



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **833** DE

( 27 DIC 2019 )

ANEXO 2

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

## 1. INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en este plan parcial se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo, con excepción de la carga de gestión, los cuales deberán ser asumidas al momento de solicitar la licencia de construcción. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este plan parcial se definen en los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como el valor residual de cada unidad.

Cabe destacar, que los valores de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del presupuesto del reparto, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial.

## 2. PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Dado que el presente PPRU está conformado por Una Unidad de Actuación Urbanística, para el reparto equitativo de cargas y beneficios se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos y se realizaron los siguientes pasos:

Carrera 8 No. 10 - 85  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 2 de 18

## ANEXO 2

### *"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

- Establecer y cuantificar las cargas urbanísticas del Plan Parcial.
- Determinar y cuantificar las ventas estimadas del Plan Parcial.
- Cuantificar los costos directos e indirectos
- Determina el valor residual del suelo para la unidad de gestión y/o actuación

#### 2.1. ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

| ÍTEM       | M2   |                  |
|------------|--|------------------|
| <b>1</b>   | <b>ÁREA OBJETO DE PLANIFICACIÓN</b>                            | <b>77.064,62</b> |
| <b>2</b>   | <b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>                              | <b>15.834,98</b> |
| <b>2.1</b> | <b>ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE</b>                               | <b>8.492,70</b>  |
| 2.1.1      | Bahía Avenida de La Constitución (Carrera 68 D) (RUPI 1725-27) | 5.900,97         |
| 2.1.2      | Bahía Avenida Industrial (Calle 19) (RUPI 1725-28)             | 1.411,09         |
| 2.1.3      | Bahía Carrera 69 (RUPI 1725-29)                                | 1.180,64         |
| <b>2.2</b> | <b>PERFILES VIALES EXISTENTES</b>                              | <b>7.342,28</b>  |
| 2.2.1      | Avenida de La Constitución (Carrera 68 D) (RUPI 1725-16) (V3)  | 2.964,43         |
| 2.2.2      | Carrera 69 (V6)  | 3.156,29         |
|            | Tramo 01 (RUPI 1725-15)  | 1.523,30         |
|            | Tramo 02 (RUPI 1725-17)  | 1.632,99         |
| 2.2.3      | Calle 21 (RUPI 1725-18) (V6)                                   | 1.221,56         |
| <b>3</b>   | <b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>                                   | <b>61.229,64</b> |
| <b>4</b>   | <b>CONTROLES AMBIENTALES</b>                                   | <b>382,40</b>    |
| 4.1        | Control Ambiental - Avenida Industrial (Calle 19)              | 382,40           |
| <b>5</b>   | <b>CARGAS LOCALES</b>  | <b>24.877,57</b> |
| <b>5.1</b> | <b>PARQUES</b>   | <b>17.788,67</b> |
| 5.1.1      | Parque Central   | 14.765,40        |
| 5.1.2      | Zona Verde No.1-A  | 424,47           |
| 5.1.3      | Zona Verde No.1-B  | 349,36           |
| 5.1.4      | Zona Verde No. 2-A   | 396,58           |
| 5.1.5      | Zona Verde No. 2-B   | 373,53           |
| 5.1.6      | Zona Verde No. 3-A   | 425,42           |
| 5.1.7      | Zona Verde No. 3-B   | 347,12           |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 3 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| ÍTEM         |  | M2               |
|--------------|--|------------------|
| 5.1.8        | Zona Verde No. 4-A   | 378,99           |
| 5.1.9        | Zona Verde No. 4-B   | 327,80           |
| <b>5.2</b>   | <b>SUELO PARA EQUIPAMIENTO</b>   | <b>1.000,00</b>  |
| <b>5.3</b>   | <b>MALLA VIAL LOCAL</b>  | <b>6.088,90</b>  |
| 5.3.1        | Vía No. 1 - Perfil 15m (V7)  | 2.867,35         |
| 5.3.2        | Vía No. 2 - Perfil 15m (V7)  | 2.766,80         |
| 5.3.4        | Carrera 69 (V6)  | 454,75           |
| <b>6</b>     | <b>ÁREA ÚTIL TOTAL</b>   | <b>35.969,67</b> |
| 6.1          | Manzana No. 1  | 7.956,12         |
| 6.2          | Manzana No. 2  | 7.907,02         |
| 6.3          | Manzana No. 3  | 7.438,47         |
| 6.4          | Manzana No. 4  | 7.277,81         |
| <b>6.4.1</b> | <b>Área en Suelo Objeto de Reparto</b>                                 | <b>6.625,71</b>  |
| <b>6.4.2</b> | <b>Área en Suelo NO Objeto de Reparto (Espacio público redefinido)</b> | <b>652,10</b>    |
| <b>7</b>     | <b>A.P.A.U.P - ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO</b>               | <b>5.390,25</b>  |
| 7.1          | A.P.A.U.P No. 1 en manzana 2   | 2.774,39         |
| 7.2          | A.P.A.U.P No. 2 en manzana 3   | 2.615,86         |

En los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, y el artículo 20 del Decreto Distrital 080 de 2016, las áreas de las cargas urbanísticas del plan parcial son:

**Tabla 1 Cargas Urbanísticas**  
**Valores expresados en metros cuadrados**

| CARGAS GENERALES                                       |           |
|--|-----------|
| Elemento   | Área (m)  |
| Adecuación de las redes matrices de servicios públicos | 1.811     |
| CARGAS LOCALES   |           |
| Elemento   | Área (m2) |
| Cesiones para parques y zonas verdes                   | 17.788,67 |
| Cesiones para vías locales                             | 6.088,90  |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ**  
**MEJOR**  
**PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 4 de 18

**ANEXO 2**

*“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo”*

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Controles ambientales | 382,40 |
|-----------------------|--------|

La estimación del costo directo del área de las cargas presentadas en el cuadro anterior se calcula a partir de los siguientes valores unitarios:

**Tabla 2 Valores unitarios cargas urbanísticas**  
Valores expresados en miles de pesos colombianos

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Valor por m2 de Área Objeto de Reparto (61.229,64 m2) de la Carga General de Servicios Públicos | Valor Unitario<br>\$81.946,77 |
|   | COP Miles                     |

De este modo, la valoración de estas cargas se presenta a continuación:

**Tabla 3 Valoración de las cargas generales**  
Valores expresados en miles de pesos colombianos

| CONCEPTO CARGA GENERAL     | TOTAL PLAN<br>PARCIAL (COP<br>Miles)<br>(Pesos) |
|----------------------------|---|
| SERVICIOS PUBLICOS         | \$ 5.017.571.624                                |
| <b>TOTAL CARGA GENERAL</b> | <b>\$ 5.017.571.624</b>                         |

Fuentes de Información: Presupuesto elaborado GBC, 2019.

**Tabla 4 Valoración de las cargas locales**

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 5 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| CONCEPTO   | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | COSTO M <sup>2</sup>     |        | TOTAL PLAN PARCIAL (COP Miles) |
|--|------------------------|--------------------------|--------|--------------------------------|
|  | TOTAL PLAN PARCIAL     | CONSTRUCCIÓN (COP Miles) |        |                                |
| <b>CARGAS LOCALES</b>  |                        |                          |        |                                |
| Parque Central   | 15.417,50              | \$                       | 45.000 | \$ 693.787.500                 |
| Zona Verde No.1-A  | 424,47                 | \$                       | 45.000 | \$ 19.101.150                  |
| Zona Verde No.1-B  | 349,36                 | \$                       | 45.000 | \$ 15.721.200                  |
| Zona Verde No.2-A  | 396,58                 | \$                       | 45.000 | \$ 17.846.100                  |
| Zona Verde No.2-B  | 373,53                 | \$                       | 45.000 | \$ 16.808.850                  |
| Zona Verde No.3-A  | 425,43                 | \$                       | 45.000 | \$ 19.144.350                  |
| Zona Verde No.3-B  | 347,12                 | \$                       | 45.000 | \$ 15.620.400                  |
| Zona Verde No.4-A  | 378,99                 | \$                       | 45.000 | \$ 17.054.550                  |
| Zona Verde No.4-B  | 327,80                 | \$                       | 45.000 | \$ 14.751.000                  |
| <b>SUBTOTAL CARGAS LOCALES</b>                                     |                        |                          |        | <b>\$ 2.051.111.000</b>        |
| <b>COSTOS ASOCIADOS A LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>          |                        |                          |        |                                |
| Levantamiento Topográfico  |                        |                          | \$     | 20.658.400                     |
| Estudios Técnicos y Asesorías                                      |                        |                          | \$     | 662.900.775                    |
| Elaboración de los Diseños Urbanos                                 |                        |                          | \$     | 208.250.000                    |
| Costo de Avalúo del Predio   |                        |                          | \$     | 315.428.25                     |
| Coordinación y Gestión de la Formulación del PP                    |                        |                          | \$     | 47.600.000                     |
| <b>SUBTOTAL COSTOS ASOCIADOS A LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b> |                        |                          |        | <b>\$ 1.154.837.400</b>        |
| <b>TOTAL CARGA LOCAL</b>   |                        |                          |        | <b>\$ 3.205.948.400</b>        |
| <b>CARGA GENERAL</b>   |                        |                          |        |                                |
| <b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>  |                        |                          |        | <b>\$ 1.917.163.200</b>        |
| <b>TOTAL CARGA GENERAL</b>   |                        |                          |        | <b>\$ 5.017.571.600</b>        |
| <b>TOTAL CARGAS PLAN PARCIAL</b>                                   |                        |                          |        | <b>\$ 8.223.520.000</b>        |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°: **833** DE **27 DIC 2019**. Pág. 6 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

**2.2. VENTAS ESTIMADAS.**

Para estimar las ventas de cada una de las unidades del plan parcial, primero se estima la siguiente área vendible por tipo de producto inmobiliario, tal y como se muestra a continuación:

**Tabla 5 Área vendible**

| USO               | AREA CONSTRUIDA (m2) |                 |                 |                 | TOTAL PPRU       | AREA VENDIBLE (m2) |                 |                 |                 | TOTAL PPRU       |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                   | MZ 1                 | MZ 2            | MZ 3            | MZ 4            |                  | MZ 1               | MZ 2            | MZ 3            | MZ 4            |                  |
| Vivienda No-VIS   | 54625,69             | 51628,97        | 55593,85        | 55209,22        | 217057,73        | 40479,12           | 37863,32        | 43094,92        | 40479,12        | 161916,48        |
| Comercio Zonal    |                      | 900             | 900             |                 | 1800             |                    | 900             | 900             |                 | 1800             |
| <b>TOTAL PPRU</b> | <b>54625,69</b>      | <b>52528,97</b> | <b>56493,85</b> | <b>55209,22</b> | <b>218857,73</b> | <b>40479,12</b>    | <b>38763,32</b> | <b>43994,92</b> | <b>40479,12</b> | <b>163716,48</b> |

Para el cálculo de las ventas estimadas, se utilizan los siguientes valores de venta por m2:

**Tabla 6 Valores de venta por m2**

Según lo anterior, las ventas estimadas por uso para cada una de las unidades propuestas, es la siguiente:

| PRECIO DE VENTA<br>POR M2<br>(COP Miles) |              |
|--|--------------|
| Vivienda No-VIS                          | \$ 5.100.000 |
| Comercio Zonal                           | \$ 7.500.000 |

**Tabla 7 Valoración total de las ventas**  
Valores expresados en miles de pesos colombianos

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 7 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

|                   | TOTAL VENTAS ESTIMADAS (COP Miles) |                           |                           |                           |                           |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                   | MZ 1                               | MZ 2                      | MZ 3                      | MZ 4                      | TOTAL PPRU                |
| Vivienda No-VIS   | \$ 206.443.512.000                 | \$ 193.102.932.000        | \$ 219.784.092.000        | \$ 206.443.512.000        | \$ 825.774.048.000        |
| Comercio Zonal    |                                    | \$ 6.750.000.000          |                           | \$ 6.750.000.000          | \$ 13.500.000.000         |
| <b>TOTAL PPRU</b> | <b>\$ 206.443.512.000</b>          | <b>\$ 199.852.932.000</b> | <b>\$ 219.784.092.000</b> | <b>\$ 213.193.512.000</b> | <b>\$ 839.274.048.000</b> |

**3. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS**

Para estimar el costo directo total de cada una de las unidades del plan parcial, primero se debe definir el área construida total por tipo de producto inmobiliario, tal y como se muestra a continuación:

**Tabla 8 Área construida total**  
Nota: áreas presentadas en metros cuadrados

| USO               | ÁREA CONSTRUIDA (m2) |                 |                 |                 |                  |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                   | MZ 1                 | MZ 2            | MZ 3            | MZ 4            | TOTAL PPRU       |
| Vivienda No-VIS   | 54625,69             | 51628,97        | 55593,85        | 55209,22        | 217057,73        |
| Comercio Zonal    |                      | 900             | 900             |                 | 1800             |
| <b>TOTAL PPRU</b> | <b>54625,69</b>      | <b>52528,97</b> | <b>56493,85</b> | <b>55209,22</b> | <b>218857,73</b> |

Para el cálculo de los costos directos de construcción se toman los siguientes valores por m2 de área construida, los cuales se definen según los edificios proyectados en el ejercicio de cabidas de cada una las áreas útiles de cada unidad.

**Tabla 9 Costo directo por m2**  
Valores expresados en miles de pesos colombianos por m2 de área construida (COP Miles / m2)

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 8 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| <b>COSTOS DIRECTOS</b>                             |              |
|--|--------------|
| VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION VIVIENDA  | \$ 1.720.000 |
| VALOR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN SÓTANOS       | \$ 1.000.000 |
| VALOR M <sup>2</sup> DE PARQUEO EN OTROS NIVELES   | \$ 900.000   |
| VALOR M2 PUNTOS FIJOS Y CIRCULACIONES              | \$ 1.500.000 |
| VALOR M2 ZONA COMUNAL                              | \$ 1.500.000 |
| VALOR POR M <sup>2</sup> DE CONSTRUCCION COMERCIAL | \$ 1.400.000 |

En este orden de ideas, el costo directo estimado total por unidad es el siguiente:

**Tabla 10 Costo directo por m2 estimado por Manzana**  
Valores expresados en miles de pesos colombianos

| <b>Manzana 1</b>             |                    |        |
|------------------------------|--------------------|--------|
| TOTAL COSTOS DIRECTOS        | \$ 104.180.061.400 | 50,46% |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS      | \$ 38.162.275.941  | 18,49% |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN | \$ 142.342.337.341 | 68,95% |

| <b>Manzana 2</b>             |                    |        |
|------------------------------|--------------------|--------|
| TOTAL COSTOS DIRECTOS        | \$ 98.526.305.400  | 49,30% |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS      | \$ 36.640.181.763  | 18,33% |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN | \$ 135.166.487.163 | 67,63% |

| <b>Manzana 3</b>             |                    |        |
|------------------------------|--------------------|--------|
| TOTAL COSTOS DIRECTOS        | \$ 112.255.377.400 | 49,55% |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS      | \$ 41.606.883.699  | 18,37% |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN | \$ 153.862.261.099 | 67,92% |

Carrera 8 No. 10 - 85  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 9 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| Manzana 4                    |                    |        |
|------------------------------|--------------------|--------|
| TOTAL COSTOS DIRECTOS        | \$ 106.610.836.400 | 51,64% |
| TOTAL COSTOS INDIRECTOS      | \$ 38.479.492.078  | 18,64% |
| TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCIÓN | \$ 145.090.328.478 | 70,28% |

Así, los costos indirectos estimados por Manzana son:

**Tabla 11 Costos indirectos estimados por Manzanas**  
Valores expresados en miles de pesos colombianos

**Tabla 11.1 Manzana 1**

| DESCRIPCIÓN                                | VALOR       | UNIDADES       |
|--|-------------|----------------|
| AREA ÚTIL PREDIO                           | 7.956,1200  | m <sup>2</sup> |
| AREA OCUPADA PRIMER PISO                   | 4.773,6700  | m <sup>2</sup> |
| INDICE DE OCUPACION PREDIO                 | 0,6000      |                |
| IC PROPUESTO                               | 6,1583      |                |
| ALTURA PROPUESTA (PISOS)                   | 23,0000     | Pisos          |
| AREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL INDICE | 48.996,4900 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA                   | 54.625,6900 | m <sup>2</sup> |
| ÁREAS COMUNES                              | 4.444,1000  | m <sup>2</sup> |
| CIRCULACIONES INTERIORES Y PUNTOS FIJOS    | 9.702,4700  | m <sup>2</sup> |
| AREA VENDIBLE TOTAL                        | 40.479,1200 | m <sup>2</sup> |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES        | 721,0000    | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES                | 72,0000     | Un             |
| PARQUEOS TOTALES                           | 793,0000    | Un             |
| NÚMERO SÓTANOS                             | 2,0000      | Un             |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 10 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

|   |             |                |
|---|-------------|----------------|
| ÁREA DE PARQUEO EN SOTANOS              | 19.839,1000 | m <sup>2</sup> |
| AREA PARQUEO OTROS PISOS                | 686,4000    | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DE PARQUEO (SÓT+OTROS PISOS) | 20.525,5000 | m <sup>2</sup> |

| INDIRECTOS                            |                    |           |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| GENERALIS                             |                    |           |                       |
| LICENCIA                              | 1,00% C.D          | C\$       | 1.041.800.614         |
| SEGUROS                               | 0,15% C.D          | C\$       | 156.270.092           |
| IMPUESTOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 520.900.307           |
| SERVICIOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 520.900.307           |
| HONORARIOS                            |                    |           |                       |
| TOPOGRAFIA                            | 0,25% C.D          | C\$       | 260.450.154           |
| ESTUDIO DE SUELOS                     | 0,25% C.D          | C\$       | 260.450.154           |
| DISEÑO                                | 1,00% C.D          | C\$       | 1.041.800.614         |
| DISEÑO ESTRUCTURAS                    | 0,50% C.D          | C\$       | 520.900.307           |
| DISEÑO HIDROSANITARIO                 | 0,30% C.D          | C\$       | 312.540.184           |
| DISEÑO ELECTRICO                      | 0,30% C.D          | C\$       | 312.540.184           |
| PRESUPUESTO PROGRAMACION              | 0,30% C.D          | C\$       | 312.540.184           |
| HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA            | 8,00% C.D.         | C\$       | 8.334.404.912         |
| GERENCIA DE OBRA                      | 3,00% VTAS         | C\$       | 6.193.305.360         |
| COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD | 5,00% VTAS         | C\$       | 10.322.175.600        |
| NOTARIALES                            | 0,50% VTAS         | C\$       | 1.032.217.560         |
| FIDUCIA                               | 0,40% VTAS         | C\$       | 825.774.048           |
| FINANCIEROS                           | 3,00% VTS          | \$        | 6.193.305.360         |
| <b>TOTAL INDIRECTOS</b>               | <b>36,63% C.D.</b> | <b>\$</b> | <b>38.162.275.941</b> |

**Tabla 11.2 Manzana 2**

| DESCRIPCIÓN      | VALOR      | UNIDADES       |
|------------------|------------|----------------|
| AREA ÚTIL PREDIO | 7.907,0200 | m <sup>2</sup> |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 11 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| AREA OCUPADA PRIMER PISO                     | 4.744,2100  | m <sup>2</sup> |
|--|-------------|----------------|
| INDICE DE OCUPACION PREDIO                   | 0,6000      |                |
| IC PROPUESTO                                 | 5,8081      |                |
| ALTURA PROPUESTA (PISOS)                     | 23,0000     | Pisos          |
| AREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL INDICE   | 45.924,9300 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA                     | 51.628,9700 | m <sup>2</sup> |
| ÁREAS COMUNES                                | 4.174,4000  | m <sup>2</sup> |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA                       | 37.863,3200 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA COMERCIAL                    | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                      | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| CIRCULACIONES INTERIORES Y PUNTOS FIJOS      | 9.591,2500  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE TOTAL                          | 38.763,3200 | m <sup>2</sup> |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES VIVIENDA | 677,0000    | Un             |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO           | 4,0000      | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA         | 68,0000     | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES COMERCIO         | 26,0000     | Un             |
| PARQUEOS TOTALES                             | 775,0000    | Un             |
| NÚMERO SÓTANOS                               | 2,0000      | Un             |
| ÁREA DE PARQUEO EN SOTANOS                   | 17.313,4000 | m <sup>2</sup> |
| AREA PARQUEO OTROS PISOS                     | 4.036,3000  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DE PARQUEO (SÓT+OTROS PISOS)      | 21.349,7000 | m <sup>2</sup> |
| DESCRIPCIÓN                                  | VALOR       | UNIDADES       |
| AREA ÚTIL PREDIO                             | 7.907,0200  | m <sup>2</sup> |
| AREA OCUPADA PRIMER PISO                     | 4.744,2100  | m <sup>2</sup> |
| INDICE DE OCUPACION PREDIO                   | 0,6000      |                |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 12 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

|  |             |                |
|--|-------------|----------------|
| IC PROPUESTO                                 | 5,8081      |                |
| ALTURA PROPUESTA (PISOS)                     | 23,0000     | Pisos          |
| AREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL INDICE   | 45.924,9300 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA                     | 51.628,9700 | m <sup>2</sup> |
| ÁREAS COMUNES                                | 4.174,4000  | m <sup>2</sup> |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA                       | 37.863,3200 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA COMERCIAL                    | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                      | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| CIRCULACIONES INTERIORES Y PUNTOS FIJOS      | 9.591,2500  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE TOTAL                          | 38.763,3200 | m <sup>2</sup> |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES VIVIENDA | 677,0000    | Un             |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO           | 4,0000      | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA         | 68,0000     | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES COMERCIO         | 26,0000     | Un             |
| PARQUEOS TOTALES                             | 775,0000    | Un             |
| NÚMERO SÓTANOS                               | 2,0000      | Un             |
| ÁREA DE PARQUEO EN SOTANOS                   | 17.313,4000 | m <sup>2</sup> |
| AREA PARQUEO OTROS PISOS                     | 4.036,3000  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DE PARQUEO (SÓT+OTROS PISOS)      | 21.349,7000 | m <sup>2</sup> |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N° **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 13 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| INDIRECTOS                            |                    |           |                       |  |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|--|
| <b>GENERALES</b>                      |                    |           |                       |  |
| LICENCIA                              | 1,00% C.D          | C\$       | 985.263.054           |  |
| SEGUROS                               | 0,15% C.D          | C\$       | 147.789.458           |  |
| IMPUESTOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 492.631.527           |  |
| SERVICIOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 492.631.527           |  |
| <b>HONORARIOS</b>                     |                    |           |                       |  |
| TOPOGRAFIA                            | 0,25% C.D          | C\$       | 246.315.764           |  |
| ESTUDIO DE SUELOS                     | 0,25% C.D          | C\$       | 246.315.764           |  |
| DISEÑO                                | 1,00% C.D          | C\$       | 985.263.054           |  |
| DISEÑO ESTRUCTURAS                    | 0,50% C.D          | C\$       | 492.631.527           |  |
| DISEÑO HIDROSANITARIO                 | 0,30% C.D          | C\$       | 295.578.916           |  |
| DISEÑO ELECTRICO                      | 0,30% C.D          | C\$       | 295.578.916           |  |
| PRÉSUPUESTO PROGRAMACION.             | 0,30% C.D          | C\$       | 295.578.916           |  |
| HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA            | 8,00% C.D          | C\$       | 7.882.104.432         |  |
| GERENCIA DE OBRA                      | 3,00% VTAS         | C\$       | 5.995.587.960         |  |
| COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD | 5,00% VTAS         | C\$       | 9.992.646.600         |  |
| NOTARIALES                            | 0,50% VTAS         | C\$       | 999.264.660           |  |
| FIDUCIA                               | 0,40% VTAS         | C\$       | 799.411.728           |  |
| <b>FINANCIEROS</b>                    | <b>3,00% VTS</b>   | <b>\$</b> | <b>5.995.587.960</b>  |  |
| <b>TOTAL INDIRECTOS</b>               | <b>37,19% C.D.</b> | <b>\$</b> | <b>36.640.181.763</b> |  |

**Tabla 11.3 Manzana 3**

| DESCRIPCIÓN                | VALOR      | UNIDADES       |
|----------------------------|------------|----------------|
| AREA ÚTIL PREDIO           | 7.438,4700 | m <sup>2</sup> |
| ÁREA OCUPADA PRIMER PISO   | 4.463,0800 | m <sup>2</sup> |
| INDICE DE OCUPACION PREDIO | 0,6000     |                |
| IC PROPUESTO               | 6,4843     |                |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 14 de 18

ANEXO 2

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| ALTURA PROPUESTA (PISOS)                     | 23,0000     | Pisos          |
|--|-------------|----------------|
| AREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL INDICE   | 48.233,5600 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA                     | 55.593,8500 | m <sup>2</sup> |
| ÁREAS COMUNES                                | 3.904,6000  | m <sup>2</sup> |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA                       | 43.094,9200 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA COMERCIAL                    | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                      | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| CIRCULACIONES INTERIORES Y PUNTOS FIJOS      | 8.594,3300  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE TOTAL                          | 43.994,9200 | m <sup>2</sup> |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES VIVIENDA | 633,0000    | Un             |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO           | 4,0000      | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA         | 63,0000     | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES COMERCIO         | 26,0000     | Un             |
| PARQUEOS TOTALES                             | 726,0000    | Un             |
| NÚMERO SÓTANOS                               | 2,0000      | Un             |
| ÁREA DE PARQUEO EN SOTANOS                   | 14.816,4000 | m <sup>2</sup> |
| AREA PARQUEO OTROS PISOS                     | 3.366,6000  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DE PARQUEO (SÓT+OTROS PISOS)      | 18.183,0000 | m <sup>2</sup> |
| DESCRIPCIÓN                                  | VALOR       | UNIDADES       |
| AREA ÚTIL PREDIO                             | 7.438,4700  | m <sup>2</sup> |
| AREA OCUPADA PRIMER PISO                     | 4.463,0800  | m <sup>2</sup> |
| INDICE DE OCUPACION PREDIO                   | 0,6000      |                |
| IC PROPUESTO                                 | 6,4843      |                |
| ALTURA PROPUESTA (PISOS)                     | 23,0000     | Pisos          |
| AREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL INDICE   | 48.233,5600 | m <sup>2</sup> |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°: 833 DE 27 DIC 2019 Pág. 15 de 18

ANEXO 2

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

|  |             |                |
|--|-------------|----------------|
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA                     | 55.593,8500 | m <sup>2</sup> |
| ÁREAS COMUNES                                | 3.904,6000  | m <sup>2</sup> |
| AREA VENDIBLE VIVIENDA                       | 43.094,9200 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA COMERCIAL                    | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE COMERCIAL                      | 900,0000    | m <sup>2</sup> |
| CIRCULACIONES INTERIORES Y PUNTOS FIJOS      | 8.594,3300  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE TOTAL                          | 43.994,9200 | m <sup>2</sup> |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES VIVIENDA | 633,0000    | Un             |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS COMERCIO           | 4,0000      | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES VIVIENDA         | 63,0000     | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES COMERCIO         | 26,0000     | Un             |
| PARQUEOS TOTALES                             | 726,0000    | Un             |
| NÚMERO SÓTANOS                               | 2,0000      | Un             |
| ÁREA DE PARQUEO EN SOTANOS                   | 14.816,4000 | m <sup>2</sup> |
| AREA PARQUEO OTROS PISOS                     | 3.366,6000  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DE PARQUEO (SÓT+OTROS PISOS)      | 18.183,0000 | m <sup>2</sup> |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 16 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

| INDIRECTOS                            |                    |           |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| <b>GENERALES</b>                      |                    |           |                       |
| LICENCIA                              | 1,00% C.D          | C\$       | 1.122.553.774         |
| SEGUROS                               | 0,15% C.D          | C\$       | 168.383.066           |
| IMPUESTOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 561.276.887           |
| SERVICIOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 561.276.887           |
| <b>HONORARIOS</b>                     |                    |           |                       |
| TOPOGRAFIA                            | 0,25% C.D          | C\$       | 280.638.444           |
| ESTUDIO DE SUELOS                     | 0,25% C.D          | C\$       | 280.638.444           |
| DISEÑO                                | 1,00% C.D          | C\$       | 1.122.553.774         |
| DISEÑO ESTRUCTURAS                    | 0,50% C.D          | C\$       | 561.276.887           |
| DISEÑO HIDROSANITARIO                 | 0,30% C.D          | C\$       | 336.766.132           |
| DISEÑO ELECTRICO                      | 0,30% C.D          | C\$       | 336.766.132           |
| PRESUPUESTO PROGRAMACION              | 0,30% C.D          | C\$       | 336.766.132           |
| HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA            | 8,00% C.D          | C\$       | 8.980.430.192         |
| GERENCIA DE OBRA                      | 3,00% VTAS         | C\$       | 6.796.022.760         |
| COSTOS VENTÁS, COMISIONES, PUBLICIDAD | 5,00% VTAS         | C\$       | 11.326.704.600        |
| NOTARIALES                            | 0,50% VTAS         | C\$       | 1.132.670.460         |
| FIDUCIA                               | 0,40% VTAS         | C\$       | 906.136.368           |
| <b>FINANCIEROS</b>                    | <b>3,00% VTS</b>   | <b>\$</b> | <b>6.796.022.760</b>  |
| <b>TOTAL INDIRECTOS</b>               | <b>37,06% C.D.</b> | <b>\$</b> | <b>41.606.883.699</b> |

**Tabla 11.4 Manzana 4**

| DESCRIPCIÓN                                | VALOR       | UNIDADES       |
|--|-------------|----------------|
| AREA ÚTIL PREDIO                           | 7.277,8100  | m <sup>2</sup> |
| AREA OCUPADA PRIMER PISO                   | 4.366,6900  | m <sup>2</sup> |
| INDICE DE OCUPACION PREDIO                 | 0,6000      |                |
| IC PROPUESTO                               | 6,7888      |                |
| ALTURA PROPUESTA (PISOS)                   | 23,0000     | Pisos          |
| AREA CONSTRUIDA PARA EL CALCULO DEL INDICE | 49.407,8000 | m <sup>2</sup> |
| AREA CONSTRUIDA VIVIENDA                   | 55.209,2200 | m <sup>2</sup> |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto No. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 17 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

|   |             |                |
|---|-------------|----------------|
| ÁREAS COMUNES                           | 4.174,4000  | m <sup>2</sup> |
| CIRCULACIONES INTERIORES Y PUNTOS FIJOS | 10.555,7000 | m <sup>2</sup> |
| ÁREA VENDIBLE TOTAL                     | 40.479,1200 | m <sup>2</sup> |
| No. PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES     | 677,0000    | Un             |
| No. PARQUEADEROS VISITANTES             | 68,0000     | Un             |
| PARQUEOS TOTALES                        | 745,0000    | Un             |
| NÚMERO SÓTANOS                          | 2,0000      | Un             |
| ÁREA DE PARQUEO EN SOTANOS              | 15.741,6000 | m <sup>2</sup> |
| ÁREA PARQUEO OTROS PISOS                | 4.009,1000  | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL DE PARQUEO (SÓT+OTROS PISOS) | 19.750,7000 | m <sup>2</sup> |

| INDIRECTOS                            |                    |           |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|
| GENERALES                             |                    |           |                       |
| LICENCIA                              | 1,00% C.D          | C\$       | 1.066.108.364         |
| SEGUROS                               | 0,15% C.D          | C\$       | 159.916.255           |
| IMPUESTOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 533.054.182           |
| SERVICIOS                             | 0,50% C.D          | C\$       | 533.054.182           |
| HONORARIOS                            |                    |           |                       |
| TOPOGRAFIA                            | 0,25% C.D          | C\$       | 266.527.091           |
| ESTUDIO DE SUELOS                     | 0,25% C.D          | C\$       | 266.527.091           |
| DISEÑO                                | 1,00% C.D          | C\$       | 1.066.108.364         |
| DISEÑO ESTRUCTURAS                    | 0,50% C.D          | C\$       | 533.054.182           |
| DISEÑO HIDROSANITARIO                 | 0,30% C.D          | C\$       | 319.832.509           |
| DISEÑO ELECTRICO                      | 0,30% C.D          | C\$       | 319.832.509           |
| PRESUPUESTO PROGRAMACION              | 0,30% C.D          | C\$       | 319.832.509           |
| HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA            | 8,00% C.D          | C\$       | 8.528.866.912         |
| GERENCIA DE OBRA                      | 3,00% VTAS         | C\$       | 6.193.305.360         |
| COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD | 5,00% VTAS         | C\$       | 10.322.175.600        |
| NOTARIALES                            | 0,50% VTAS         | C\$       | 1.032.217.560         |
| FIDUCIA                               | 0,40% VTAS         | C\$       | 825.774.048           |
| FINANCIEROS                           | 3,00% VTS          | \$        | 6.193.305.360         |
| <b>TOTAL INDIRECTOS</b>               | <b>36,09% C.D.</b> | <b>\$</b> | <b>38.479.492.078</b> |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **833** DE **27 DIC 2019** Pág. 18 de 18

**ANEXO 2**

*"Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo"*

**4. VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

**Tabla 12 Calculo del Valor Residual del Suelo.**

| CONCEPTO   | TOTAL PPRU                | Participación en las ventas |
|--|---------------------------|-----------------------------|
|  | COP Miles                 | %                           |
| VENTAS PRODUCTO INMOBILIARIO                                       | \$ 839.274.048.000        | 100,00%                     |
| COSTOS DE CONSTRUCCIÓN (A)   | \$ 421.572.580.600        | 50,23%                      |
| COSTOS INDIRECTOS (B)  | \$ 154.888.833.480        | 18,46%                      |
| CARGAS (C)   | \$ 6.445.062.650          | 0,77%                       |
| TOTAL COSTOS (A+B+C)   | \$ 576.461.414.080        |                             |
| UTILIDAD ESPERADA (D)  | \$ 132.285.318.360        | 15,76%                      |
| <b>VALOR RESIDUAL DEL SUELO*</b><br>(Ventas-Total costos-Utilidad) | <b>\$ 124.082.252.910</b> | <b>14,78%</b>               |
| Área de terreno SOR (m2)   | 61.229,64                 |                             |
| <u>Valor residual por m2</u>                                       | \$ 2.026.506              |                             |

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**