **Tratamiento urbanístico**: Instrumento de planeación que establece las políticas y directrices aplicables a cada área de la ciudad, diferenciando entre conservación, consolidación, renovación y desarrollo (Decreto 555 de 2021, art. 342).
- **Edificabilidad**: Capacidad constructiva máxima de un predio, expresada a través de índices de ocupación (I.O.) y construcción (I.C.), que determinan la proporción de área construible respecto al área del lote.
- **Densidad poblacional**: Relación entre el número de habitantes o viviendas permitidas y la superficie del área o predio, indicador relevante para estimar el impacto urbano y el valor potencial del suelo.
- **Método residual**: Técnica de valoración que determina el valor del suelo a partir del valor del producto inmobiliario resultante, menos los costos necesarios para su ejecución (Correa, 2017).
- **Área de Actividad Estructurante (AAE)**: Clasificación normativa que designa zonas de la ciudad con potencial estratégico de transformación, orientadas a la integración de usos mixtos y la recepción de vivienda de interés social y prioritario (SDP, 2021).

11.3. Marco Legal, Normativo o Regulatorio

Marco legal previo al ordenamiento territorial moderno (Leyes 9 de 1989 y 2 de 1991)

El proceso de ordenamiento territorial en Colombia tiene antecedentes normativos fundamentales en las Leyes 9 de 1989 y 2 de 1991, conocidas en conjunto como la Reforma Urbana. Estas disposiciones antecedieron a la Ley 388 de 1997 y marcaron un punto de inflexión en la manera como el Estado colombiano asumió la planificación del suelo urbano, al reconocer la necesidad de un desarrollo más equitativo, eficiente y sostenible de las ciudades.

La Ley 9 de 1989, promulgada el 11 de enero de 1989, introdujo por primera vez la idea de que la propiedad cumple una función social y ecológica, principio que luego sería retomado por la Constitución de 1991. Su objetivo central fue regular el uso, la ocupación y la destinación del suelo urbano y de expansión urbana, buscando una distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo de la ciudad. Esta ley creó la figura de la acción urbanística del Estado, facultando a las autoridades para intervenir el suelo con fines de interés general, incluso mediante mecanismos como la expropiación administrativa, la enajenación forzosa o la reserva de suelo para vivienda de interés social (Congreso de la República, 1989).

Posteriormente, la Ley 2 de 1991, expedida el 9 de enero de 1991, complementó y ajustó algunos aspectos de la Reforma Urbana, con el propósito de facilitar su aplicación en los municipios y distritos. Esta norma reforzó las competencias urbanísticas locales, introdujo mecanismos más claros para la gestión del suelo y la vivienda, y fortaleció la participación ciudadana en los procesos de planificación y renovación urbana (Congreso de la República, 1991).

En el contexto de Bogotá, ambas leyes fueron determinantes para la adopción del Acuerdo 6 de 1990, considerado el primer instrumento integral de ordenamiento urbano de la ciudad. Dicho acuerdo se elaboró con fundamento en la Ley 9 de 1989, incorporando sus principios rectores: la función social de la propiedad, la regulación de los usos del suelo, la densificación controlada y la gestión pública del desarrollo urbano. De esta manera, el Acuerdo 6 se convirtió en un antecedente directo del Plan de Ordenamiento Territorial, anticipando muchos de los elementos que más tarde serían formalizados por la Ley 388 de 1997.

En conjunto, las Leyes 9 de 1989 y 2 de 1991 representan el punto de partida del ordenamiento territorial moderno en Colombia, al establecer las bases jurídicas y conceptuales para el desarrollo de los instrumentos de planificación urbana posteriores. Estas normas consolidaron la noción de que el suelo urbano es un bien de interés público, cuyo aprovechamiento debe responder a criterios de equidad social, eficiencia económica y sostenibilidad ambiental. El desarrollo urbano del predio ubicado en la Carrera 6 #32A–35 del barrio San Martín, dentro de la UPL Centro Histórico, ha estado regulado por tres instrumentos principales de planeación urbana en Bogotá:

a) **Acuerdo 6 de 1990 — Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá** El Acuerdo 6 de 1990 estableció por primera vez un marco integral de ordenamiento físico para la ciudad,

definiendo zonas de uso, alturas máximas, densidades y normas volumétricas. Este acuerdo asignó al sector de San Martín un uso predominantemente residencial mixto, con alturas limitadas y densidades controladas, y se basó en una estructura urbana orientada al control del crecimiento horizontal.

Parámetros relevantes:

- Uso principal: residencial mixto.
- Altura máxima: 5 pisos (según Plan de Ordenamiento Local y cartografía anexa).
- Densidad: hasta 600 hab/ha.
- Índice de ocupación (I.O.): 0.70.
- Índice de construcción (I.C.): 3.0.

b) **Decreto 190 de 2004 — Plan de Ordenamiento Territorial (POT)** El Decreto 190 de 2004 consolidó el marco del ordenamiento bajo principios de sostenibilidad y equidad territorial, estructurando la ciudad en unidades de planeamiento zonal (UPZ). El predio analizado quedó incluido en la UPZ 97 – Sagrado Corazón, con tratamiento de Consolidación y posibilidad de usos mixtos de vivienda, comercio y servicios.

Parámetros relevantes:

- Uso principal: mixto (vivienda, comercio y servicios).
- Tratamiento: consolidación.
- Altura máxima: 6 a 8 pisos, según vía y localización.
- Índice de ocupación (I.O.): 0,70.
- Índice de construcción (I.C.): 4,5.
- Densidad: 700 hab/ha.

c) **Decreto 555 de 2021 — Nuevo POT de Bogotá** El Decreto 555 de 2021 redefine el modelo territorial de la ciudad con base en la estructura ecológica, la movilidad sostenible y la integración de centralidades. Según el Mapa CU-5.2, el predio se encuentra en un Área de Actividad Estructurante (AAE) y bajo tratamiento de Renovación Urbana, con vocación de recepción de vivienda de interés social.

Parámetros relevantes:

- Uso principal: mixto con énfasis en vivienda VIS/VIP.
- Tratamiento urbanístico: renovación urbana.
- Altura máxima: hasta 12 pisos (según tipología y localización).
- Índice de ocupación (I.O.): 0,70.
- Índice de construcción (I.C.): 6,0.
- Densidad: hasta 900 hab/ha.

Evolución normativa

La comparación de estos tres marcos evidencia una progresiva flexibilización de los usos y un incremento en el potencial edificatorio, especialmente a partir del Decreto 555 de 2021. El cambio de tratamiento de “Consolidación” a “Renovación” marca un giro en la política urbana hacia la densificación y el aprovechamiento del suelo central, coherente con los objetivos del Modelo de Ordenamiento Territorial 2022–2035 (SDP, 2021).

Estas condiciones normativas constituyen la base para los ejercicios valuatorios que se desarrollarán en la Parte IV mediante la aplicación del método residual, con el fin de determinar el potencial de desarrollo del predio y cuantificar el impacto económico del cambio normativo sobre el valor del suelo.

12. Diseño

12.1. Tipo De Investigación

La presente investigación es de tipo aplicada, dado que busca utilizar el conocimiento teórico y normativo para resolver un problema práctico de valoración inmobiliaria, concretamente el impacto normativo sobre el valor del suelo urbano del predio ubicado en la Carrera 6 # 32A–35, barrio San Martín, UPL Centro Histórico, Bogotá D.C.

El estudio es además de enfoque cuantitativo y analítico, ya que utiliza datos normativos, valores de referencia y parámetros edificatorios para estimar cuantitativamente la incidencia del cambio normativo sobre el potencial de desarrollo y el valor del terreno.

12.2. Método De Investigación

El método general de investigación es inductivo–deductivo, en tanto parte de los marcos normativos generales (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 190 de 2004 y Decreto 555 de 2021) para llegar a conclusiones específicas sobre el predio en estudio.

A nivel técnico, se emplea el método residual, reconocido por la Sociedad Colombiana de Avaluadores (SCA) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) como herramienta adecuada para estimar el valor del suelo urbanizable o con potencial de desarrollo.

El **método residual** parte del valor de venta del producto inmobiliario posible (valor bruto del proyecto), del cual se deducen los costos de construcción, los costos indirectos, los gastos de comercialización, los honorarios profesionales, los impuestos y la utilidad esperada del promotor, para obtener finalmente el valor residual atribuible al terreno (Correa, 2017).

$$V_s = \frac{V_v - (C_c + C_i + C_f + G + R)}{A_l}$$

Donde:

- V_s: Valor residual del suelo,
- V_v: Valor bruto del producto (valor de venta del proyecto),

- C_c: Costos de construcción,
- C_i: Costos indirectos,
- C_f: Cargas urbanísticas,
- G: Gastos generales,
- R: Rentabilidad esperada del desarrollador o promotor,
- A_l: Área del lote.

Los cálculos se aplicarán a los tres periodos normativos (1990, 2004 y 2021), con área de lote $1795{,}3\,\mathrm{m}^2$ y parámetros normativos diferenciados por índice de construcción (3.0, 4.5 y 6.0 respectivamente).

12.3. Clase De Investigación

El estudio se clasifica como descriptivo y explicativo, ya que busca describir las condiciones normativas de cada periodo y explicar su relación con el valor del suelo mediante el cálculo del potencial edificatorio y el valor residual del predio.

No se aplica muestreo probabilístico, ya que el análisis se centra en un predio específico, considerado representativo del comportamiento del suelo urbano en sectores sujetos a renovación.

12.4. Variables De La Investigación

12.4.1. Variables Independientes

- Normativa urbanística (Acuerdo 6/1990, Decreto 190/2004, Decreto 555/2021)
- Uso del suelo
- Tratamiento urbanístico
- Índice de ocupación (I.O.)
- Índice de construcción (I.C.)
- Altura máxima
- Densidad poblacional

12.4.2. Variable Dependiente

- Valor del suelo urbano (por m^2)

12.4.3. Tipo Y Medición De Variables

Tabla 12.1: Elaboración propia

Variable	Tipo	Escala de medición	Fuente
Uso del suelo	Cualitativa	Nominal	Normas POT
Tratamiento urbanístico	Cualitativa	Nominal	Normas POT
Índice de ocupación (IO)	Cuantitativa	Razón	Normas POT
Índice de construcción (IC)	Cuantitativa	Razón	Normas POT
Densidad (d)	Cuantitativa	Razón	Cartografía POT
Valor del suelo	Cuantitativa	Razón	Estimación residual

12.5. Fuentes De Información

12.5.1. Primarias

- Observación directa del entorno urbano.
- Verificación catastral y registro del predio (Números de CHIP).

12.5.2. Secundarias

- Acuerdo 6 de 1990 – Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá.
- Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial.
- Decreto 555 de 2021 – Revisión general del POT de Bogotá.
- Cartografía oficial (Mapas CU-5.1 y CU-5.2, Secretaría Distrital de Planeación, 2021).
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) – Manual de Avalúos Urbanos (2020).
- Sociedad Colombiana de Avaluadores (SCA) – Normas Técnicas de Valoración (2019).

12.6. Sujetos E Instrumentos De Análisis

12.6.1. Sujeto

El sujeto de análisis es el predio ubicado en la Carrera 6 # 32A–35, cuenta con un área total de $1795{,}3\,\mathrm{m}^2$, de acuerdo con la información catastral (Números de CHIP) registrados ante la Secretaría Distrital de Planeación. Este valor se considera como base para la aplicación del método residual en los tres escenarios normativos, clasificado como lote urbano dentro del tratamiento de renovación urbana (según POT 2021)(Fuente: Catastro Bogotá, 2024).

12.6.2. Instrumentos

- Cartografía digital (ArcGIS, SDP).
- Cálculos valuatorios (Microsoft Excel / SPSS).
- Datos de referencia del mercado inmobiliario del sector San Martín (Lonja de Propiedad Raíz, 2024).

13. Análisis Comparativo De Las Normas Urbanísticas

Tabla 13.1: CUADRO COMPARATIVO DE VARIABLES NORMATIVAS – PREDIO CARRERA 6 # 32A–35, BARRIO SAN MARTÍN (1990–2025). Elaboración propia.

Variable	Acuerdo 6 de 1990	Decreto 190 de 2004 (POT)	Decreto 555 de 2021 (POT Vigente)
Área normativa / Localización	Zona Centro (Sector 1)	Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 94 – Sagrado Corazón	UPL Centro Histórico
Clasificación del suelo	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano Consolidado
Tratamiento Urbanístico	Conservación y Rehabilitación	Renovación Urbana – Modalidad de Reactivación	Renovación Urbana – Modalidad de Reactivación
Área de Actividad	Comercio y Servicios Múltiples	Área de Actividad Mixta – Corredor Central	Área de Actividad Estructurante (AAE) – Receptora de Vivienda VIS
Usos del suelo permitidos	Residencial, institucional, comercial y de servicios urbanos	Mixto (residencial, oficinas, comercio, institucional, dotacional)	Mixto con prioridad en vivienda VIS y comercio barrial
Altura máxima permitida	4 pisos o 16 m (según frente y fondo de lote)	Hasta 8 pisos o 24 m, según plan parcial o norma específica	Hasta 10 pisos o 30 m, condicionada a plan de renovación o cargas urbanísticas
Índice de ocupación (I.O.)	0.70	0.70 – 0.80	0.80 – 0.90
Índice de construcción (I.C.)	2.8 – 3.0	4.0 – 5.0 (según plan de detalle)	800 hab/ha (renovación – VIS)
Tipología edificatoria	Aislada o pareada (según frente del lote)	En manzana cerrada o continua, con antejardín reducido	Continua o en torre, sin antejardín obligatorio
Sistema de espacio público	Normas generales de andenes y arborización	Obligatoriedad de cesión del 10 % en renovación	Requerimiento de carga general: cesión de 15 % del área útil para espacio público y equipamientos
Equipamientos urbanos	Institucionales de escala zonal	Dotacionales y culturales de escala urbana	Integración a red de equipamientos metropolitanos
Condiciones especiales	Incentivo por conservación arquitectónica	Incentivos por densificación controlada	Incentivos por integración de VIS y usos mixtos
Instrumentos de gestión aplicables	Licencia directa	Plan Parcial o Plan de Reactivación	Plan de Renovación Urbana o Proyecto Integrado
Observaciones para avalúo	Valor del suelo moderado por uso mixto restringido y baja altura	Incremento por densificación y posible reconversión de uso	Potencial máximo por verticalización y mezcla de usos; alto impacto sobre valor del suelo

Análisis interpretativo desde la perspectiva valuatoria

1. Incremento del potencial edificatorio:

   El índice de construcción pasa de 3.0 (1990) a 7.0 (2021), lo cual implica más del 130 % de aumento en capacidad edificatoria, reflejando un fuerte potencial de valorización del suelo.

2. Densificación y cambio de uso:

   El paso de un tratamiento de conservación (1990) a uno de renovación estructurante (2021) genera incentivos normativos para la densificación residencial y la reconversión de inmuebles de baja altura a edificaciones mixtas.

3. Impacto en valor del suelo:

   El suelo del sector San Martín pasa de un valor orientado a uso institucional y de servicios en los 90, a un suelo con mayor aprovechamiento por vivienda y comercio, justificando incrementos en su valor unitario.

4. Riesgos y condicionantes:

   La materialización del potencial edificatorio está sujeta a la ejecución de planes de renovación o cumplimiento de cargas urbanísticas, por lo que el valor de desarrollo no siempre se traduce en valor de mercado inmediato.

14. Aplicación Del Método Residual

Con el fin de estimar el valor potencial del suelo del predio ubicado en la Carrera 6 #32A–35, se procede inicialmente a aplicar el método residual mediante una simulación con valores de referencia. Esta primera aproximación utiliza parámetros técnicos derivados de fuentes institucionales (DANE, Camacol e IGAC), tales como un valor de venta promedio de $5.000.000 por metro cuadrado construido y un costo directo de construcción de $2.200.000 por metro cuadrado. A estos se adicionan porcentajes estándar de costos indirectos (15 %), cargas urbanísticas (12,5 %), gastos generales (5 %) y rentabilidad esperada (15 %), con el propósito de estructurar un ejercicio comparativo entre los tres marcos normativos: el Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021.

Posteriormente, y una vez analizados los resultados de esta simulación, se incorporarán valores reales de mercado correspondientes a cada periodo normativo, con el fin de determinar el efecto combinado de la evolución normativa y las variaciones del mercado inmobiliario sobre el valor residual del suelo. Este segundo ejercicio permitirá contrastar los resultados teóricos obtenidos en la simulación inicial con datos empíricos, reforzando así la validez del análisis valuatorio y su relación con la hipótesis planteada.

14.1. Escenario 1 – Acuerdo 6 de 1990

Se aplica el método residual considerando un índice de construcción (IC) de 3,0 y un área de lote de 1.795,3 m^2. El valor de venta por m^2 construido se estima en $5.000.000, con costo directo de construcción de $2.200.000 y carga urbanística promedio del 12,5 %. El valor residual obtenido equivale aproximadamente a $2.535.000/$m^2$ de suelo, valor presente descontado a dos años: $2.095.041/$m^2$.

14.2. Escenario 2 – Decreto 190 de 2004

IC = 4,5. Con los mismos supuestos de costos, el valor residual asciende a $3.802.500/$m^2$ (nominal) y $3.142.561/$m^2$ (VP). Este incremento refleja una mejora del 50 % respecto al escenario anterior.

14.3. Escenario 3 – Decreto 555 de 2021

IC = 6,0. El valor residual estimado es de $5.070.000/$m^2$ (nominal) y $4.190.083/$m^2$ (VP), lo que demuestra un crecimiento acumulado del 100 % respecto al año base 1990. Este escenario presenta el mayor

potencial edificatorio y rentabilidad.

Al finalizar la simulación, los resultados obtenidos evidencian que la evolución normativa del ordenamiento territorial en Bogotá ha tenido un efecto directo y progresivo sobre el valor residual del suelo. Se observa un incremento significativo en la edificabilidad y, por ende, en la rentabilidad potencial del terreno, pasando de valores aproximados de $2.535.000 por metro cuadrado bajo el Acuerdo 6 de 1990 a cerca de $5.070.000 por metro cuadrado en el escenario del Decreto 555 de 2021. Estos resultados, aunque derivados de parámetros de referencia, permiten establecer una tendencia clara: la norma urbanística actúa como un determinante del valor del suelo al modificar la intensidad y el tipo de aprovechamiento permitido.

En una segunda fase del estudio, la metodología se ampliará mediante la incorporación de datos reales de mercado, con el fin de contrastar los valores estimados y precisar la magnitud del impacto normativo y económico en cada periodo. Este análisis complementario permitirá validar empíricamente la hipótesis formulada, así como afinar las conclusiones sobre la relación entre planeación urbana, edificabilidad y formación del valor del suelo en el contexto de la ciudad de Bogotá.

15. Aplicación Real De La Norma

15.1. Escenario 1 - Acuerdo 6 de 1990

Tabla 15.1: Tabla comparativa entre escenarios presupuestado y ejercicio real bajo el Acuerdo 6 de 1990

Variable	Escenario Presupuestado (Supuesto)	Escenario Real (Acuerdo 6 de 1990
Área bruta del lote (m^2)	1.752,90	1.752,90
Área neta urbanizable – ANU (m^2)	1.752,90	1.752,90
Porcentaje cesión Tipo A	12,5 %	15 %
Área total de cesiones (m^2)	219,11	350,58
Área útil del lote (m^2)	1.533,79	1.402,32
Índice de ocupación (IO)	0,30 (supuesto)	0,23
Área de ocupación (m^2)	525,87	405,62
Índice de construcción (IC)	4,0 (supuesto)	2,8
Área total construida (m^2)	7.011,60	4.867,44
Altura estimada (pisos)	15	12
Área vendible vivienda (m^2)	4.800	3347.10
Área vendible comercio (m^2)	300	163.42
Unidades de vivienda (No.)	85 (estimado)	61
Valor total de ventas (COP)	≈$ 4.600 MM	$ 3.496 MM
Valor residual del suelo (COP)	≈$ 1.300 MM	$ 895,46 MM
Valor suelo por m^2 bruta (COP/m^2)	≈$ 740.000	$ 510.843

Nota: El escenario presupuestado se construyó con parámetros simplificados, mayor índice de construcción y menores exigencias de cesión y equipamientos. El escenario real incorpora estrictamente las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 737 de 1993, incluyendo cesiones, aislamientos, equipamientos comunales y normas de estacionamientos.

Reducción significativa de la edificabilidad real. Aunque el Acuerdo 6 permitía densidad autorregulable, el ejercicio real demuestra que: El IC efectivo (2,8) es sensiblemente menor al supuesto inicial (4,0).

Las exigencias de: cesión Tipo A (15 %), antejardines, aislamientos, equipamiento comunal, reducen de manera sustancial el área útil y la ocupación del suelo.

En la práctica, la autorregulación no se traduce en máxima edificabilidad, sino en un equilibrio normativo.

Impacto directo sobre el producto inmobiliario

Como consecuencia:

Se reducen las unidades de vivienda (61 frente a 85 supuestas), disminuye el área vendible total en vivienda y comercio, el valor total de ventas reales resulta ≈24 % menor que el escenario presupuestado.

Esto evidencia que el marco normativo del Acuerdo 6 priorizaba condiciones urbanas sobre maximización económica.

Efecto sobre el valor del suelo. El método residual muestra que: El valor del suelo real ($895 MM) es inferior al estimado bajo supuestos optimistas.

El valor unitario del suelo ($510.843/$m^2$ bruta) refleja: mayores cargas, costos indirectos significativos, ausencia de mecanismos explícitos de captura de valor.

El Acuerdo 6 no genera un efecto claro de plusvalía normativa, sino un esquema de control urbano clásico.

Comparación conceptual con normas posteriores. Este resultado permite establecer, desde ya, una conclusión clave: Mientras el Acuerdo 6 de 1990 limita la edificabilidad mediante controles físicos y cesiones, las normas posteriores (Decreto 190 y Decreto 555) trasladan la regulación hacia mecanismos económicos, donde menores índices pueden generar mayor valor del suelo.

El contraste entre el escenario presupuestado y el ejercicio real aplicado bajo el Acuerdo 6 de 1990 evidencia que, aunque la norma planteaba una densidad autorregulable, la edificabilidad efectiva del predio se ve sustancialmente limitada por las exigencias de cesión, aislamientos, equipamientos comunales y normas de estacionamiento. Como resultado, el índice de construcción efectivo se reduce a 2,8, disminuyendo el área vendible, el número de unidades de vivienda y el valor residual del suelo. Este comportamiento confirma que el Acuerdo 6 responde a un modelo de control físico del desarrollo urbano, con un impacto moderado en la generación de valor del suelo.

15.2. Escenario 2 - Decreto 190 de 2004

Tabla 15.2: Tabla comparativa entre escenarios supuestos y escenario real bajo Decreto 190 de 2004

Variable	Escenario Supuesto	Escenario Real (Decreto 190 de 2004)
Área del lote (m^2)	1752.90	1752.90
Porcentaje de Cesiones	12.5 %	25 %
Área Útil (m^2)	≈1.530	1.667.90
Índice de Ocupación (IO)	1.30	0.23
Índice de Construcción (IC)	3.0	2.0
Área Total Construida (m^2)	≈5.200	3.514,25
Altura Estimada (pisos)	12 - 14	9
Área Neta Vendible (m^2)	≈4.200	2.875,10
Unidades de Vivienda	≈75	50
Exigencias VIS/VIP	No considerada	VIP 15 %
Parqueaderos Normativos	Simplificado	19 Exigidos
Valor Residual del Suelo	Mayor	Menor (Resultado Real)

Nota: El escenario supuesto corresponde a una aproximación teórica con menores cargas urbanísticas y mayor edificabilidad, mientras que el escenario real incorpora estrictamente las disposiciones del Decreto 190 de 2004 y su reglamentación en la UPZ.

Reducción efectiva del potencial edificatorio. Aunque el Decreto 190 permite un IC máximo de 2,0, el ejercicio demuestra que: Las cesiones del 25 %, el equipamiento comunal obligatorio, la exigencia de VIP, los estándares de parqueaderos y circulaciones, reducen de forma significativa la edificabilidad neta y el número de unidades resultantes.

El POT 2004 prioriza equilibrio urbano sobre maximización económica.

Impacto directo sobre el producto inmobiliario. Comparado con el escenario supuesto: Se construyen menos metros, se reduce el número de viviendas, disminuye el área vendible. Esto se traduce en un menor valor residual del suelo, aun cuando el IC normativo es relativamente alto frente al Acuerdo 6.

Posición intermedia del Decreto 190 en la evolución normativa. Desde una perspectiva histórica:

Acuerdo 6 (1990): control físico tradicional

Decreto 190 (2004): equilibrio urbano con cargas explícitas

Decreto 555 (2021): regulación económica y redistribución del valor

El Decreto 190 se ubica como una norma de transición, donde el potencial edificatorio aún es relevante, pero ya condicionado por cargas urbanísticas fuertes.

El análisis comparativo entre el escenario presupuestado y el ejercicio real desarrollado bajo el Decreto 190 de 2004 evidencia que, si bien la norma permite un índice de construcción máximo de 2,0, la edificabilidad efectiva del predio se ve sustancialmente condicionada por las exigencias de cesión de suelo, equipamiento comunal, obligación de vivienda de interés prioritario y estándares de parqueaderos. Como resultado, el área construida y el número de unidades de vivienda se reducen frente a un escenario teórico, impactando directamente el valor residual del suelo. Este comportamiento confirma el carácter del POT 2004 como un instrumento de transición entre el control físico del desarrollo urbano y los modelos posteriores de regulación económica del suelo.

15.3. Escenario 3 - Decreto 555 de 2021

Tabla 15.3: Tabla comparativa entre escenarios supuestos e implementación real del Decreto 555 de 2021

Variable	Escenario IC=5	Escenario IC=6	Escenario IC=7	Real Decreto 555 IC=3.20
Área del lote (m^2)	1752.90	1752.90	1752.90	1752.90
Área construida total (m^2)	8.764,50	10.517,40	12.269,30	9.650,21
Carga urbanística aplicada	12.5 %	12.5 %	12.5 %	25 % (art. 285)
Área vendible (m^2)	5.650	6.780	7.900	5.465,90 (más 148,75 comercio)
Precio vivienda ($\frac{COP}{m^2}$)	6.000.000	6.000.000	6.000000	10.000.000
Precio comercio ($\frac{COP}{m^2}$)	7.000.000	7.000.000	7.000.000	11.500.000
Valor ventas (COP)	33.900 MM	41.200 MM	48.400 MM	58.156 MM
Costos construcción ($\frac{COP}{m^2}$)	2.400.000	2.400.000	2.400.000	3.033.587
Cargas VIS/VIP	No consideradas	No consideradas	No consideradas	VIP 20 %
Valor del suelo residual (COP)	4.400 MM	7.200 MM	10.300 MM	11.558 MM
Valor suelo por m^2 (COP)	2,5 MM	4,1 MM	5,9 MM	6,59 MM

Nota: Los escenarios supuestos se basan en valores unitarios genéricos con cargas simplificadas. La columna “Real” proviene del modelo residual aplicado estrictamente con las disposiciones del Decreto 555 de 2021, incluyendo cargas generales del 25 %, obligación VIP del 20 %, aislamientos, puntos fijos, exigencias ECP y precios de mercado actualizados.

Los escenarios teóricos construidos con índices de construcción 5, 6 y 7 permitían prever un aumento lineal de área construida y una valorización progresiva del suelo. No obstante, el análisis residual basado en los parámetros normativos del Decreto 555 (IC efectivo = 3,20) muestra que las cargas urbanísticas, la obligación VIP y los requisitos de diseño reducen la edificabilidad bruta, pero el valor económico del producto inmobiliario es significativamente mayor, debido a precios unitarios de venta superiores, asociados con la localización y la estructura urbana consolidada del sector. Como resultado, el valor residual del suelo no disminuye, sino que aumenta, alcanzando $11.558 millones, equivalentes a $6,59 millones/$m^2$, superando todos los escenarios hipotéticos evaluados.

Mientras los escenarios hipotéticos planteaban IC 5–6–7; el IC real calculado bajo el Decreto 555 resultó ser 3,20

Esto ocurre porque: la norma impone mayores cargas urbanísticas (25 %), obliga VIP 20 %, incorpora equipamientos, exige aislamientos y circulaciones verticales.

Estas restricciones consumen área construible y reducen la edificabilidad neta.

El efecto normativo no es solo volumétrico: es económico. La norma no solo limita área construible — también crea plusvalía a través de: consolidación de centralidad, usos de alta rentabilidad, mayor elasticidad del precio del producto inmobiliario.

15.4. Comparación Normativa Y Efecto En El Potencial De Desarrollo Y Valor Del Suelo (1990-2021)

Tabla 15.4: Tabla comparativa entre las normas

Variable	Acuerdo 6 de 1990	Decreto 190 de 2004	Decreto 555 de 2021
Año de expedición	1990	2004	2021
Modelo de ordenamiento	Control físico tradicional	Equilibrio urbano con cargas	Regulación económica del suelo
Tratamiento urbanístico	Renovación / Consolidación	Desarrollo	Renovación
Área del lote (m^2)	1.752,90	1.752,90	1.752,90
Cesiones urbanísticas	15 % Tipo A	25 % (parques + equip.)	25 % cargas generales
Área útil del lote (m^2)	1.402,32	1.667,90	≈1.314,68
Índice de ocupación (IO)	0,23	0,23	Variable (condicionado)
Índice de construcción (IC)	2,8 (efectivo)	2,0 (máx.)	3,20 (efectivo)
Área construida total (m^2)	4.867,44	3.514,25	9.650,21
Altura aproximada (pisos)	12	9	20+
Exigencias VIS/VIP	No explícitas	VIP 15 %	VIP 20 %
Área vendible total (m^2)	3.510,52	2.875,10	5.614,65
Unidades de vivienda (No.)	61	50	≈110
Valor total de ventas (COP)	$3.496 MM	$24.385 MM	$58.156 MM
Costos totales del proyecto (COP)	$2.600 MM aprox	$17.828 MM	$36.129 MM
Valor residual del suelo (COP)	$895 MM	$2.168 MM	$11.558 MM
Valor del suelo ($/$m^2$ bruta)	$510.843	$1.236.761	$6.593.945

Nota: Los valores corresponden a ejercicios académicos de aplicación del método residual, elaborados con base en los parámetros normativos vigentes en cada periodo, precios y costos de referencia coherentes con el contexto urbano y temporal de cada norma.

Evolución del enfoque normativo: La comparación evidencia una transición clara en el modelo de ordenamiento territorial en Bogotá:

Acuerdo 6 de 1990: Prioriza el control físico (alturas, aislamientos, cesiones), con impacto limitado en la generación de valor del suelo.

Decreto 190 de 2004: Introduce un equilibrio entre edificabilidad y cargas urbanísticas, reduciendo el potencial económico del suelo frente a escenarios teóricos.

Decreto 555 de 2021: Consolida un modelo de regulación económica, donde el valor del suelo se explica más por localización, usos y precios de mercado que por el volumen edificable.

Relación IC – valor del suelo (hallazgo central). Uno de los resultados más relevantes del estudio es que un mayor índice de construcción no implica necesariamente un mayor valor del suelo.

Con IC efectivo 2,8 (1990), el valor del suelo es bajo.

Con IC 2,0 (2004), el valor mejora moderadamente.

Con IC 3,20 (2021), el valor del suelo se multiplica exponencialmente.

Esto confirma que el valor del suelo urbano está determinado por el potencial económico del producto inmobiliario, no únicamente por la cantidad de metros construidos.

Plusvalía normativa

El Decreto 555 de 2021 genera un efecto claro de plusvalía normativa, al permitir:

- mayor mezcla de usos,
- mayores precios unitarios de venta,
- localización estratégica dentro de la estructura urbana.

Aunque incorpora mayores cargas, estas son absorbidas por el mercado, resultando en un valor residual del suelo muy superior al de normas anteriores.

El análisis comparativo de las tres normas de ordenamiento territorial aplicables al predio objeto de estudio permite evidenciar una evolución sustancial en la forma como el ordenamiento urbano incide en el valor del suelo en Bogotá. Mientras el Acuerdo 6 de 1990 responde a un modelo de control físico del desarrollo, y el Decreto 190 de 2004 introduce un equilibrio entre edificabilidad y cargas urbanísticas, el Decreto 555 de 2021 consolida un enfoque de regulación económica del suelo, en el cual el potencial de desarrollo se expresa principalmente en términos de valor y no únicamente de volumen edificable. Esta transformación normativa explica el incremento progresivo del valor residual del suelo observado en el ejercicio, aun cuando los índices de construcción no aumentan de manera proporcional.

15.5. Explicación de los porcentajes en la hoja “Estructura de costos”

En la hoja denominada **“Estructura de costos”** de los anexos, se observa que el ejercicio parte de un $100\,\%$, que representa la totalidad de los costos y resultados esperados de un proyecto inmobiliario teórico. Sobre esta base:

- Cada uno de los porcentajes que aparecen se refiere al **peso que cada rubro o acción tiene sobre esa totalidad del proyecto**.
- Siendo un ejercicio de valoración orientado a la comparación entre normas, es necesario reconocer que un **desarrollador inmobiliario ejecuta un proyecto esperando una ganancia o rentabilidad** a cambio de su inversión y riesgo asumido.

Para el mercado colombiano actual, la **rentabilidad esperada por un desarrollador de vivienda o proyectos mixtos suele ubicarse entre el** $15\,\%$ **y el** $18\,\%$ **sobre el valor del proyecto terminado**. Por esta razón:

- En la casilla denominada **“Utilidad y lote”** aparece un valor y un porcentaje total que, conceptualmente, representa la parte del valor total del proyecto que corresponde a la **utilidad esperada del promotor** y al **valor residual del lote**.
- En todos los ejercicios desarrollados (Acuerdo 6, Decreto 190 y Decreto 555) se adoptó de manera uniforme un $18\,\%$ **de utilidad bruta para el desarrollador**, lo cual es coherente con prácticas de mercado y con valores de referencia de proyectos urbanos consolidados en Bogotá.
- El saldo que queda —es decir, la parte porcentual restante luego de detraer la utilidad— se asigna al **valor del terreno (lote)**. Por ello, en cada uno de los ejercicios aparece un porcentaje diferente para el valor del lote: este porcentaje varía en función de las cargas, costos, restricciones normativas y la capacidad edificatoria efectiva bajo cada norma.

En síntesis, los porcentajes en la estructura de costos no son arbitrarios, sino que obedecen a:

1. La lógica de un proyecto inmobiliario (costos + utilidad).

2. La necesidad de aislar la **renta atribuible al lote** frente a la **renta atribuible a la actividad desarrolladora**, para poder estimar con objetividad el **valor residual del suelo**.

15.6. Análisis De Valores Residuales A Valor Presente (30 DE DIC. 2025)

15.6.1. Fechas de referencia de los escenarios normativos

Para establecer una base comparativa temporal coherente entre los distintos ejercicios valuatorios desarrollados bajo cada norma, se adoptaron las siguientes fechas de referencia, que corresponden al momento en que cada instrumento normativo estaba vigente y operativo en la práctica urbanística:

- **Acuerdo 6 de 1990**: año de referencia **1999**, entendido como un momento en que la norma ya había sido incorporada en la práctica urbanística de la ciudad y habían operado ajustes complementarios antes de la aparición del POT 2004.
- **Decreto 190 de 2004 (POT 2004)**: año de referencia **2018**, correspondiente a un momento estable de operación del POT 2004 antes de su revisión general, permitiendo observar su efecto acumulado sobre la valoración de suelo.
- **Decreto 555 de 2021 (POT vigente)**: fecha de referencia 30 de diciembre de 2025, correspondiente a la situación normativa y de mercado proyectada al cierre del ejercicio actual, incorporando la totalidad de los parámetros de este POT sobre el predio de estudio.

Estas fechas no solo marcan marcos cronológicos, sino también condiciones económicas y de mercado distintas, por lo cual es necesario traer los valores estimados de cada época a valor presente unificado (30 de diciembre de 2025) para poder comparar de manera homogénea los impactos de cada norma sobre el valor del suelo.

15.6.2. Actualización a valor presente de los valores residuales de suelo

Para comparar transversalmente los valores residuales obtenidos en cada ejercicio —correspondientes a diferentes momentos del tiempo (1999, 2018 y 2025)— es necesario traer dichos resultados a **valor presente (30 de diciembre de 2025)** mediante una tasa de descuento que refleje el costo de oportunidad del capital en el mercado colombiano.

41 **Supuesto de tasa de descuento**

Se asume una **tasa de descuento real de** $8\,\%$ **anual**, la cual es razonable para proyectos inmobiliarios urbanos en contextos de análisis de inversiones (considerando inflación promedio moderada y tasas de mercado ajustadas a largo plazo). Esta tasa se usa de manera consistente en los tres escenarios para garantizar comparabilidad.

Cálculo de valor presente

La fórmula de actualización utilizada es:

$$VP = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Donde:

- VP es el valor presente a 30 dic. 2025.
- FV es el valor futuro del residual del suelo en la fecha de cada ejercicio.
- i es la tasa de descuento ($8\,\%$ anual).
- 63 n es el número de años entre la fecha de referencia del ejercicio y 30 dic. 2025.

Acuerdo 6 de 1990 (referencia 1999)

Valor residual obtenido (nominal 1999): $895\,000\,000\,\mathrm{COP}$ (aprox.)

Año base: 1999

Período de actualización: 2025 – 1999 = 26 años

$$VP_{1999\to2025} = \frac{895\,000\,000}{(1+0,08)^{26}} \approx \frac{895\,000\,000}{(1{,}08)^{26}}$$

Donde $(1{,}08)^{26} \approx 6,62$:

$$VP \approx \frac{895\,000\,000}{6{,}62} \approx 135\,200\,000\,\mathrm{COP}$$

Valor presente (A6/1990): $\approx 135\,200\,000\,\mathrm{COP}$

Decreto 190 de 2004 (referencia 2018)

Valor residual obtenido (nominal 2018): $2\,168\,000\,000\,\text{COP}$ (aprox.)

Año base: 2018

Período de actualización: 2025 – 2018 = 7 años

$$VP_{2018\to2025} = \frac{2\,168\,000\,000}{(1+0{,}08)^7}$$

Donde $(1{,}08)^7 \approx 1{,}7137$:

$$VP \approx \frac{2\,168\,000\,000}{1{,}7137} \approx 1\,264\,900\,000\,\text{COP}$$

Valor presente (D190/2004): $\approx 1\,264\,900\,000\,\text{COP}$

Decreto 555 de 2021 (referencia 30 dic. 2025)

Valor residual obtenido (nominal 2025): $11\,558\,527\,357\,\text{COP}$

Año base: 2025

Período de actualización: 0 años (es la fecha base)

$$VP_{2025\to2025} = 11\,558\,527\,357\,\text{COP}$$

Valor presente (D555/2021): $11\,558\,527\,357\,\text{COP}$

15.6.3. Interpretación comparativa de los valores presentes

Al comparar los valores residuales del suelo traídos a **valor presente 30 de diciembre de 2025**, se observa que:

- El ejercicio bajo **Acuerdo 6 de 1990**, originalmente valorado en valores de época, se reduce a un valor presente moderado ($\approx$ 135.2 millones COP), reflejando tanto la distancia temporal como una menor capacidad de generación de valor del suelo en ese marco normativo.

- En el caso del **Decreto 190 de 2004**, el valor residual trae un resultado intermedio ($\approx$ 1264.9 millones COP), producto de una mayor edificabilidad relativa y condiciones normativas más favorables que en 1990, aunque aún condicionadas por cargas sustantivas.
- El ejercicio bajo el **Decreto 555 de 2021** se presenta con un valor residual muy superior en valor presente ($11\,558\,527\,357$ COP), lo cual confirma que este marco normativo, aun con exigencias técnicas y cargas específicas, permite una mayor valorización del suelo en términos económicos y de mercado.

Este análisis subraya que **el valor del suelo urbano no depende únicamente de los índices de construcción máximos**, sino del **producto económico total generable**, que resulta de la interacción entre normativa, mercado, usos y condiciones urbanas. La técnica de actualización a valor presente facilita una comparación homogénea entre periodos normativos con contextos macroeconómicos disímiles.

15.6.4. Conclusión de esta sección

Para poder comparar de manera homogénea los efectos de cada instrumento normativo sobre el valor residual del suelo, se identificaron fechas de referencia específicas para cada norma: 1999 para el Acuerdo 6 de 1990, 2018 para el Decreto 190 de 2004 y 30 de diciembre de 2025 para el Decreto 555 de 2021. La actualización a una fecha común (30 dic. 2025) se realizó mediante una tasa de descuento del $8\,\%$ anual, reflejando el costo de oportunidad del capital en el mercado inmobiliario urbano colombiano. El ejercicio revela que el valor del suelo bajo el Acuerdo 6 se reduce a aproximadamente 135.2 millones COP en valor presente; bajo el Decreto 190 a aproximadamente 1264.9 millones COP; y bajo el Decreto 555 se mantiene en 11558.5 millones COP, evidenciando una tendencia creciente de valorización normativa en el tiempo, asociada no solo al potencial edificatorio sino a la capacidad de mercado y condiciones del producto inmobiliario habilitado por cada norma.

16. Conclusiones Generales Y Recomendaciones

Los resultados derivados del ejercicio valuatorio mediante el método residual constituyen la base empírica para la formulación de las conclusiones del presente estudio. A partir de la comparación de los escenarios normativos correspondientes al Acuerdo 6 de 1990, al Decreto 190 de 2004 y al Decreto 555 de 2021, se evidencia la incidencia progresiva de la norma en la configuración del valor del suelo urbano. En consecuencia, las conclusiones que se presentan a continuación recogen las principales observaciones obtenidas del análisis técnico y normativo, y proponen recomendaciones orientadas a fortalecer la relación entre la planeación urbana, la valoración del suelo y la gestión del desarrollo en el contexto del centro histórico de Bogotá.

16.1. Conclusiones

El presente estudio tuvo como propósito analizar el impacto que la normativa urbanística vigente en distintos periodos ha tenido sobre el potencial edificatorio y el valor del suelo urbano, tomando como caso de estudio un predio ubicado en el barrio San Martín, UPL Centro Histórico de la ciudad de Bogotá. A partir de la aplicación comparativa del Acuerdo 6 de 1990, el Decreto 190 de 2004 y el Decreto 555 de 2021, y mediante el uso del método residual, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

En primer lugar, se evidencia una evolución clara en el enfoque del ordenamiento territorial en Bogotá. El Acuerdo 6 de 1990 responde a un modelo de control físico del desarrollo urbano, caracterizado por la regulación de alturas, ocupación, aislamientos y cesiones, con una incidencia limitada en la generación de valor del suelo. Bajo este marco normativo, el potencial edificatorio efectivo resulta inferior a los supuestos iniciales, lo que se traduce en un valor residual del suelo moderado.

En segundo término, el Decreto 190 de 2004 introduce un modelo de equilibrio urbano, en el cual la edificabilidad se encuentra condicionada por cargas urbanísticas explícitas, tales como cesiones obligatorias, equipamientos comunales y exigencias de Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Aunque este marco normativo permite índices de construcción relativamente mayores en comparación con el Acuerdo 6, el ejercicio real demuestra que dichas cargas reducen la edificabilidad neta y, en consecuencia, limitan el valor residual del suelo frente a escenarios teóricos optimistas. El Decreto 190 se configura así como una norma de transición

entre el control físico tradicional y los modelos contemporáneos de regulación económica del suelo.

Por su parte, el Decreto 555 de 2021 consolida un enfoque de planeación orientado a la regulación económica del suelo urbano. Aun cuando este marco normativo incorpora mayores cargas urbanísticas, obligaciones de Vivienda de Interés Social (VIS) y VIP, y exigencias técnicas más estrictas, el ejercicio residual demuestra que el valor del suelo resultante es significativamente superior al obtenido bajo las normas anteriores. Este incremento no se explica exclusivamente por un mayor índice de construcción, sino por la habilitación de productos inmobiliarios con mayor valor unitario, derivados de la localización estratégica del predio dentro de la estructura urbana y de la mezcla de usos permitida.

Uno de los hallazgos más relevantes del estudio es que no existe una relación lineal entre el índice de construcción y el valor del suelo. La comparación entre escenarios supuestos y ejercicios reales muestra que un mayor índice de construcción no garantiza necesariamente un mayor valor residual del terreno. En contraste, el Decreto 555 evidencia que un índice de construcción efectivo moderado puede generar un valor del suelo sustancialmente mayor cuando la norma favorece condiciones de mercado, precios de venta elevados y una adecuada integración del proyecto a la estructura urbana.

Asimismo, el método residual se confirma como una herramienta idónea no solo para la estimación del valor del suelo, sino también para la interpretación económica de la norma urbanística. Su aplicación permitió evidenciar cómo las cargas urbanísticas, lejos de anular el valor del suelo, pueden ser absorbidas por el mercado cuando la normativa habilita proyectos inmobiliarios económicamente viables y coherentes con la dinámica urbana del sector.

Finalmente, el análisis comparativo demuestra que el ordenamiento territorial ha pasado de un enfoque predominantemente normativo y restrictivo hacia un modelo en el que la norma actúa como un instrumento de redistribución de cargas y beneficios, incidiendo directamente en la formación de la plusvalía urbana. En este contexto, el valor del suelo urbano no depende únicamente de la cantidad de metros edificables, sino de la capacidad normativa de generar valor económico a través del desarrollo inmobiliario.

16.2. Recomendaciones

Con base en los resultados obtenidos, se formulan las siguientes recomendaciones:

Se recomienda que los análisis de potencial edificatorio y valoración del suelo urbano no se limiten a la lectura directa de los índices máximos permitidos por la norma, sino que incorporen ejercicios de simulación real que consideren la totalidad de las cargas urbanísticas, exigencias de diseño, obligaciones VIS/VIP y condiciones de mercado. Esta aproximación permite obtener resultados más precisos y coherentes con la realidad del desarrollo inmobiliario.

35

Asimismo, se sugiere el uso del método residual como herramienta complementaria en los procesos de planeación urbana, avalúo y toma de decisiones tanto en el ámbito académico como profesional. Su aplicación facilita la comprensión del impacto económico de la norma urbanística y permite evaluar de manera anticipada la viabilidad financiera de los proyectos inmobiliarios.

Para futuros estudios, se recomienda profundizar en el análisis de la plusvalía normativa, incorporando comparaciones entre distintos sectores de la ciudad y evaluando la relación entre localización, estructura urbana y valor del suelo. Este enfoque contribuiría a una mejor comprensión de los efectos distributivos del ordenamiento territorial.

Finalmente, se recomienda que los ejercicios académicos de valoración urbana continúen integrando análisis normativos, económicos y espaciales, con el fin de fortalecer la formación técnica en avalúos urbanos y aportar insumos críticos para la discusión sobre el impacto real de la planeación urbana en la generación de valor del suelo.

17. Epílogo

El análisis desarrollado a lo largo de este estudio permite comprender que el valor del suelo urbano es, ante todo, el reflejo de las decisiones colectivas expresadas en la norma. Cada actualización del ordenamiento territorial no solo redefine los derechos de edificación, sino que también reconfigura las expectativas económicas, sociales y ambientales de la ciudad. En este sentido, el método residual, más que una herramienta de cálculo, se convierte en un instrumento de interpretación del territorio, capaz de traducir los efectos de la planeación en términos de rentabilidad y equidad.

El caso del predio ubicado en el barrio San Martín ejemplifica cómo la evolución normativa de Bogotá, entre 1990 y 2025, ha orientado el tránsito de un modelo de ciudad expansiva hacia uno de renovación y densificación, donde el valor del suelo depende cada vez más de su integración con la estructura urbana consolidada. Comprender esta dinámica resulta fundamental para la práctica profesional del avaluador y para la gestión pública del territorio, pues permite construir una visión más equilibrada entre el desarrollo urbano, la función social de la propiedad y la sostenibilidad del espacio construido.

Bibliografía

Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent.* Hardvard University Press.

Araque Solano, A., & Caballero Quintero, Y. (2022). *Norma y precio del suelo urbano en la ciudad de Bogotá.* Revista INVI.

Carrion, F. (2018). *Ciudad y territorio: fundamentos para la gestión del suelo urbano en América Latina.* FLACSO.

Codazzi, I. G. A. (2021). *Manual de avalúos urbanos y rurales.*

Correa, D. (2017). *Métodos de valoración de bienes raíces urbanos.* Editorial Universidad de Medellín.

de Avaluadores, S. C. (2019). *Normas técnicas de valuación aplicadas al suelo urbano.*

de Bogotá D.C., A. M. (2004). *Decreto 190, por el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C.* Diario Oficial.

de Bogotá D.C., A. M. (2021). *Decreto 555, Por medio del cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.* Diario Oficial.

de Bogotá D.C., C. (1990). *Acuerdo 6, por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones.* Diario Oficial.

de Planeación, S. D. (2021). *Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – Decreto 555 de 2021. Mapas Urbanísticos y Anexos Técnicos.*

de Propiedad Raíz de Bogotá, L. (2024). *Boletín de comportamiento del mercado inmobiliario urbano.*

de la República, C. (1989). *Ley 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de inmuebles, y otras disposiciones sobre desarrollo urbano.* Diario Oficial No. 38.650.

de la República, C. (1991). *Ley 2 de 1991. Por la cual se modifican parcialmente las Leyes 9 de 1989 y 3 de 1991.* Diario Oficial No. 39.640.

González, P., & Londoño, F. (2016). *Determinantes del valor del suelo urbano en Bogotá: una aproximación empírica.* Universidad Nacional de Colombia.

Jaramillo, S. (2009). *Los fundamentos económicos de la valorización del suelo urbano.* Universidad de los Andes.

Jaramillo, S. (2010). *Mercado del suelo urbano y política de vivienda.* Universidad Nacional de Colombia.

Rojas, C. (2020). *Transformaciones urbanas y valorización del suelo en el centro de Bogotá.* Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Yunda, J. G., & Ballesteros, C. (2020). *Valor del suelo y vivienda, contención al crecimiento urbano y densificación en Bogotá 1969-2012.* Revista INVI, 35(99), 177-201.

Anexos

Anexo A. Mapas Normativos del predio(1990-2025)

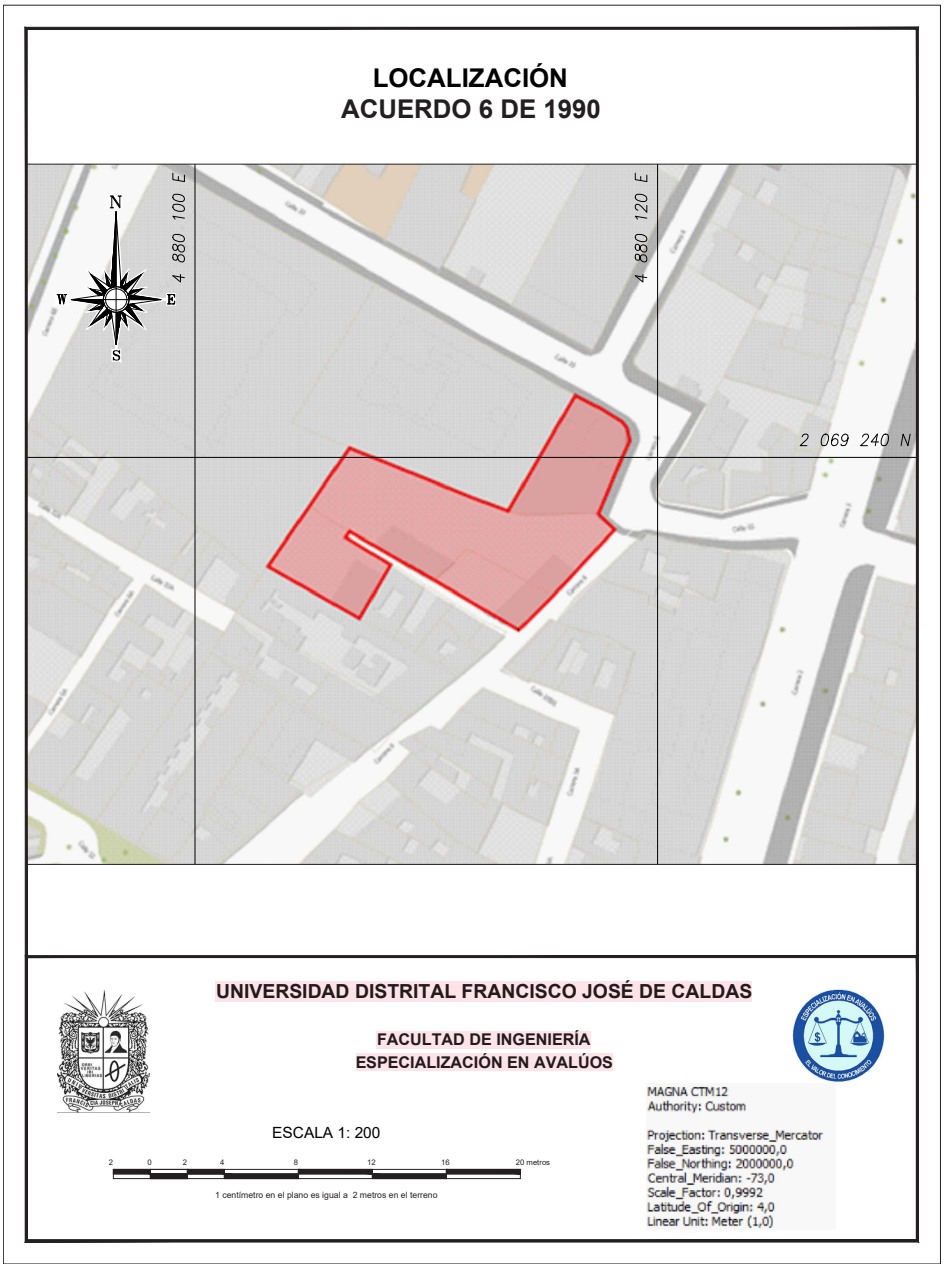


Figura A.1: Fuente: mapas.bogota.gov.co

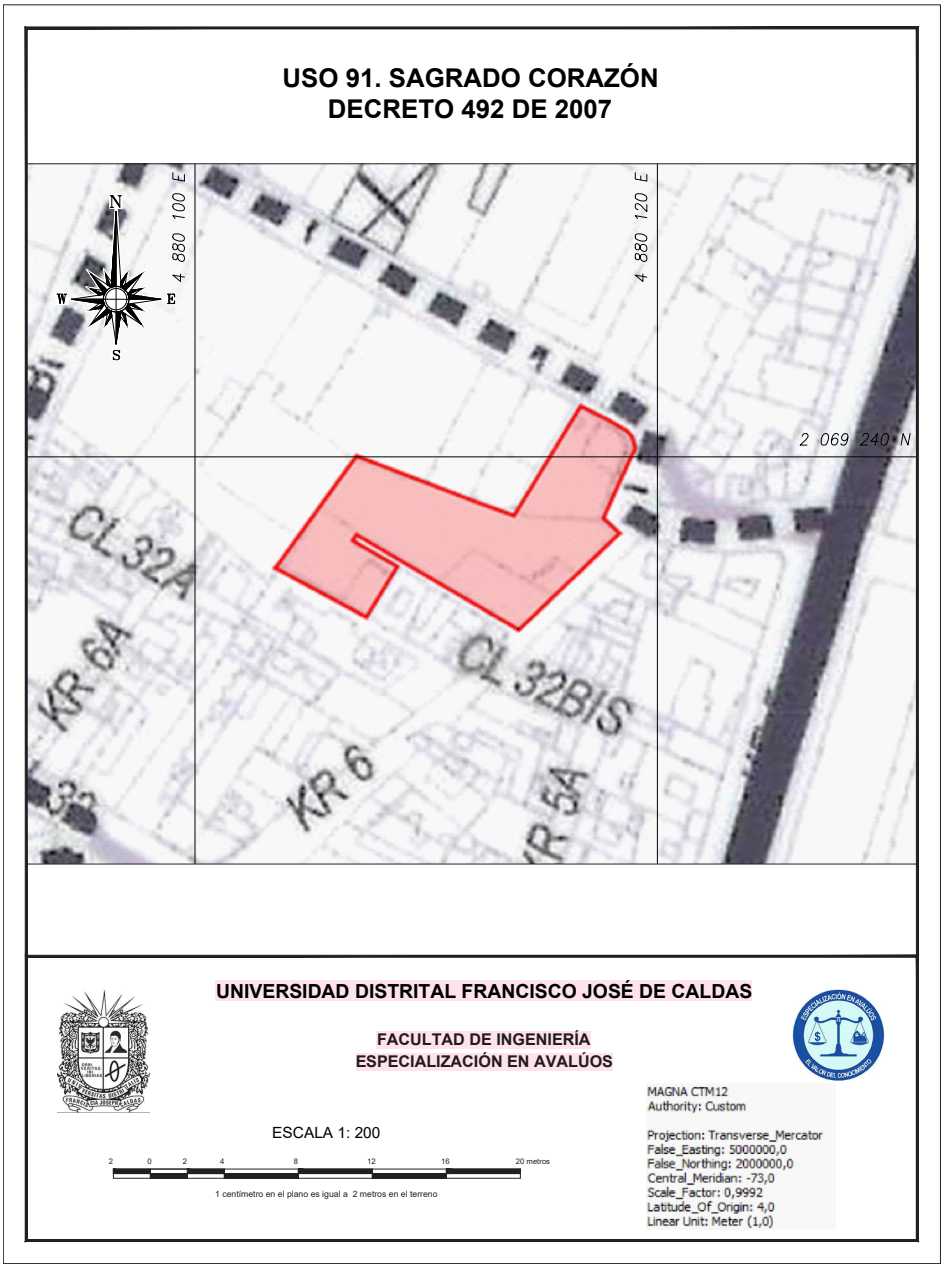
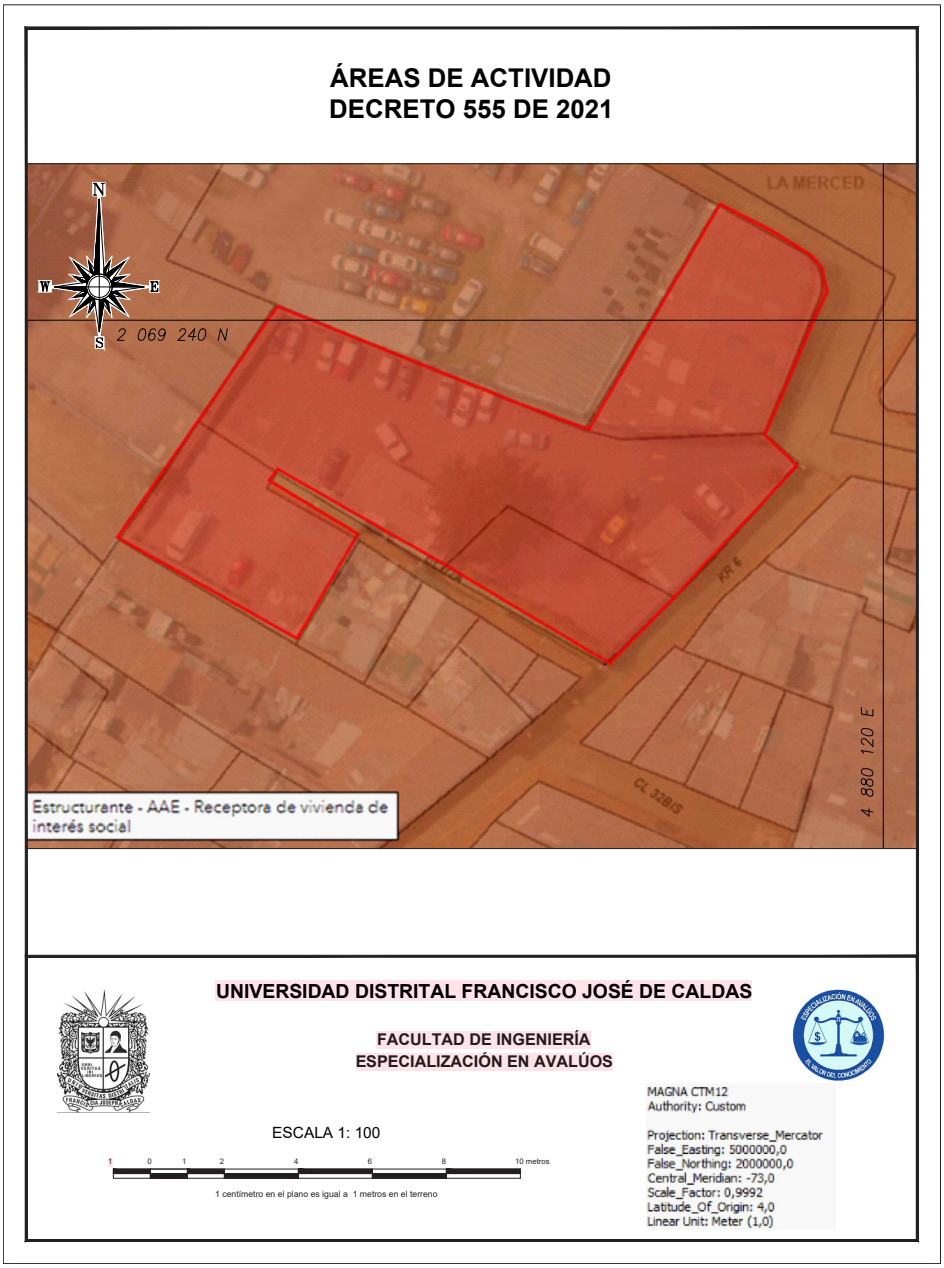


Figura A.2: Decreto reglamentario del Decreto 190 de 2004



9

61 Figura A.3: Área de actividad del suelo urbano y de expansión urbana

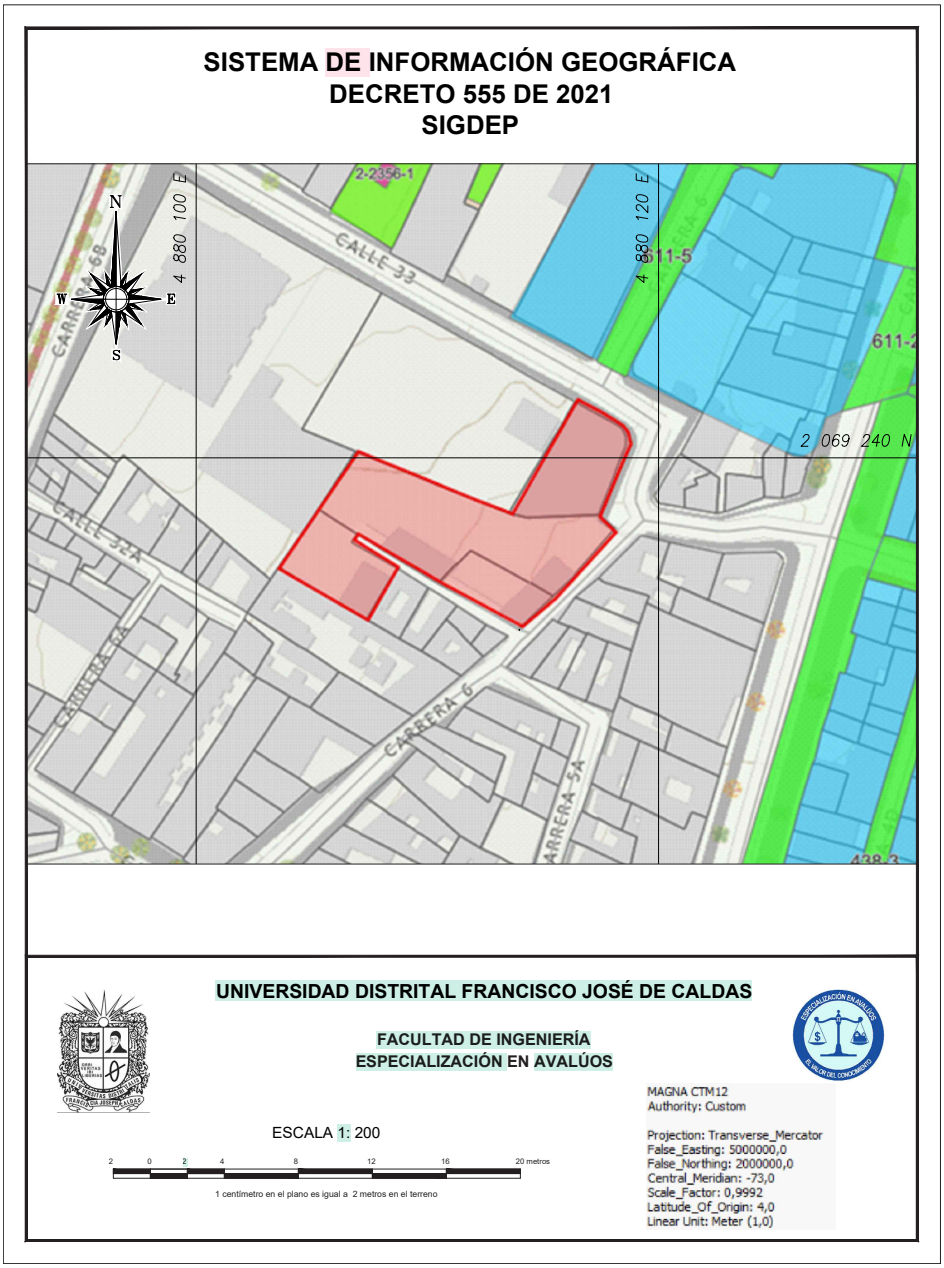


Figura A.4: De acuerdo con lo estipulado en el Anexo No. 5 del Decreto 466 de 2024, se ha determinado que el predio en cuestión no cuenta con un plano urbanístico ni de legalización, licencia, avance de obra, ni desarrollo de construcción, ya sea con o sin actos administrativos. Esta información ha sido validada mediante la consulta en el Sistema de Información Geográfica SIGDEP. Por lo tanto, dicho predio se clasifica como urbanizable no urbanizado, y deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 281 del Decreto Distrital 555 de 2021, correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá.

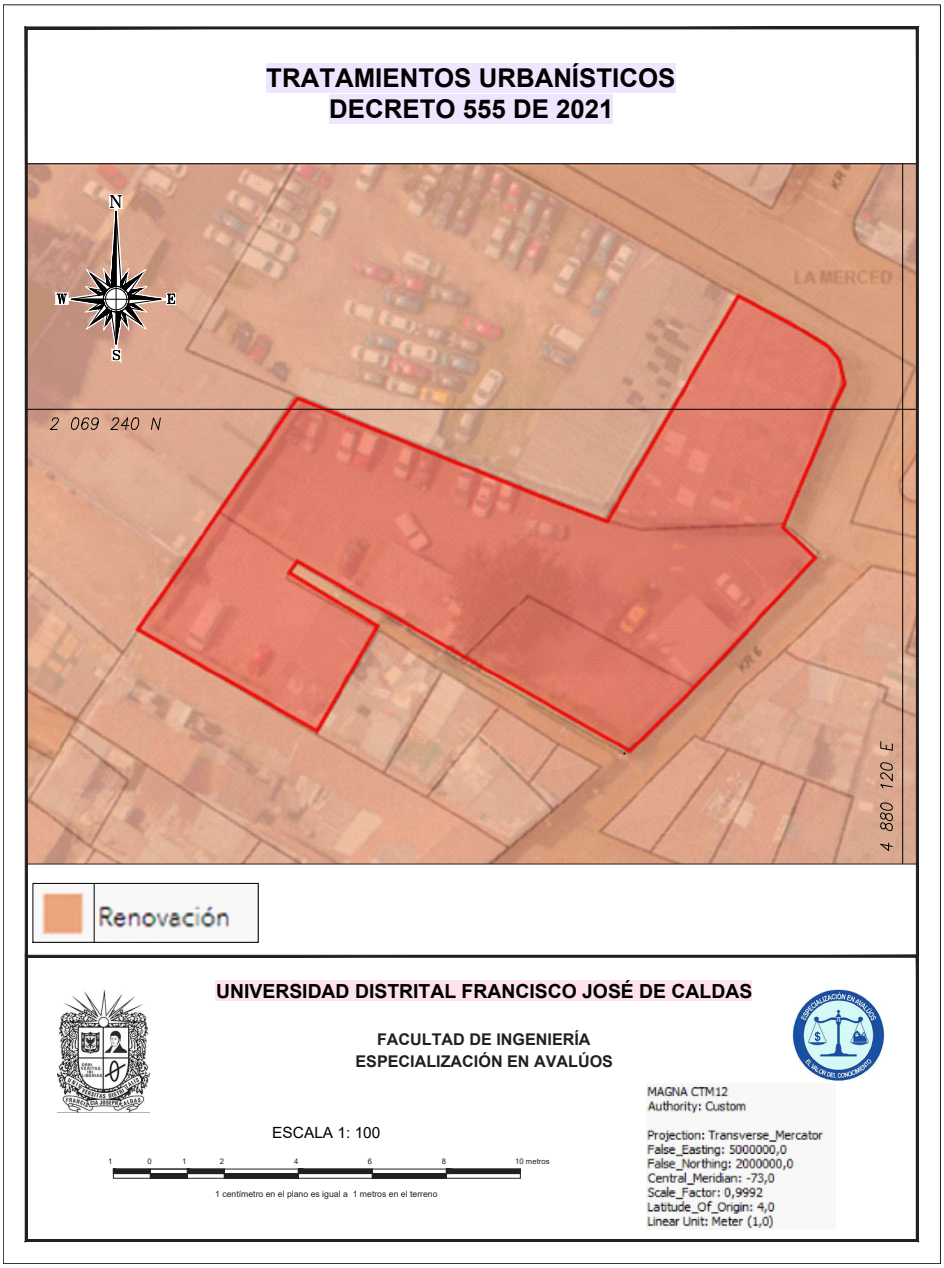
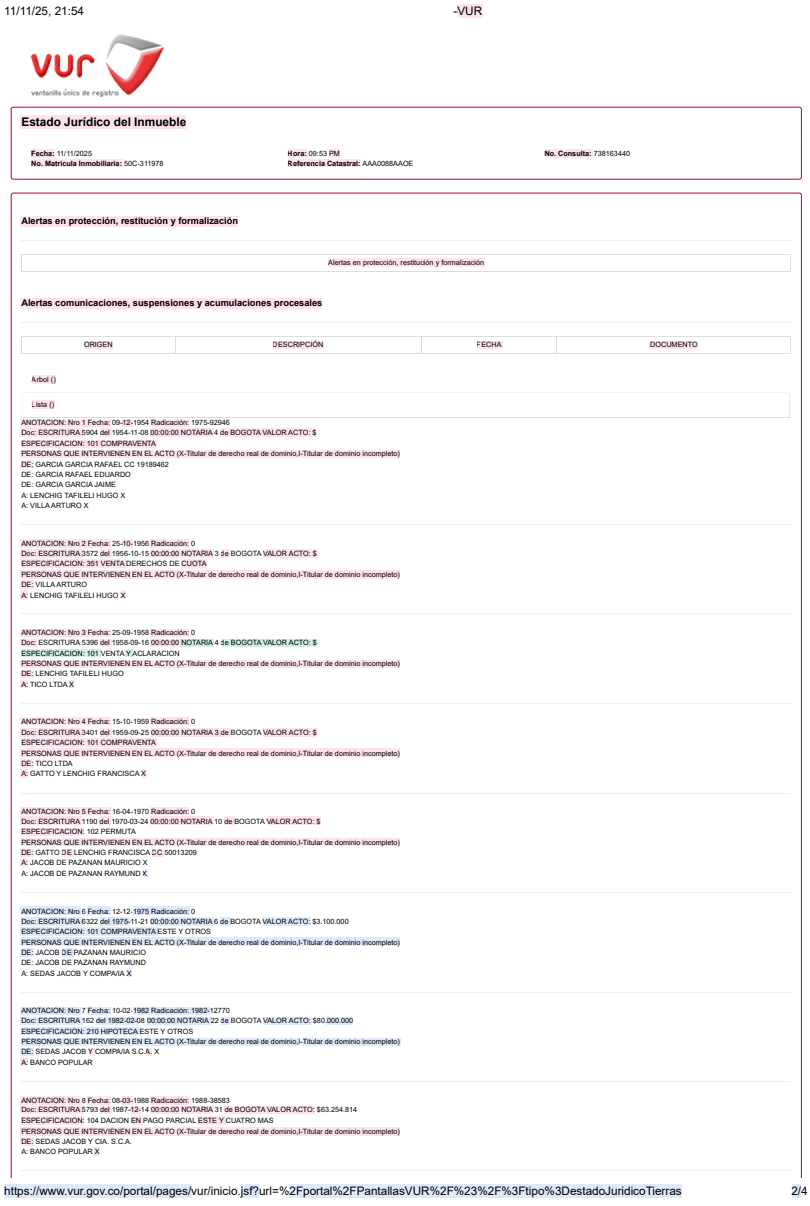


Figura A.5: Tratamiento: **R:** Renovación urbana.

Anexo B. Folios de Matrícula Inmobiliaria

B.1. Folio AAA0088AAOE



11/11/25, 21:54 -VUR

VUR
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/11/2025 **Hora:** 09:53 PM **No. Consulta:** 738163440
No. Matrícula Inmobiliaria: 50C-311978 **Referencia Catastral:** AAA0088AAOE

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ( )

Lista ( )

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 09-12-1954 Radicación: 1975-92946
Doc: ESCRITURA 5904 del 1954-11-08 00:00:00 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARCIA GARCIA RAFAEL CC 19189462
DE: GARCIA RAFAEL EDUARDO
DE: GARCIA GARCIA JAIME
A: LENCHIG TAFILELI HUGO X
A: VILLA ARTURO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-10-1956 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 3572 del 1956-10-15 00:00:00 NOTARIA 3 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: VILLA ARTURO
A: LENCHIG TAFILELI HUGO X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-09-1958 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 5396 del 1958-09-16 00:00:00 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 VENTA Y ACLARACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LENCHIG TAFILELI HUGO
A: TICO LTDA X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 15-10-1959 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 3401 del 1959-09-25 00:00:00 NOTARIA 3 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: TICO LTDA
A: GATTO Y LENCHIG FRANCISCA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 16-04-1970 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 1190 del 1970-03-24 00:00:00 NOTARIA 10 de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 102 PERMUTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GATTO DE LENCHIG FRANCISCA C.C. 50013209
A: JACOB DE PAZANAN MAURICIO X
A: JACOB DE PAZANAN RAYMUND X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 12-12-1975 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 6322 del 1975-11-21 00:00:00 NOTARIA 6 de BOGOTA VALOR ACTO: $3.100.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JACOB DE PAZANAN MAURICIO
DE: JACOB DE PAZANAN RAYMUND
A: SEDAS JACOB Y COMPA/A X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 10-02-1982 Radicación: 1982-12770
Doc: ESCRITURA 162 del 1982-02-08 00:00:00 NOTARIA 22 de BOGOTA VALOR ACTO: $80.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ESTE Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SEDAS JACOB Y COMPA/A S.C.A. X
A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 08-03-1988 Radicación: 1988-38583
Doc: ESCRITURA 5793 del 1987-12-14 00:00:00 NOTARIA 31 de BOGOTA VALOR ACTO: $63.254.814
ESPECIFICACION: 104 DACION EN PAGO PARCIAL ESTE Y CUATRO MAS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SEDAS JACOB Y CIA. S.C.A.
A: BANCO POPULAR X

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras 2/4

11/11/25, 21:54 -VUR

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 07-02-1989 Radicación: 1989-7948
Doc: ESCRITURA 171 del 1989-01-19 00:00:00 NOTARIA 31 de BOGOTA VALOR ACTO: $80.000.000
Se cancela anotación No: 7
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO POPULAR
A: SEDAS JACOB Y CIA. S.C.A.

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 06-04-1989 Radicación: 8922973
Doc: ESCRITURA 648 del 1989-02-15 00:00:00 NOTARIA 31 de BOGOTA VALOR ACTO: $24.100.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BANCO POPULAR
A: ALCALU S.A. X

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 12-01-2006 Radicación: 2006-2562
Doc: ESCRITURA 3722 del 2005-12-30 00:00:00 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $93.369.302
ESPECIFICACION: 0111 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL (ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD COMERCIAL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ALCALU S.A. NIT. 800049002
A: LUBBOCK ENTERPRISES INC. NIT. 800299341 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 15-12-2011 Radicación: 2011-119302
Doc: ESCRITURA 6102 del 2011-12-05 00:00:00 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $200.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LUBBOCK ENTERPRISES INC. NIT. 800299341
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras 3/4



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 10/12/2025 **Hora:** 01:55 PM **No. Consulta:** 750822821

N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-311978 **Referencia Catastral:** 008109013100000000

Departamento: BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0088AAOE

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 33 # 6-03 Y 6-07

Direcciones Anteriores:
CL 33 6 03 (DIRECCION CATASTRAL)

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 22/12/1975 **Tipo de Instrumento:** SIN INFORMACION

Fecha de Instrumento: 18/12/1975

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: S

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
17079231	CÉDULA CIUDADANÍA	BENITO MANTILLA CHACON	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE 33 N. 6-03 Y 6-07 DE LA MISMA CALLE 33 CONSUPERFICIE DE 365.68 MTS.2. COMPRENDIDA DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN LONGITUD DE 14 MTS. CON 20 CMTS. CON LA CALLE 33. POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 19 MTS. CON 50 CMTS. CON LA CRA. 6. POR EL SUR EN LINEA QUEBRADA Y EN EXTENSION DE 19 MTS.C ON 60 CMTS. CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE GERMAN IRIARTE Y POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 26 MTS. CON 95 CMTS. CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE FELICIANO MU/OZ ANTES DE JOSEFINA CALZADA.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COI SA
10	2	1989-50C-6-8922973	31/12/1899		EN NOMBRES LO SUBRAYADO NO VALE. JAM/MEQ. 05-05-89	
10	1	1989-50C-6-8922973	18/11/2011	2011-50C-3-31725	EN NOMBRES SE SUPRIME A MARIA TERESA GUARIN POR SER LA REPRESENTANTE.JSC.AUXDEL5-C2011-31725.-	
0	1		18/08/2007	2007-50C-3-11357	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO.	

					0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

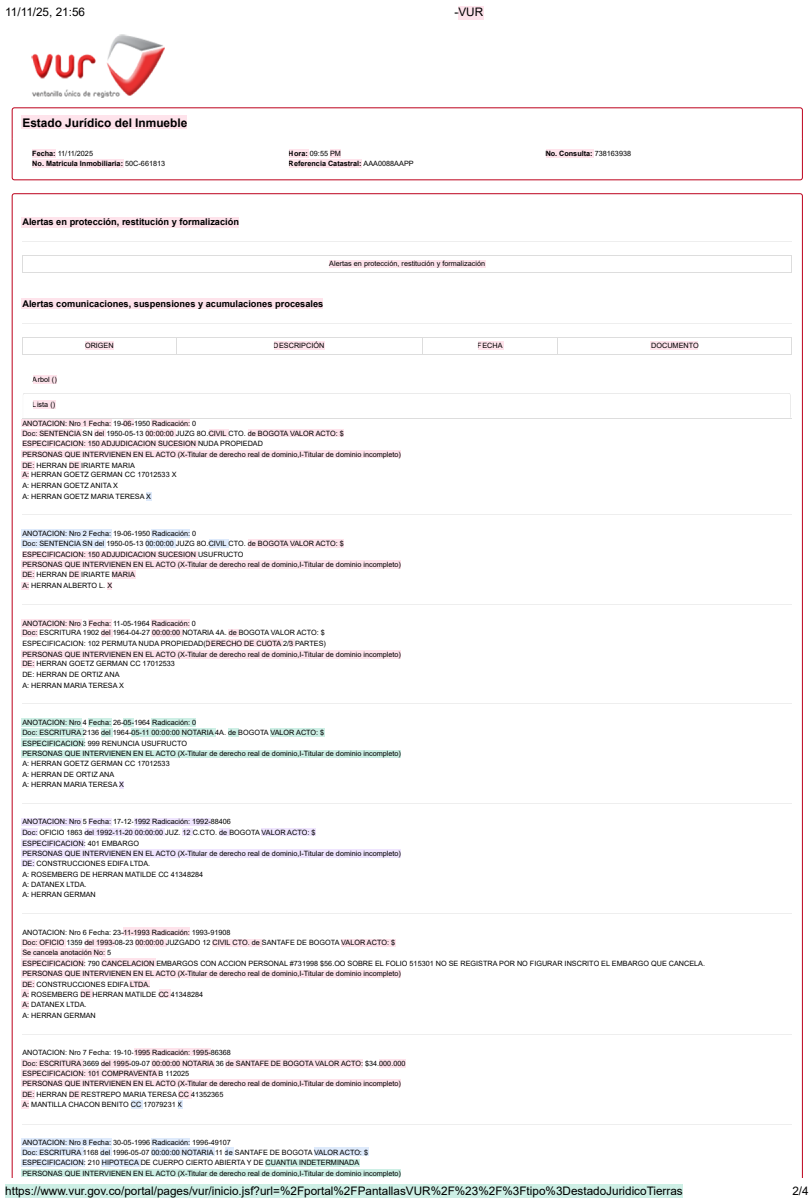
Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

B.2. Folio AAA0088AAPP



11/11/25, 21:56 -VUR

VUR
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/11/2025 **Hora:** 09:55 PM **No. Consulta:** 738163938
No. Matrícula Inmobiliaria: 50C-661813 **Referencia Catastral:** AAA0088AAPP

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 19-06-1950 Radicación: 0
Doc: SENTENCIA SN del 1950-05-13 00:00:00 JUZG 8O.CIVIL CTO. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION SUCESION NUDA PROPIEDAD
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERRAN DE IRIARTE MARIA
A: HERRAN GOETZ GERMAN CC 17012533 X
A: HERRAN GOETZ ANITA X
A: HERRAN GOETZ MARIA TERESA X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 19-06-1950 Radicación: 0
Doc: SENTENCIA SN del 1950-05-13 00:00:00 JUZG 8O.CIVIL CTO. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION SUCESION USUFRUCTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERRAN DE IRIARTE MARIA
A: HERRAN ALBERTO L. X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 11-05-1964 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 1902 del 1964-04-27 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 102 PERMUTA NUDA PROPIEDAD(DERECHO DE CUOTA 2/3 PARTES)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERRAN GOETZ GERMAN CC 17012533
DE: HERRAN DE ORTIZ ANA
A: HERRAN MARIA TERESA X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 26-05-1964 Radicación: 0
Doc: ESCRITURA 2136 del 1964-05-11 00:00:00 NOTARIA 4A. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 999 RENUNCIA USUFRUCTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: HERRAN GOETZ GERMAN CC 17012533
A: HERRAN DE ORTIZ ANA
A: HERRAN MARIA TERESA X

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 17-12-1992 Radicación: 1992-88406
Doc: OFICIO 1863 del 1992-11-20 00:00:00 JUZ. 12 C.CTO. de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 401 EMBARGO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCCIONES EDIFA LTDA.
A: ROSEMBERG DE HERRAN MATILDE CC 41348284
A: DATANEX LTDA.
A: HERRAN GERMAN

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 23-11-1993 Radicación: 1993-91908
Doc: OFICIO 1359 del 1993-08-23 00:00:00 JUZGADO 12 CIVIL CTO. de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 5
ESPECIFICACION: 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL #731998 $56.OO SOBRE EL FOLIO 515301 NO SE REGISTRA POR NO FIGURAR INSCRITO EL EMBARGO QUE CANCELA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CONSTRUCCIONES EDIFA LTDA.
A: ROSEMBERG DE HERRAN MATILDE CC 41348284
A: DATANEX LTDA.
A: HERRAN GERMAN

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 19-10-1995 Radicación: 1995-86368
Doc: ESCRITURA 3669 del 1995-09-07 00:00:00 NOTARIA 36 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $34.000.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA B 112025
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERRAN DE RESTREPO MARIA TERESA CC 41352365
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 30-05-1996 Radicación: 1996-49107
Doc: ESCRITURA 1168 del 1996-05-07 00:00:00 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA Y DE CUANTIA INDETERMINADA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras 2/4

DE: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X
A: BANCO REAL DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 19-05-2000 Radicación: 2000-35045
Doc: ESCRITURA 477 del 2000-03-15 00:00:00 NOTARIA 11 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $20.000.000
Se cancela anotación No: 8
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: ABN AMRO BANK (COLOMBIA) S.A. (ANTES BANCO REAL DE COLOMBIA)
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 10-01-2003 Radicación: 2003-2246
Doc: ESCRITURA 0008 del 2003-01-03 00:00:00 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $25.000.000
ESPECIFICACION: 0203 HIPOTECA (HIPOTECA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X
A: BELTRAN HERNANDEZ CARMEN CC 20042002

ANOTACION: Nro 11 Fecha: 17-06-2009 Radicación: 2009-59686
Doc: ESCRITURA 4030 del 2004-11-04 00:00:00 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $25.000.000
Se cancela anotación No: 10
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA (CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: BELTRAN HERNANDEZ CARMEN CC 20042002
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X

ANOTACION: Nro 12 Fecha: 17-05-2012 Radicación: 2012-45032
Doc: ESCRITURA 1616 del 2011-09-16 00:00:00 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $527.668.000
ESPECIFICACION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO (TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231
A: FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MARTIN X NIT. 830.053.0775

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 17-05-2012 Radicación: 2012-45040
Doc: ESCRITURA 686 del 2012-04-23 00:00:00 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESC. 1616 DE 16-09-2011, DE LA NOTARIA 26 DE BOGOTA, EN CUANTO A CITAR EL AREA DE LOS INMUEBLES (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231
A: FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. QUE ACTUA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MARTIN X NIT.830.053.0775

ANOTACION: Nro 14 Fecha: 22-08-2016 Radicación: 2016-68619
Doc: OFICIO SIN del 2016-05-01 00:00:00 SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA (TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
A: FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SEVILLA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 800247909 X

vur
ventanilla única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 10/12/2025 **Hora:** 01:55 PM **No. Consulta:** 750822503

N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-661813 **Referencia Catastral:** 00810901320000000

Departamento: BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0088AAPP

Dirección Actual del Inmueble: CARRERA 6 32-75

Direcciones Anteriores:
KR 6 32A 19 (DIRECCION CATASTRAL)
KR 6 32A 35 (DIRECCION CATASTRAL)

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 02/07/1982 **Tipo de Instrumento:** HOJAS DE CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 15/06/1982

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MARTIN	NIT. 830.053.0775

Complementaciones

DE LA MATRICULA #050-602686 QUE LA CABRERA PLAZA LTDA. ADQUIRIO ASI: PARTE.- POR COMPRA A ALFONSO MEJIA FAJARDO SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 4331 DEL 18 DE AGOSTO DE 1977 DE LA NOT. 4. DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A HERNANDO LOPEZ HOLGUIN SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 673 DEL 25 DE FEBRERO DE 1944 DE LA NOT. 1A DE BOGOTA; .-.-.-.- Y PARTE POR COMPRA AL MISMO ALFONSO MEJIA FAJARDO POR LA MIMA ESCRITURA # 4331 DEL 18 DE AGOSTO DE 1977 DE LA NOT. 4. DE BOGOTA; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOFIA LOPEZ PUMAREJO Y PAULINA LOPEZ DE URIBE SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA # 2941 DEL 24 DE AGOSTO DE 1946 DE LA NOT. 1. DE BOGOTA.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-. PARTE. POR COMPRA A ALFONSO MEJIA FAJARDO SEGUN ESCRITURA 4331 DE 18 DE AGOSTO DE 1.977 DE LA NOTARIA 4. DE BOGOTA.ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOFIA LOPEZ PUMAREJO Y OTRA POR LA 2841 YA CITADA. ----------.---- LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO. LINDA POR EL NORTE. EN EXTENSION DE 50,00 MTS CON LA CALLE 86 DE LA CIUDAD DE BOGOTA. POR EL ORIENTE. EN EXTENSION DE 63,00 MTS CON EL LOTE #2 DE LA MAZ C.POR EL SUR; EN 51,50 MTS CON LA URBANIZACION EL RETIRO S.A.POR EL OCCIDENTE. EN 62,00 MTS CON LA CARRERA 10. DE LA CIUDAD DE BOGOTA.

Cabidad y Linderos

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LAS EDIFICACIONES EN EL EXISTENTES Y LINDA: NORTE, ANTIGUAMENTE CON LOS LOTES NOS. 4 Y 44-A QUE DESPUES FUERON DE LA SUCESION DE JUSTO CALZADA; ORIENTE, CON LA CARRERA 6A; POR EL SUR, ANTIGUAMENTE CON EL LOTE NO.52, DESPUES EN PARTE CON PROPIEDAD DE JULIO SARMIENTO Y EN PARTE CON EL CALLEJON DE POR MEDIO, CON PROPIEDAD DE JOSE IGNACIO TALERO Y ARISTIDES MEDINA; Y POR EL OCCIDENTE,ANTIGUAMENTE CON EL LOTE NO.55,DEPUES UN SOLAR DE LA SUCESION DE JUSTO CALZADA.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: **Area Privada Metros: Centimetros:**

Area Construida Metros: Centimetros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO	RADICACIÓN	RADICACIÓN	COMENTARIO

NUMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		02/02/2019	ICARE-2019	SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-90474 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
0	2		18/08/2007	2007-50C-3-11357	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

B.3. Folio AAA0088AARU

VUR
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/11/2025 **Hora:** 09:56 PM **No. Consulta:** 738164177
No. Matrícula Inmobiliaria: 50C-1566033 **Referencia Catastral:** AAA0088AARU

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 20-10-1971 Radicación: .
Doc: SENTENCIA . del 1971-05-12 00:00:00 JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO de BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (ADJUDICACION EN SUCESION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ GARZON LUIS TOMAS
A: JIMENEZ ESCOBAR GONZALO CC 2864727 X
A: JIMENEZ ESCOBAR MARIO CC 17004953 X
A: JIMENEZ ESCOBAR LUIS TOMAS CC 17007828 X
A: JIMENEZ DE GOMEZ LUCY X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 25-08-2004 Radicación: 2004-77139
Doc: ESCRITURA 1916 del 2004-07-24 00:00:00 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA SOBRE 1/4 PARTE ESTE Y OTRO. EN COMUN Y PROINDIVISO (ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ DE GOMEZ LUCY (SIC)
A: GOMEZ JIMENEZ MARIA EUGENIA CC 52081416 X
A: GOMEZ JIMENEZ GERMAN CC 79719226 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 18-06-2009 Radicación: 2009-59790
Doc: ESCRITURA 3518 del 2004-12-10 00:00:00 NOTARIA 47 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $36.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JIMENEZ ESCOBAR GONZALO CC 2864727
DE: JIMENEZ ESCOBAR MARIO CC 17004953
DE: JIMENEZ ESCOBAR LUIS TOMAS CC 17007828
DE: GOMEZ JIMENEZ MARIA EUGENIA CC 52081416
DE: GOMEZ JIMENEZ GERMAN CC 79719226
A: MARTINEZ GUATIVA DORA LILIA CC 41720939 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 23-09-2025 Radicación: 2025-81489
Doc: ESCRITURA 2920 del 2024-08-23 00:00:00 NOTARIA TREINTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $400.000.000
ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (COMPRAVENTA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MARTINEZ GUATIVA DORA LILIA CC 41720939
A: APONTE PACHECO CLAUDIA PATRICIA CC 52208364 X
A: VASQUEZ CUELLAR JOSE MANUEL CC 80436813 X



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 10/12/2025 **Hora:** 01:54 PM **No. Consulta:** 750822162

N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-1566033 **Referencia Catastral:** 008109013300000000

Departamento: BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0088AARU

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 32-A #6-04

Direcciones Anteriores:

CARRERA 6 #32-71
CL 32A 6 04 (DIRECCION CATASTRAL)
CL 32A 6 08 (DIRECCION CATASTRAL)

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 25/02/2003 **Tipo de Instrumento:** CERTIFICADO

Fecha de Instrumento: 18/02/2003

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
52208364	CÉDULA CIUDADANÍA	CLAUDIA PATRICIA APONTE PACHECO	
80436813	CÉDULA CIUDADANÍA	JOSE MANUEL VASQUEZ CUELLAR	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

UNA CASA Y EL TERRENO EN QUE SE HALLA EDIFICADO, UBICADO EN EL BARRIO SAN DIEGO, HOY LA PERSEVERANCIA, CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 300 V.C., O SEAN 192 M.C., Y LINDA: ORIENTE: CON LA CARRERA 6; SUR: CON EL CALLEJON QUE CONDUCE A PROPIEDADES DE LOS HEREDEROS DE SILVESTRE MENDEZ; OCCIDENTE Y NORTE: CON PROPIEDAD DE L DOCTOR GERMAN IRIARTE.----------T.1603 P.85

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
1	1	1971-50C-6-.	11/05/2011	2011-50C-3-6587	NOMBRE CORREGIDO VALE. JSC.AUXDEL5.C2011-6587.	
0	2		02/02/2019	ICARE-2019	SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-90474 PROFERIDA POR	

					ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
0	1		19/09/2011	2011-50C-3-29448	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

B.4. Folio AAA0088AASK

11/11/25, 21:58 -VUR

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 11/11/2025 **Hora:** 09:57 PM **No. Consulta:** 738164322
No. Matrícula Inmobiliaria: 50C-745465 **Referencia Catastral:** AAA0088AASK

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-02-1945 Radicación:
Doc: SENTENCIA SN del 1944-11-28 00:00:00 JUZ 3 C. CTO de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 150 ADJUDICACION SUCESION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ JULIO ANTONIO
DE: VANEGAS DE HERNANDEZ MARIA LUCRECIA
A: HERNANDEZ VANEGAS SERVIO TULIO CC 7592 X
A: HERNANDEZ VANEGAS LUIS EDUARDO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 17-08-1955 Radicación:
Doc: ESCRITURA 4540 del 1954-09-09 00:00:00 NOTARIA 4 de BOGOTA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 351 COMPRA VENTA DERECHOS DE CUOTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ LUIS EDUARDO
A: HERNANDEZ V SERVIO TULIO X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 25-09-1992 Radicación: 65608
Doc: ESCRITURA 6095 del 1991-08-22 00:00:00 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $2.500.000
ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HERNANDEZ VANEGAS SERVIO TULIO CC 7592
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 09-06-1995 Radicación: 1995-45633
Doc: ESCRITURA 2612 del 1995-05-24 00:00:00 NOTARIA CUARTA de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $7.000.000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X
A: NAVARRETE DE AYALA ARACELY CC 41321017

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 19-05-2000 Radicación: 2000-35044
Doc: ESCRITURA 3975 del 1999-10-27 00:00:00 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $7.000.000
Se cancela anotación No: 4
ESPECIFICACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: NAVARRETE DE AYALA ARACELY CC 41321017
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 20-08-2010 Radicación: 2010-80688
Doc: ESCRITURA 2817 del 2010-08-03 00:00:00 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231 X
A: LUIS VARGAS DIEGO ALEXANDER CC 79515553

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 13-07-2011 Radicación: 2011-63738
Doc: ESCRITURA 2288 del 2011-07-06 00:00:00 NOTARIA 57 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
Se cancela anotación No: 6
ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA (CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: LUIS VARGAS DIEGO ALEXANDER CC 79515553
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 17-05-2012 Radicación: 2012-49032
Doc: ESCRITURA 1616 del 2011-09-16 00:00:00 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $118.784.000

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras 2/5

11/11/25, 21:58 -VUR

ESPECIFICACION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL ESTE Y OTRO (TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231
A: FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MARTIN X NIT. 830.053.0775

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 17-05-2012 Radicación: 2012-45040
Doc: ESCRITURA 686 del 2012-04-23 00:00:00 NOTARIA 26 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESC. 1616 DE 16-09-2011, DE LA NOTARIA 26 DE BOGOTA, EN CUANTO A CITAR EL AREA DE LOS INMUEBLES (ACLARACION)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MANTILLA CHACON BENITO CC 17079231
A: FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. QUE ACTUA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MARTIN X NIT.830.053.0775

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 22-08-2016 Radicación: 2016-68619
Doc: OFICIO SIN del 2016-05-01 00:00:00 SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA (TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
A: FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO SEVILLA PARQUE RESIDENCIAL NIT. 8002474909 X

https://www.vur.gov.co/portal/pages/vur/inicio.jsf?url=%2Fportal%2FPantallasVUR%2F%23%2F%3Ftipo%3DestadoJuridicoTierras 3/5



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 10/12/2025 **Hora:** 01:53 PM **No. Consulta:** 750821592

N° Matrícula Inmobiliaria: 50C-745465 **Referencia Catastral:** 008109013400000000

Departamento: BOGOTA D C **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: BOGOTA, D.C. **Cédula Catastral:**

Vereda: BOGOTA D. C. **Nupre:** AAA0088AASK

Dirección Actual del Inmueble: CALLE 32 A 6-29

Direcciones Anteriores:

CALLE 32 A 6-33
CALLE 32 A 6-37
CALLE 32 A 6-39
CL 32A 6 29 (DIRECCION CATASTRAL)
CL 32A 6 33 (DIRECCION CATASTRAL)

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 11/10/1983 **Tipo de Instrumento:** DOCUMENTO

Fecha de Instrumento: 07/10/1983

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		FIDUCIARIA PETROLERA S.A. FIDUPETROL S.A. ACTUA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SAN MARTIN	NIT. 830.053.0775

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOTE DE TERRENO JUNTO CON EDIFICACION CON AREA DE 416 VRS2, SITUADO EN LA PERSEVERANCIA Y LINDA: NORTE ANTES CON PROPIEDAD DE ALFONSO SARMIENTO HOY HEREDEROS DE GERMAN IRIARTE; ORIENTE, PROPIEDAD DE FRANCISCO GUTIERREZ; ANTES HOY DE PROPIEDAD DE CARMEN Y SAEZ ORTIZ; OCCIDENTE CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LOS HEREDEROS DE JULIO MALDONADO.-

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente: %**

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	1		02/02/2019	ICARE-2019	SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-90474 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE	

					NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	
0	2		18/08/2007	2007-50C-3-11357	SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.	

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.
En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

Anexo C. Memorias de Cálculos

C.1. Acuerdo 6 de 1990

TRATAMIENTO	SECTOR / SUBSECTOR		Valor de referencia ($/m2)
DESARROLLO	AA MULTIPLE EN ACUERDO 6 DE 1990		
POTENCIAL DE DESARROLLO - BOGOTÁ ACUERDO 6 / 1990)			
AREA DE TERRENO	M²		1.752,90
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	M²		0,00
AFECTACIONES AVENIDA	M²		0,00
ÁREA NETA URBANIZABLE	M²		1.752,90
CONTROL AMBIENTAL	M²		0,00
PORCENTAJE DE CESIÓN TIPO A	M²	15%	262,94
ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES	M²	35%	92,03
ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	M²	65%	170,91
ÁREA CESIÓN VÍAS LOCALES	M²	5%	87,65
TOTAL CESIÓNES	M²		350,58
ÁREA ÚTIL	M²		1.402,32
ANTEJARDÍN	M²		464,70
AISLAMIENTO CONTRA PREDIOS VECINOS	M²		532,00
INDICE DE OCUPACION SOBRE A.N.U.		0,23	
AREA OCUPACION			405,62
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			4.867,44
INDICE DE CONSTRUCCION MÁXIMO SOBRE A.N.U.		2,8	
ALTURA PROPUESTA – PISOS			12
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA		100%	4.867,44
CIRCULACIONES INTERIORES		15%	730,12
AREA CONSTRUIDA EN COMERCIO		4%	192,26
AREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA		81%	3.937,76
EQUIPAMIENTO COMUNAL TOTAL			
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLANTEADO	M²	100%	432,01
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES	M²	40%	172,80
EQUIPAMIENTO EN ÁREAS CONSTRUIDAS	M²	20%	86,40
EQUIPAMIENTO RESTANTE	M²	40%	172,80
USO COMERCIAL			
ÁREA CONSTRUIDA EN USO COEMRCIAL	M²		192,26
CIRCULACIONES INTERIORES	M²	15%	28,84
AREA NETA CONSTRUIDA EN USO COMERCIAL	M²		163,42
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	M²	10/120M2	13,62
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)	UN	0	0
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	UN	0	0
USO VIVIENDA			
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	M²		3.937,76
CIRCULACIONES INTERIORES	M²	15%	590,66
AREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	M²		3.347,10
ÁREA PROMEDIO POR VIVIENDA	M²		55,00
NUMERO DE UNIDADES RESULTANTES DE VIVIENDA	UN		61
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	M²	10/80M2	418,39
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)	UN	1	55
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	UN	1 CAD 3	20
TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS POR NORMA	UN		75
AREA DE PARQUEOS PLANTEADOS EN SOTANO	M²	1	1.693,92
PARQUEOS CUPOS	UN		75
PARQUEOS VENDIBLES	UN		55
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M²		4.867,44
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN PARQUEADEROS EN SOTANO	M²		1.693,92

ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA BRUTA					1.752,90	M²
AREA NETA URBANIZABLE					1.752,90	M²
AREA UTIL DEL LOTE					1.402,32	M²
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO					163,42	M²
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA					3.347,10	M²
UNIDADES DE VIVIENDA					61	UN
NUMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES					55	CUPOS
ÁREA CONSTRUCCIÓN COMERCIO					192,26	M²
AREA CONSTRUCCION EN VIVIENDA					3.937,76	M²
ÁREA CONSTRUCCIÓN SERVICIOS COMUNALES					432,01	M²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEO					1.693,92	M²
ANALISIS DE COSTOS						
VENTAS						
VALOR VENTA CADA M²VENDIBLE EN COMERCIO					$1.073.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN COMERCIO					$175.354.271,75	
VALOR VENTA CADA M²VENDIBLE EN VIVIENDA					$953.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA					$3.189.781.645,55	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO					$2.385.000,00	
VALOR VENTA PARQUEADEROS					$131.175.000,00	
TOTAL VENTAS					$3.496.310.917,30	100%
COSTOS						
DIRECTOS						
VALOR POR M²DE CONSTRUCCIÓN EN COMERCIO					$167.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EN COMERCIO					$32.108.067,96	
VALOR POR M²DE CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA					$362.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EN VIVIENDA					$1.425.468.743,52	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEO SÓTANO					$100.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN PARQUEO SÓTANO					$169.392.206,13	
VALOR POR M²DE ZONAS COMUNALES					$143.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO ZONAS COMUNALES					$61.776.798,08	
COSTO DIRECTO					$1.688.745.815,69	48%
INDIRECTOS						
GENERALES						
	DELINEACIÓN URBANA		0,50%	C.D	$8.443.729,08	
	LICENCIA		0,30%	C.D	$5.066.237,45	
	SEGUROS		0,07%	C.D	$1.182.122,07	
	IMPUESTOS		0,07%	C.D	$1.182.122,07	
	SERVICIOS		0,15%	C.D	$2.533.118,72	
HONORARIOS						
	TOPOGRAFIA		0,02%	C.D	$337.749,16	
	ESTUDIO DE SUELOS		0,07%	C.D	$1.182.122,07	
	DISEÑO		0,50%	C.D	$8.443.729,08	
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,07%	C.D	$1.182.122,07	
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,07%	C.D	$1.182.122,07	
	DISEÑO ELECTRICO		0,07%	C.D	$1.182.122,07	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,15%	C.D	$2.533.118,72	
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		3,00%	C.D	$50.662.374,47	
GERENCIA DE OBRA			1,50%	VTAS	$52.444.663,76	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			0,15%	VTAS	$5.244.466,38	
NOTARIALES			0,25%	VTAS	$8.740.777,29	
FINANCIEROS		5,18%	2,50%	VTAS	$87.407.772,93	
TOTAL INDIRECTOS			14,15%	C.D.	$238.950.469,47	7%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION					$1.927.696.285,16	55%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO					$43.822.500,00	
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y CARGAS					$1.971.518.785,16	56%
UTILIDAD Y LOTE					$1.524.792.132,14	44%
UTILIDAD					$629.335.965,11	18%
LOTE					$895.456.167,03	26%
VALOR METRO CUADRADO ÁREA BRUTA					$510.842,70	
VALOR METRO CUADRADO ÁREA NETA					$510.842,70	
VALOR METRO CUADRADO UTIL					$638.553,37	

C.2. Decreto 190 de 2004

TRATAMIENTO	SECTOR / SUBSECTOR		Valor de referencia ($/m2)
DESARROLLO	7 / III		
POTENCIAL DE DESARROLLO - BOGOTÁ (DECRETO 190 / 2004)			
AREA DE TERRENO	M²		1.752,90
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	M²		0,00
AFECTACIONES AVENIDA	M²		0,00
ÁREA NETA URBANIZABLE	M²		1.752,90
CONTROL AMBIENTAL	M²		0,00
PORCENTAJE DE CESIÓN TIPO A	M²	25%	438,23
ÁREA DE CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES	M²	17%	297,99
ÁREA DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	M²	8%	140,23
ÁREA CESIÓN VÍAS LOCALES	M²	0%	250,00
TOTAL CESIÓNES	M²		85,00
ÁREA ADICIONALES DE CESIÓN PARA MAYOR EDIFICABILIDAD			0,00
ÁREA ÚTIL	M²		1.667,90
INDICE DE OCUPACION SOBRE A.N.U.		0,23	
AREA OCUPACION			403,17
INDICE DE CONSTRUCCION BÁSICO SOBRE A.N.U.		1,0	
AREA DE CONSTRUCCION BÁSICO SOBRE A.N.U.			1.814,25
ÁREA DE MAYOR EDIFICABILIDAD			1.700,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			3.514,25
INDICE DE CONSTRUCCION MÁXIMO SOBRE A.N.U.		2,0	
ALTURA PROPUESTA – PISOS			9
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA		100%	3.514,25
CIRCULACIONES INTERIORES		15%	527,14
AREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA		85%	2.987,11
CESIÓN DE SUELO VIS O VIP			
PORCENTAJE VIS SUBSIDIABLE	M²	0%	0,00
PORCENTAJE DE VIP	M²	15%	250,19
EQUIPAMIENTO COMUNAL TOTAL			
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLANTEADO	M²	100%	658,92
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES	M²	40%	263,57
EQUIPAMIENTO EN ÁREAS CONSTRUIDAS	M²	20%	131,78
EQUIPAMIENTO RESTANTE	M²	40%	263,57
USO COMERCIAL			
ÁREA CONSTRUIDA EN USO COEMRCIAL	M²		175,00
CIRCULACIONES INTERIORES	M²	15%	26,25
AREA NETA CONSTRUIDA EN USO COMERCIAL	M²		148,75
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	M²	10/120M2	12,40
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)	UN	1/125M2	1
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	UN	1/30M2	5
USO VIVIENDA			
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	M²		3.207,47
CIRCULACIONES INTERIORES	M²	15%	481,12
AREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	M²		2.726,35
ÁREA PROMEDIO POR VIVIENDA	M²		55,00
NUMERO DE UNIDADES RESULTANTES DE VIVIENDA	UN		50
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (PRIVADOS)	UN	6	9
NUMERO DE PARQUEOS EXIGIDOS VIVIENDA (VISITANTES)	UN	15	4
TOTAL PARQUEOS EXIGIDOS POR NORMA	UN		19
AREA DE PARQUEOS PLANTEADOS EN SOTANO	M²	1	1.584,51
PARQUEOS CUPOS	UN		70
PARQUEOS VENDIBLES	UN		62
AREA TOTAL CONSTRUIDA	M²		3.514,25
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN PARQUEADEROS EN SOTANO	M²		1.584,51

ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA BRUTA					1.752,90	M²
AREA NETA URBANIZABLE					1.752,90	M²
AREA UTIL DEL LOTE					1.667,90	M²
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO					148,75	M²
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA					2.726,35	M²
UNIDADES DE VIVIENDA					50	UN
NUMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES					62	CUPOS
ÁREA CONSTRUCCIÓN COMERCIO					175,00	M²
AREA CONSTRUCCION EN VIVIENDA					3.207,47	M²
ÁREA CONSTRUCCIÓN SERVICIOS COMUNALES					658,92	M²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEO					1.584,51	M²
ANALISIS DE COSTOS						
VENTAS						
VALOR VENTA CADA M²VENDIBLE EN COMERCIO					$9.000.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN COMERCIO					$1.338.750.000,00	
VALOR VENTA CADA M²VENDIBLE EN VIVIENDA					$8.000.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA					$21.810.776.067,50	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO					$20.000.000,00	
VALOR VENTA PARQUEADEROS					$1.235.948.888,89	
TOTAL VENTAS					$24.385.474.956,39	100%
COSTOS						
DIRECTOS						
VALOR POR M²DE CONSTRUCCIÓN EN COMERCIO					$1.400.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EN COMERCIO					$245.000.000,00	
VALOR POR M²DE CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA					$3.033.587,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EN VIVIENDA					$9.730.130.402,69	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEO SÓTANO					$1.200.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN PARQUEO SÓTANO					$1.901.406.000,00	
VALOR POR M²DE ZONAS COMUNALES					$1.400.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO ZONAS COMUNALES					$922.491.018,75	
COSTO DIRECTO					$12.799.027.421,44	52%
INDIRECTOS						
GENERALES						
	DELINEACIÓN URBANA		2,60%	C.D	$332.774.712,96	
	LICENCIA		0,60%	C.D	$76.794.164,53	
	SEGUROS		0,15%	C.D	$19.198.541,13	
	IMPUESTOS		0,15%	C.D	$19.198.541,13	
	SERVICIOS		0,30%	C.D	$38.397.082,26	
HONORARIOS						
	TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	$5.119.610,97	
	ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	$19.198.541,13	
	DISEÑO		1,00%	C.D	$127.990.274,21	
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	$31.997.568,55	
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	$19.198.541,13	
	DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	$19.198.541,13	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	$38.397.082,26	
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		8,00%	C.D	$1.023.922.193,72	
GERENCIA DE OBRA			2,50%	VTAS	$609.636.873,91	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			6,00%	VTAS	$1.463.128.497,38	
NOTARIALES			0,50%	VTAS	$121.927.374,78	
FINANCIEROS		7,62%	4,00%	VTAS	$975.418.998,26	
TOTAL INDIRECTOS			38,61%	C.D.	$4.941.497.139,46	20%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION					$17.740.524.560,90	73%
TOTAL COSTOS CARGAS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS					$0,00	0%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO					$87.645.000,00	
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y CARGAS					$17.828.169.560,90	73%
UTILIDAD Y LOTE					$6.557.305.395,49	27%
UTILIDAD					$4.389.385.492,15	18%
LOTE					$2.167.919.903,34	9%
VALOR METRO CUADRADO ÁREA BRUTA					$1.236.761,88	
VALOR METRO CUADRADO ÁREA NETA					$1.236.761,88	
VALOR METRO CUADRADO UTIL					$1.299.790,10	

C.3. Decreto 555 de 2021

TRATAMIENTO	AREA DE ACTIVIDAD		Valor de referencia ($/m2)
Renovación urbana - con obligaciones urbanisticas de desarrollo	Estructurante - Receptora de Vivienda de interés Social		$2.125.000
POTENCIAL DE DESARROLLO - BOGOTÁ			
AREA DE TERRENO	M²		1.752,90
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	M²		0,00
AFECTACIONES AVENIDA	M²		0,00
ÁREA NETA URBANIZABLE	M²		1.752,90
CONTROL AMBIENTAL			0,00
OBLIGACIONES URBANISTICAS EN SITIO	M²		0,00
ÁREA ÚTIL	M²		1.752,90
ANTEJARDÍN			198,42
AISLAMIENTO POSTERIOR PATIO	M²		0,00
ÁREA OCUPADA PRIMER NIVEL	M²		1.554,48
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MAXIMO SOBRE ANU		0,89	
ÁREA DE VOLADIZO (0,60M2)	M²		39,68
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		1.594,16
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		1.594,16
AISLAMIENTO LATERTAL A PARTIR DE TERCER PISO / 11,40 M2	M²	6,00	1.131,00
ÁREA CONSTRUIDA CUARTO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA QUINTOPISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA SEXTO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA SEPTIMO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA OCTAVO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA NOVENO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA DECIMO PISO INCLUYE VOLADIZO	M²		463,16
ÁREA CONSTRUIDA DECIMO PISO INCLUYE VOLADIZO			0,00
ALTURA MAXIMA EN PISOS	PISOS		10,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	M²		7.984,96
PUNTOS FIJOS	M²	15%	1.197,74
ÁREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL ICE	M²		5.614,65
INDICE DE CONTRUCCION EFECTIVO		3,20	
INDICE DE CONTRUCCION BASE		0,20	350,58
OBLIGACIONES URBANISTICAS			
EXIGENCIA DE CARGAS GENERALES (Art 285) decreto 555	M²	25%	438,23
EXIGENCIA EN CARGAS LOCALES EP (Art 288)	M²	0%	0,00
COMPENSACIÓN CARGAS GENERALES LOCALES EN DINERO EP (Ocomp)	M²	0%	0,00
EXIGENCIA EN CARGA LOCAL EQUIPAMIENTO (Art 290) decreto 555	M²	8%	140,23
OBLIGACION VIS (Art 293)	M²	0%	0,00
OBLIGACION VIP (Art 293)	M²	20%	350,58
EQUIPAMIENTO COMUNAL TOTAL			
EQUIPAMIENTO COMUNAL PLANTEADO EN PRIMER PISO TOTAL	M²	100%	1.379,48
EQUIPAMIENTO ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES	M²	40%	551,79
EQUIPAMIENTO EN ÁREAS CONSTRUIDAS	M²	20%	275,90
EQUIPAMIENTO RESTANTE	M²	40%	551,79
USO COMERCIAL			
ÁREA CONSTRUIDA EN USO COEMRCIAL	M²		175,00
CIRCULACIONES INTERIORES	M²	15%	26,25
AREA NETA CONSTRUIDA EN USO COMERCIAL	M²		148,75
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	M²	10/120M2	12,40
Tope estacionamientos (max 10% del área construida)	M²	0%	0,00
Número de estacionamientos	UN		0
Estacionamientos adicionales (máximo 15% del área construida) paga carga dinero	M²	0%	0,00
Número de estacionamientos adicionales	UN		0
USO VIVIENDA			
ÁREA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	M²		6.430,48
CIRCULACIONES INTERIORES	M²	15%	964,57
AREA NETA CONSTRUIDA EN VIVIENDA	M²		5.465,90
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO	M²	10/80M2	683,24
ÁREA PROMEDIO POR VIVIENDA	M²		55,00
NUMERO DE UNIDADES RESULTANTES DE VIVIENDA	UN		99
Tope estacionamientos (max 10% del área construida)	M²	10%	643,05
Número de estacionamientos	UN		29
Estacionamientos adicionales (máximo 15% del área construida) paga carga dinero	M²	15%	964,57
Número de estacionamientos adicionales	UN		43
ESTACIONAMIENTOS			
Total estacionamientos vehiculares planteados	UN		71
Area para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad (MNC 1M2*VIV)	M²	1	99
Cupos accesibles para personas en condición de discapacidad	UN	2%	1
Cupos habilitados a cupos preferenciales para vehiculos electricos y/o cero emisiones	UN	2%	1
Total estacionamientos vehiculares planteados			74
AREA TOTAL CONSTRUIDA EDIFICIO	M²		7.984,96
ÀREA PARQUEADERO PRIMER NIVEL	M²		1.665,26
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO	M²		9.650,21
CARGAS URBANÍSTICAS			

ESTRUCTURA DE COSTOS						
AREA BRUTA					1.752,90	M²
AREA NETA URBANIZABLE					1.752,90	M²
AREA UTIL DEL LOTE					1.752,90	M²
ÁREA VENDIBLE EN COMERCIO					148,75	M²
ÁREA VENDIBLE EN VIVIENDA					5.465,90	M²
UNIDADES DE VIVIENDA					99	UN
NUMERO DE PARQUEADEROS VENDIBLES					71	CUPOS
AREA CONSTRUCCION EN COMERCIO					175,00	M²
AREA CONSTRUCCION EN VIVIENDA					6.430,48	M²
ÁREA CONSTRUCCIÓN SERVICIOS COMUNALES					1.379,48	M²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEO					1.665,26	M²
ANALISIS DE COSTOS						
VENTAS						
VALOR VENTA CADA M²VENDIBLE EN COMERCIO					$11.500.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN COMERCIO					$1.710.625.000,00	
VALOR VENTA CADA M²VENDIBLE EN VIVIENDA					$10.000.000,00	
VALOR VENTAS AREA VENDIBLE EN VIVIENDA					$54.659.046.000,00	
VALOR VENTA CADA PARQUEADERO					$25.000.000,00	
VALOR VENTA PARQUEADEROS					$1.786.243.333,33	
TOTAL VENTAS					$58.155.914.333,33	100%
COSTOS						
DIRECTOS						
VALOR POR M²DE CONSTRUCCIÓN EN COMERCIO					$1.400.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EN COMERCIO					$245.000.000,00	
VALOR POR M²DE CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA					$3.033.587,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO EN VIVIENDA					$19.507.408.397,41	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARQUEO SÓTANO					$1.200.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN PARQUEO SÓTANO					$1.998.306.000,00	
VALOR POR M²DE ZONAS COMUNALES					$1.400.000,00	
VALOR TOTAL CONSTRUIDO ZONAS COMUNALES					$1.931.272.000,00	
COSTO DIRECTO					$23.681.986.397,41	41%
INDIRECTOS						
GENERALES						
	DELINEACIÓN URBANA		2,60%	C.D	$615.731.646,33	
	LICENCIA		0,60%	C.D	$142.091.918,38	
	SEGUROS		0,15%	C.D	$35.522.979,60	
	IMPUESTOS		0,15%	C.D	$35.522.979,60	
	SERVICIOS		0,30%	C.D	$71.045.959,19	
HONORARIOS						
	TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	$9.472.794,56	
	ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	$35.522.979,60	
	DISEÑO		1,00%	C.D	$236.819.863,97	
	DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	$59.204.965,99	
	DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	$35.522.979,60	
	DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	$35.522.979,60	
	PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	$71.045.959,19	
	HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		8,00%	C.D	$1.894.558.911,79	
GERENCIA DE OBRA			2,50%	VTAS	$1.453.897.858,33	
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD			6,00%	VTAS	$3.489.354.860,00	
NOTARIALES			0,50%	VTAS	$290.779.571,67	
FINANCIEROS		9,82%	4,00%	VTAS	$2.326.236.573,33	
TOTAL INDIRECTOS			45,76%	C.D.	$10.837.855.780,74	19%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION					$34.519.842.178,15	59%
TOTAL COSTOS CARGAS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS					$1.399.132.217,34	2%
TOTAL COSTOS DE URBANISMO					$210.348.000,00	
TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y CARGAS					$36.129.322.395,49	62%
UTILIDAD Y LOTE					$22.026.591.937,84	38%
UTILIDAD					$10.468.064.580,00	18%
LOTE					$11.558.527.357,84	20%
VALOR METRO CUADRADO AREA BRUTA					$6.593.945,67	
VALOR METRO CUADRADO AREA NETA					$6.593.945,67	
VALOR METRO CUADRADO UTIL					$6.593.945,67	

Anexo D. Plano de Ubicación

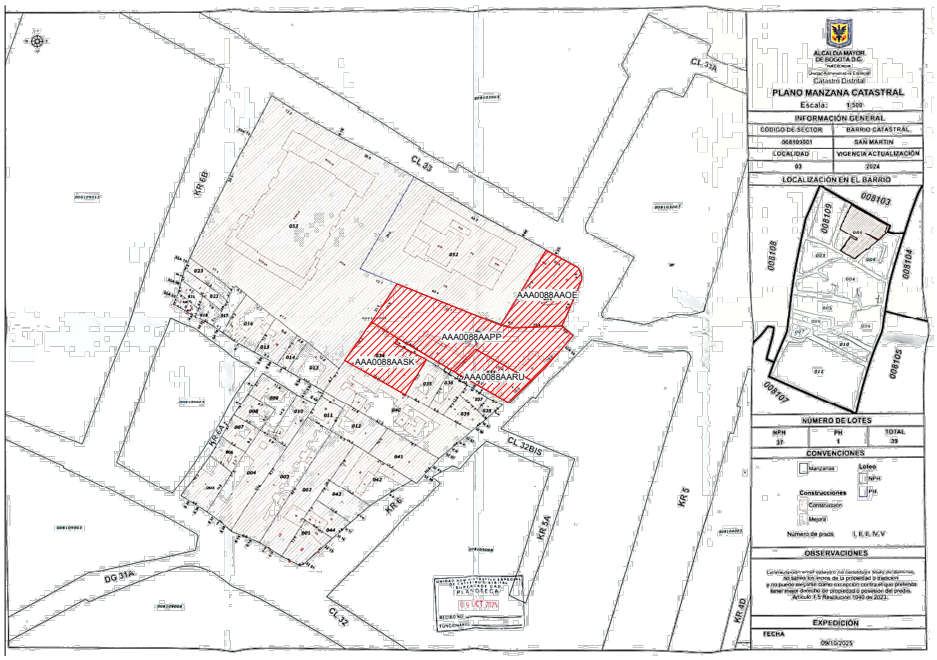


Figura D.1: Plano de Ubicación, Predio, Objeto de Estudio

Anexo E. Fotos



Figura E.1: Calle 33, vista desde el Oriente



Figura E.2: Calle 33, Vista Desde Occidente Hacia Carrera 5



Figura E.3: Carrera 6, Esquina Norte del Predio



Figura E.4: Carrera 6, Desde Calle 32



Figura E.5: Vista carrera 6, Ingreso al Predio



Figura E.6: Detalle Interior Del Predio



Figura E.7: Detalle Interior Del Predio



Figura E.8: Detalle Interior Del Predio



Figura E.9: Detalle Interior Del Predio



Figura E.10: Detalle Interior Del Predio



Figura E.11: Detalle Interior Del Predio



Figura E.12: Detalle Interior Del Predio



Figura E.13: Detalle Interior Del Predio



Figura E.14: Detalle Interior Del Predio



Figura E.15: Detalle Interior Del Predio



Figura E.16: Detalle Interior Del Predio



Figura E.17: Detalle Interior Del Predio