



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. **420** DE

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO No. 1**

***“Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial”***

Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del Decreto de adopción recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en dicho acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación son los siguientes:

CHIP	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
AAA0030ECDE	CL 20 2A 16	050C00286431
AAA0030DMTO	KR 3 22 18 AP 401	050C00323941
AAA0030JMMS	KR 2 22A 17	050C0
AAA0030FZZE	CL 22 0 22	050C00009189
AAA0030HDMR	DG 20A 0 44	050C148531
AAA0225NHPA	KR 1 20A 85 LC 104	050C01713250
AAA0030DLFZ	CL 22 2 80 AP 205	050C00039995
AAA0030ECYN	CL 20 2A 26 GJ 30	050C00937248
AAA0030DLDE	CL 22 2 80 AP 203	050C00039993
AAA0030ENKL	CL 21 1 49 AP 201	050C925142
AAA0030DLTD	CL 22 2 80 AP 404	050C00040006
AAA0030HEMS	CL 22 0 25	050C472944
AAA0030EDMS	CL 20 2A 26 AP 113	050C00937260
AAA0030ETSK	CL 22A 1B 10	050C00126174
AAA0030JMCX	KR 2A 22A 26	050C00811996
AAA0030EDHY	CL 20 2A 42 LC	050C00937256
AAA0030ENMS	CL 21 1 45	050C00156747
AAA0030EEHK	CL 20 2A 26 AP 304	050C00937278
AAA0030EEFZ	CL 20 2A 26 AP 303	050C00937277
AAA0030DLJZ	CL 22 2 80 AP 301	050C00039997
AAA0030ECMR	CL 20 2A 26 GJ 8	050C00937238
AAA0030DJKC	CL 22 2 28 AP 202	050C264406
AAA0030HERU	CL 22 0 51	050C00420595
AAA0030HAEA	KR 1 22 24	050C00501207

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



Nº COCINA/ Nº GP013  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
**HUMANA**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 2 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. **420** DE **01** **001**. 2014

AAA0030EJNN	CL 20 2A 26 GJ 66	050C00968122
AAA0030JMEA	KR 2 22A 49	050C0
AAA0030EMJZ	KR 3 20 76 AP 601	050C22701
AAA0030DKAF	CL 22 2 28 AP 504	050C00264420
AAA0030HDDE	DG 20A 0 06	050C01328338
AAA0030HCKL	CL 22 1 98 ESTE IN 11	050C0
AAA0159OXDM	KR 1 ESTE 22 12	050C01212144
AAA0225NHJZ	KR 1 20A 85 LC 201	050C01713251
AAA0030EJKL	CL 20 2A 26 GJ 63	050C968119
AAA0030ENDM	CL 21 1 69	050C00252684
AAA0030EEUH	CL 20 2A 26 AP 403	050C00937289
AAA0030DJEP	CL 22 2 28 LC 101	050C00264401
AAA0030HAXR	KR 1 ESTE 22 43	050C571098
AAA0030EURJ	CL 22 1 30	050C01742499
AAA0030ELFT	CL 20 2A 26 AP 605	050C968160
AAA0030EHXR	CL 20 2A 26 GJ 51	050C00968108
AAA0030EOCN	KR 1 20A 41	050C00906807
AAA0030HAKL	KR 1 22 48	050C00507615
AAA0030HBDE	KR 1 ESTE 22 21	050C00637173
AAA0030HECX	KR 1 21 52	050C00269121
AAA0030ELOE	CL 20 2A 70	050C433613
AAA0030EFOE	CL 20 2A 26 AP 512	050C00937306
AAA0030EUHK	TV 1B 22A 33	050C01483111
AAA0030ELHY	CL 20 2A 26 AP 606	050C00968161
AAA0030HEWF	CL 22 0 13	050C01619672
AAA0030EOHK	KR 1 20A 13	050C500430
AAA0030HCHY	KR 1 ESTE 22 55	050C0
AAA0030EUEP	KR 2 22A 34	050C00242050
AAA0030EUAW	KR 2 22A 22	050C00162586
AAA0225NHHK	KR 1 20A 85 LC 301	050C01713252
AAA0030DKNN	CL 22 2 80 AP 101	050C00039987
AAA0030EHPP	CL 20 2A 26 GJ 43	050C00968102
AAA0030DJCN	CL 22 2 16	050C00253225
AAA0030EHWF	CL 20 2A 26 GJ 50	050C00968107

A

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



Nº COCINA / Nº EPVIA  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 3 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030EHUZ	CL 20 2A 26 GJ 49	050C00968106
AAA0030HCBR	KR 1 ESTE 22 16	050C01060100
AAA0030HBUH	CL 22 1 40 ESTE	050C00109601
AAA0030HCEA	KR 1 ESTE 22 36	050C0
AAA0030HCRU	CL 22 1 98 ESTE IN 5	050C00000000
AAA0030HELW	CL 21 BIS 0 08	050C00556977
AAA0030EDNN	CL 20 2A 26 AP 114	050C00937261
AAA0030HCCX	KR 1 ESTE 22 20	050C1060096
AAA0030DMZM	KR 3 22 18 AP 501	050C323946
AAA0030HCUZ	CL 22 1 98 ESTE IN 3	050C00551721
AAA0030ETUZ	CL 22A 1B 20	050C00520854
AAA0030HFCN	CL 22 1 41 ESTE	050C364796
AAA0030DKUZ	CL 22 2 80 GJ 3	050C00040015
AAA0030ELCX	CL 20 2A 26 AP 517	050C00968157
AAA0030EUFZ	TV 1B 22A 41	050C01413018
AAA0030EWJZ	KR 1 22 19	050C00553930
AAA0030EJWF	CL 20 2A 26 AP 117	050C00968130
AAA0030EMTD	CL 21 1 97	050C1051439
AAA0030EEXS	CL 20 2A 26 AP 405	050C00937291
AAA0030EWAW	KR 1 ESTE 22C 67	050C0
AAA0030HBMR	CL 22 2 10 ESTE	050C01266002
AAA0030EMWW	CL 21 1 83 AP 101	050C00028261
AAA0225NHMR	KR 1 20A 85 LC 502	050C01713255
AAA0030EKUH	CL 20 2A 26 AP 417	050C00968150
AAA0030HETO	CL 22 0 37	050C00561288
AAA0030ECUH	CL 20 2A 26 GJ 27	050C00937245
AAA0030HAPP	KR 1 22 90	050C01655606
AAA0030ENNN	CL 21 1 43	050C01223681
AAA0030HDNX	DG 20A 0 54	050C00027363
AAA0030ETXR	KR 2 22A 08	050C00388869
AAA0030DKLW	CL 22 2 28 GS 9	050C264399
AAA0030EFFT	CL 20 2A 26 AP 501	050C00937299
AAA0030EFWF	CL 20 2A 26 AP 602	050C00938320
AAA0030ENEA	CL 21 1 65	050C00398022

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000-2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CERTIFICADO / N° EMPRESA  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 4 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014**

AAA0030HBBS	KR 1 ESTE 22 27	050C00357343
AAA0030ENPP	CL 21 1 35	050C383009
AAA0030DJTD	CL 22 2 28 AP 402	050C00264414
AAA0030EMUH	CL 21 1 91	050C260879
AAA0030EHDM	CL 20 2A 26 GJ 13	050C00968093
AAA0030ECJZ	CL 20 2A 26 GJ 3	050C00937235
AAA0030EHLW	CL 20 2A 26 GJ 37	050C968098
AAA0030EMNX	KR 3 20 76 AP 801	050C00011439
AAA0030EMHK	KR 3 20 76 AP 502	050C00011858
AAA0030HEFT	CL 21 BIS 0 35	050C0
AAA0030EDPP	CL 20 2A 26 AP 201	050C00937263
AAA0204DDYX	CL 22 2 12	050C01611906
AAA0030DMSK	KR 3 22 18 AP 305	050C00323940
AAA0030HEZM	CL 22 1 15 ESTE	050C00068318
AAA0030EUZE	CL 23 1B 92	050C0
AAA0030EMKC	KR 3 20 76 AP 602	050C00048761
AAA0030DMXR	KR 3 22 18 AP 404	050C00323944
AAA0030EMFZ	KR 3 20 76 AP 501	050C00049249
AAA0030EDBR	CL 20 2A 26 GJ 35	050C00937251
AAA0030EDFT	CL 20 2A 38 LC	050C00937255
AAA0030HFBS	CL 22 1 33 ESTE	050C01345208
AAA0030EJYX	CL 20 2A 26 AP 119	050C00968132
AAA0030HEUZ	CL 22 0 29	050C0
AAA0030DMJH	KR 3 22 18 AP 202	050C00323932
AAA0030EMDE	KR 3 20 76 AP 401	050C00619595
AAA0030ECLF	CL 20 2A 26 GJ 7	050C00937237
AAA0030ENHY	CL 21 1 57	050C01556233
AAA0204DEEP	KR 1 ESTE 22 91 MJ 8	050C00000000
AAA0030ELJH	CL 20 2A 50	050C911209
AAA0225NHFZ	CL 21 1 03 LC 102	050C01713248
AAA0030HCDM	KR 1 ESTE 22 26	050C00656930
AAA0030EEAW	CL 20 2A 26 AP 214	050C00937272
AAA0030EEKC	CL 20 2A 26 AP 306	050C00937280
AAA0030EMPA	KR 3 20 76 AP 901	050C00060849

A

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009

BUREAU VERITAS  
Certification



Nº COCENGA / N° GP/0113

2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030ECOM	CL 20 2A 26 GJ 22	050C00937240
AAA0030EWBS	KR 1 22 75	050C01076085
AAA0030HASK	KR 1 22 98	050C1227556
AAA0030HCTO	CL 22 1 98 ESTE IN 13	050C0
AAA0030DJYN	CL 22 2 28 AP 502	050C00838499
AAA0030EMYN	CL 21 1 83 AP 301	050C00028263
AAA0030HDWW	KR 1 20A 44	050C00557000
AAA0030EKXS	CL 20 2A 26 AP 419	050C968152
AAA0030EFZM	CL 20 2A 26 GJ 9	050C968089
AAA0030DMYX	KR 3 22 18 AP 405	050C323945
AAA0030HAMS	KR 1 22 72	050C257977
AAA0030EFLW	CL 20 2A 26 AP 505	050C00937303
AAA0030EDCX	CL 20 2A 26 GJ 36	050C00937252
AAA0030EEDE	CL 20 2A 26 AP 301	050C00937275
AAA0030DLUH	CL 22 2 80 AP 405	050C40007
AAA0030HEXR	CL 22 0 05	050C00317650
AAA0030EDLW	CL 20 2A 26 AP 112	050C00937259
AAA0030HDZE	KR 1 21 22	050C1191300
AAA0030HBRJ	CL 22 1 90 ESTE	050C00683547
AAA0030DNAW	KR 3 22 18 AP 502	050C00323947
AAA0030EMLF	KR 3 20 76 AP 701	050C00136714
AAA0030EFKL	CL 20 2A 26 AP 504	050C00937302
AAA0030EESY	CL 20 2A 26 AP 401	050C00937287
AAA0030DKBR	CL 22 2 28 GS 1	050C264391
AAA0030EUYN	CL 23 1B 80	050C01207259
AAA0030EJPP	CL 20 2A 26 GJ 68	050C00968124
AAA0030DNCN	KR 3 22 18 AP 504	050C00323949
AAA0030ELDM	CL 20 2A 26 AP 518	050C00968158
AAA0030ETRU	CL 22A 1B 04	050C01446905
AAA0030HFDE	CL 21 BIS 0 29	050C01208232
AAA0204DEDE	KR 1 ESTE 22 87 MJ 7	050C00000000
AAA0030EKAW	CL 20 2A 26 AP 208	050C00968133
AAA0030FZXS	CL 22 0 10	050C01126205
AAA0030ECNX	CL 20 2A 26 GJ 21	050C937239

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



N° COE0001 / N° 00113  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030DMNN	KR 3 22 18 AP 301	050C00323936
AAA0030DKJH	CL 22 2 28 GS 7	050C264397
AAA0030EKEP	CL 20 2A 26 AP 218	050C00968137
AAA0030EJXR	CL 20 2A 26 AP 118	050C968131
AAA0030EFYX	CL 20 2A 26 AP 604	050C00938322
AAA0030ELWF	KR 3 20 30	050S00645793
AAA0030EWDE	KR 1 22 45	050C00501637
AAA0030EERJ	CL 20 2A 26 AP 316	050C00937286
AAA0204DEJZ	KR 1 ESTE 22 73 MJ 11	050C00000000
AAA0030EHTO	CL 20 2A 26 GJ 48	050C00968105
AAA0030EJOE	CL 20 2A 26 GJ 67	050C00968123
AAA0204DECN	KR 1 ESTE 22 85 MJ 6	050C00000000
AAA0030EJEA	CL 20 2A 26 GJ 59	050C00968115
AAA0030HDTD	KR 1 20A 28	050C00118319
AAA0030ELTO	CL 20 2A 88	050C850366
AAA0030EWFZ	KR 1 22 37	050C00240950
AAA0030EFAF	CL 20 2A 26 AP 412	050C00937294
AAA0030HCOE	CL 22 1 98 ESTE IN 7	050C00126312
AAA0030ETZM	KR 2 22A 18	050C1188150
AAA0030EMEP	KR 3 20 76 AP 402	050C00043475
AAA0030HCNN	CL 22 1 98 ESTE IN 8	050C00235966
AAA0030EKCN	CL 20 2A 26 AP 210	050C968135
AAA0030DJMR	CL 22 2 28 AP 204	050C00264408
AAA0030DLKC	CL 22 2 80 AP 302	050C39998
AAA0030EDXR	CL 20 2A 26 AP 211	050C937269
AAA0030DLXS	CL 22 2 80 AP 501	050C00040009
AAA0030ENAF	CL 21 1 77	050C00552185
AAA0030HCJH	CL 22 1 98 ESTE IN 12	050C0
AAA0030DMMS	KR 3 22 18 AP 205	050C00323935
AAA0030EJDM	CL 20 2A 26 GJ 58	050C00968114
AAA0030EUMR	TV 1B 22A 05	050C01499425
AAA0030DLZE	CL 22 2 80 AP 503	050C40011
AAA0030EFDM	CL 20 2A 26 AP 415	050C00937297
AAA0030EULF	TV 1B 22A 15	050C01483109

A

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CO00024 / N° SP0113  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANA



Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030HABR	CL 22 0 36	050C00953648
AAA0030HANN	KR 1 22 76	050C273646
AAA0176OULW	KR 3 22A 20	050C1585745
AAA0030EKLK	CL 20 2A 26 AP 310	050C00968142
AAA0030HEOE	CL 21 BIS 0 28	050C0
AAA0030DKDM	CL 22 2 28 GS 3	050C264393
AAA0030HBXS	CL 22 1 10 ESTE	050C251140
AAA0030HDJZ	DG 20A 0 24	050C01526741
AAA0030DKOE	CL 22 2 80 AP 102	050C00039988
AAA0030DKHY	CL 22 2 28 GS 6	050C264396
AAA0030DNBS	KR 3 22 18 AP 503	050C00323948
AAA0030EUXS	KR 1 ESTE 22C 11	050C00301939
AAA0030ENSK	CL 21 1 25	050C693676
AAA0030DJPA	CL 22 2 28 AP 303	050C00264411
AAA0030EDZM	CL 20 2A 26 AP 213	050C00937271
AAA0030ECSY	CL 20 2A 26 GJ 25	050C00937243
AAA0030EHZM	CL 20 2A 26 GJ 54	050C968110
AAA0030HEBR	KR 1 21 38	050C00736198
AAA0030HBJZ	KR 1 ESTE 22 29	050C0
AAA0030HENN	CL 21 BIS 0 22	050C1066655
AAA0030ECWW	CL 20 2A 26 GJ 28	050C00937246
AAA0030HBSY	CL 22 1 80 ESTE	050C00381657
AAA0030DLPA	CL 22 2 80 AP 401	050C00040003
AAA0030HCYX	DG 20A 1 36 ESTE	050C00000000
AAA0030EJAF	CL 20 2A 26 GJ 55	050C00968111
AAA0030ELPP	CL 20 2A 78	050C185187
AAA0225NHKC	KR 1 20A 85 LC 501	050C01713254
AAA0030DMPP	KR 3 22 18 AP 303	050C00323938
AAA0030EHEA	CL 20 2A 26 GJ 14	050C00968094
AAA0030EFRU	CL 20 2A 26 AP 514	050C00937308
AAA0030EKOM	CL 20 2A 26 AP 319	050C00968145
AAA0030EDRU	CL 20 2A 26 AP 202	050C00937264
AAA0030HBFZ	KR 1 ESTE 22 13	050C0
AAA0030EJHY	CL 20 2A 26 GJ 61	050C00968117





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 8 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030DLYN	CL 22 2 80 AP 502	050C00040010
AAA0030HALW	KR 1 22 58	050C00354628
AAA0030EKKC	CL 20 2A 26 AP 309	050C00968141
AAA0030DNEP	CL 22A 2 31	050C00668187
AAA0030ETYX	KR 2 22A 12	050C00012636
AAA0030EEBS	CL 20 2A 26 AP 215	050C00937273
AAA0030EJUZ	CL 20 2A 26 AP 110	050C00968129
AAA0030DLCN	CL 22 2 80 AP 202	050C39992
AAA0030EEWW	CL 20 2A 26 AP 404	050C00937290
AAA0030EUUH	KR 1 22 59	050C00349009
AAA0030DKTO	CL 22 2 80 GJ 2	050C00040014
AAA0030EOAW	KR 1 20A 51	050C1021120
AAA0030DLBS	CL 22 2 80 AP 201	050C00039991
AAA0030EEMR	CL 20 2A 26 AP 312	050C00937282
AAA0030DMAF	CL 22 2 80 AP 504	050C40012
AAA0030EUDE	KR 2 22A 30	050C00776957
AAA0030DLLF	CL 22 2 80 AP 303	050C39999
AAA0204DEAW	KR 1 ESTE 22 65 MJ 4	050C00000000
AAA0030EWHK	KR 1 22 31	050C00502021
AAA0030EJMS	CL 20 2A 26 GJ 65	050C00968121
AAA0225NHNX	CL 21 1 03 LC 103	050C01713249
AAA0030EKPA	CL 20 2A 26 AP 407	050C00968146
AAA0030HEDM	KR 1 21 64	050C00000000
AAA0030HEKL	CL 21 BIS 0 15	050C00587471
AAA0030DKSK	CL 22 2 80 GJ 1	050C00040013
AAA0030ELUZ	CL 20 2A 94	050C73251
AAA0030EDUZ	CL 20 2A 26 AP 205	050C00937267
AAA0030JMMD	KR 2A 22A 30	050C00112753
AAA0030DHZE	CL 22 2 06	050C734199
AAA0030EFHY	CL 20 2A 26 AP 502	050C00937300
AAA0030HAOE	KR 1 22 82	050C1483879
AAA0225NHLF	KR 1 20A 85 LC 401	050C01713253
AAA0030EHYX	CL 20 2A 26 GJ 52	050C00968109
AAA0159OXEA	KR 1 ESTE 22 14	050C01212140



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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CO22024 / N° 01911  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 9 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030HBOM	CL 22 1 94 ESTE	050C464435
AAA0225NHOM	CL 21 1 03 LC 101	050C01713247
AAA0030HBAW	KR 1 ESTE 22 31	050C0
AAA0030HBLF	CL 22 2 12 ESTE	050C00714285
AAA0030EJCX	CL 20 2A 26 GJ 57	050C968113
AAA0030DMKL	KR 3 22 18 AP 203	050C323933
AAA0030ELZM	KR 3 20 66 LC	050C00038442
AAA0030DMEA	KR 3 22 24 LC	050C00323927
AAA0030HBCN	KR 1 ESTE 22 25	050C629857
AAA0030EFMS	CL 20 2A 26 AP 506	050C00937304
AAA0204DEFZ	KR 1 ESTE 22 95 MJ 9	050C00000000
AAA0030EOBS	KR 1 20A 47	050C00049785
AAA0030EHBR	CL 20 2A 26 GJ 11	050C00968091
AAA0030HDAW	DG 20A 1 30 ESTE	050C0
AAA0030HEYX	CL 22 1 01 ESTE	050C501432
AAA0030HARU	KR 1 22 94	050C00501448
AAA0195UMKC	KR 1 ESTE 22 67 MJ 1	050C00000000
AAA0030EODE	KR 1 20A 29	050C00500490
AAA0030HBZE	KR 1 ESTE 22 06	050C01368993
AAA0030DJJZ	CL 22 2 28 AP 201	050C00264405
AAA0030ETTO	CL 22A 1B 16	050C00105657
AAA0030EUJZ	TV 1B 22A 27	050C01846741
AAA0030EKWW	CL 20 2A 26 AP 418	050C968151
AAA0195UMLF	KR 1 ESTE 22 65 MJ 2	050C00000000
AAA0030EENX	CL 20 2A 26 AP 313	050C937283
AAA0030HDYN	KR 1 21 12	050C01303242
AAA0030ELSK	CL 20 2A 86	050C852799
AAA0030ECHK	CL 20 2A 26 GJ 2	050C00937234
AAA0030EDKL	CL 20 2A 26 AP 111	050C00937258
AAA0220MRCN	CL 22A 2 34	050C01623966
AAA0030HEAF	KR 1 21 28	050C00253232
AAA0030EUOM	CL 22 1 08	050C01499771
AAA0030EDYX	CL 20 2A 26 AP 212	050C00937270
AAA0030EMMR	KR 3 20 76 AP 702	050C00034706

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° CERTIFICADO: N° 001013  
2214200-FT-604 Versión 02



**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 10 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014**

AAA0030HAFT	KR 1 22 26	050C00646341
AAA0030EHKL	CL 20 2A 26 GJ 18	050C00968126
AAA0030EEOM	CL 20 2A 26 AP 314	050C00937284
AAA0030ECZE	CL 20 2A 26 GJ 33	050C00937249
AAA0030ELBR	CL 20 2A 26 AP 510	050C968156
AAA0030EOEP	KR 1 20A 25	050C00551114
AAA0030EKNX	CL 20 2A 26 AP 318	050C00968144
AAA0030ENTO	CL 21 1 17	050C01512807
AAA0030HDXS	KR 1 20A 50	050C01349119
AAA0030HFAW	CL 22 1 17 ESTE	050C00719919
AAA0030DJUH	CL 22 2 28 AP 403	050C00264415
AAA0030DKWF	CL 22 2 80 GJ 4	050C00040016
AAA0030EMRJ	KR 3 20 76 AP 902	050C00031037
AAA0030DJRJ	CL 22 2 28 AP 304	050C00264412
AAA0030EUPA	CL 22 1 12	050C1570057
AAA0030HAUZ	KR 1 ESTE 22 63	050C01227557
AAA0030ENFT	CL 21 1 61	050C00307941
AAA0030HDLF	DG 20A 0 38	050C00635519
AAA0030EUWW	CL 22A 1 04	050C00044681
AAA0030ENZM	KR 1 20A 55	050C00209365
AAA0030EKTD	CL 20 2A 26 AP 410	050C00968149
AAA0030DNHK	KR 2 22 47	050C00462828
AAA0030EDAF	CL 20 2A 26 GJ 34	050C00937250
AAA0030DJOM	CL 22 2 28 AP 302	050C00264410
AAA0030DJSY	CL 22 2 28 AP 401	050C00264413
AAA0030DLMR	CL 22 2 80 AP 304	050C00040000
AAA0030ELKL	CL 20 2A 54	050C86064
AAA0030DL0M	CL 22 2 80 AP 306	050C00040002
AAA0030DMLW	KR 3 22 18 AP 204	050C00323934
AAA0030EMCN	KR 3 20 76 AP 202	050C00059237
AAA0030EHSK	CL 20 2A 26 GJ 45	050C00968104
AAA0030DJHK	CL 22 2 28 AP 103	050C00264404
AAA0030EUKC	TV 1B 22A 21	050C01499424
AAA0030DKMS	CL 22 2 28 GS 10	050C264400



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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° CO22024 / N° 070113  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 11 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030DNJZ	KR 2 22 37	050C00579470
AAA0030ECPA	CL 20 2A 26 GJ 23	050C00937241
AAA0030HDFZ	DG 20A 0 12	050C1196843
AAA0030EFTO	CL 20 2A 26 AP 516	050C00938318
AAA0030EHYH	CL 20 2A 26 GJ 16	050C00968096
AAA0030EJTO	CL 20 2A 26 AP 109	050C00968128
AAA0030DLEP	CL 22 2 80 AP 204	050C00039994
AAA0030ELEA	CL 20 2A 26 AP 519	050C00968159
AAA0204DDZM	KR 1 ESTE 22 65 MJ 3	050C00000000
AAA0030ECEP	CL 20 2A 20	050C574138
AAA0030EHRU	CL 20 2A 26 GJ 44	050C00968103
AAA0030HAWF	KR 1 ESTE 22 47	050C79470
AAA0030EKFZ	CL 20 2A 26 AP 219	050C00968138
AAA0030HDHK	DG 20A 0 14	050C0
AAA0030DJBS	CL 22 2 14	050C01097061
AAA0030ENRU	CL 21 1 33	050C00184475
AAA0030DMFT	KR 3 22 30 LC	050C00323928
AAA0030EJSK	CL 20 2A 26 AP 108	050C00968127
AAA0030EFEA	CL 20 2A 26 AP 416	050C00937298
AAA0030ELLW	CL 20 2A 58	050C00114741
AAA0030HBTB	CL 22 1 68 ESTE	050C513037
AAA0030EHNN	CL 20 2A 26 GJ 41	050C00968100
AAA0030EKBS	CL 20 2A 26 AP 209	050C00968134
AAA0030ENXR	KR 1 20A 79	050C00241403
AAA0030ELYX	KR 3 20 52	050C144696
AAA0030HAJH	KR 1 22 40	050C00938232
AAA0030EUNX	KR 1 22 07	050C1294919
AAA0030EFXR	CL 20 2A 26 AP 603	050C00938321
AAA0030HDOM	DG 20A 0 76	050C00300752
AAA0030EFUZ	CL 20 2A 26 AP 601	050C938319
AAA0030EMBS	KR 3 20 76 AP 201	050C00062093
AAA0030HBHK	KR 1 ESTE 22 09	050C00502240
AAA0030EHOE	CL 20 2A 26 GJ 42	050C00968101
AAA0030ENJH	CL 21 1 49 AP 101	050C925141

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° CERTIFICADO: N° 020113  
2214200-FT-604 Versión 02



**BOGOTÁ**  
HUMANANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 12 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030DJWW	CL 22 2 28 AP 404	050C00264416
AAA0030H DUH	KR 1 20A 40	050C00909759
AAA0030EWCN	KR 1 22 51	050C0
AAA0030DKXR	CL 22 2 80 GJ 5	050C00040017
AAA0030JMKL	KR 2 22A 25	050C00852845
AAA0030HDKC	DG 20A 0 30	050C00154583
AAA0030DMUZ	KR 3 22 18 AP 402	050C323942
AAA0030DJXS	CL 22 2 28 AP 501	050C264417
AAA0030EDWF	CL 20 2A 26 AP 206	050C00937268
AAA0030ELRU	KR 3 20 20	050C544664
AAA0030HCFT	KR 1 ESTE 22 44	050C01095615
AAA0030EWKC	KR 1 22 13	050C00543493
AAA0030EJBR	CL 20 2A 26 GJ 56	050C00968112
AAA0030EMSY	KR 3 20 76 AP 1001	050C00158600
AAA0030DJZE	CL 22 2 28 AP 503	050C00264419
AAA0030EOFZ	KR 1 20A 21	050C00106668
AAA0030EHAF	CL 20 2A 26 GJ 10	050C00968090
AAA0030HAZM	KR 1 ESTE 22 37	050C01059392
AAA0030HEPP	CL 22 0 43 IN 1	050C01750748
AAA0030ELNN	CL 20 2A 68	050C01620616
AAA0030EECN	CL 20 2A 26 AP 216	050C00937274
AAA0030EDEA	CL 20 2A 34 LC	050C00937254
AAA0030ENCX	CL 21 1 71	050C00677334
AAA0030EMOM	KR 3 20 76 AP 802	050C14984
AAA0030DLWW	CL 22 2 80 AP 406	050C00040008
AAA0030DKZM	CL 22 2 80 GJ 7	050C00040019
AAA0204DEHK	KR 1 ESTE 22 77 MJ 10	050C00000000
AAA0030HDCN	DG 20A 1 02 ESTE	050C452353
AAA0030HCZM	DG 20A 1 32 ESTE	050C0
AAA0030EFJH	CL 20 2A 26 AP 503	050C00937301
AAA0030EKJZ	CL 20 2A 26 AP 308	050C00968140
AAA0030DKCX	CL 22 2 28 GS 2	050C264392
AAA0030EKHK	CL 20 2A 26 AP 307	050C968139
AAA0030EIPA	CL 20 2A 26 AP 315	050C00937285



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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CRO2021 / N° GP0112  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 13 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014**

AAA0030DMDM	KR 3 22 14 LC	050C00323930
AAA0030EEEP	CL 20 2A 26 AP 302	050C00937276
AAA0030HDEP	DG 20A 0 08	050C1196843
AAA0030EUBS	KR 2 22A 26	050C00402831
AAA0030EFCX	CL 20 2A 26 AP 414	050C00937296
AAA0030HCWF	CL 22 1 98 ESTE IN 1	050C01183131
AAA0030HCMS	CL 22 1 98 ESTE IN 9	050C0
AAA0030JLYN	CL 22A 2 26	050C0
AAA0030DKKL	CL 22 2 28 GS 8	050C264398
AAA0030EMZE	CL 21 1 83 AP 401	050C00028264
AAA0030ECFZ	CL 20 2A 26 GJ 1	050C00937233
AAA0030HEHY	CL 21 BIS 0 25	050C01322380
AAA0030HBYN	KR 1 ESTE 22 02	050C00085147
AAA0030HCLW	CL 22 1 98 ESTE IN 10	050C00000000
AAA0030EKDE	CL 20 2A 26 AP 217	050C00968136
AAA0030EKRJ	CL 20 2A 26 AP 408	050C00968147
AAA0030JMHY	KR 2 22A 37	050C00206760
AAA0030EELF	CL 20 2A 26 AP 311	050C937281
AAA0030DKFT	CL 22 2 28 GS 5	050C264395
AAA0030DLSY	CL 22 2 80 AP 403	050C00040005
AAA0030ELAF	CL 20 2A 26 AP 509	050C968155
AAA0030EJRU	CL 20 2A 26 AP 107	050C00968125
AAA0030EEZE	CL 20 2A 26 AP 411	050C00937293
AAA0030HESK	CL 22 0 43	050C01750747
AAA0030EWEP	KR 1 22 43	050C0
AAA0030EMXS	CL 21 1 83 AP 201	050C00028262
AAA0030HAAF	CL 22 0 30	050C228558
AAA0030DJFZ	CL 22 2 28 AP 102	050C00264403
AAA0030EKZE	CL 20 2A 26 AP 508	050C00968154
AAA0030DMCX	KR 3 22 04 LC	050C00323929
AAA0030DMHY	KR 3 22 18 AP 201	050C00323931
AAA0030HDBS	DG 20A 1 20 ESTE	050C00805984
AAA0030ENLW	CL 21 1 49 AP 301	050C00925143
AAA0030EDOE	CL 20 2A 26 AP 115	050C00937262

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



Nº CREGOBI / Nº OP0113  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 14 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030EDJH	CL 20 2A 46 LC	050C00937257
AAA0030DNKC	KR 2 22 35	050C00167934
AAA0030ECRJ	CL 20 2A 26 GJ 24	050C00937242
AAA0030EHFT	CL 20 2A 26 GJ 15	050C00968095
AAA0030DMOE	KR 3 22 18 AP 302	050C00323937
AAA0030HADM	KR 1 22 08	050C00122096
AAA0030DLAW	CL 22 2 80 LC 8	050C835375
AAA0030ELMS	CL 20 2A 62	050C00476000
AAA0030EJLW	CL 20 2A 26 GJ 64	050C00968120
AAA0030EFNN	CL 20 2A 26 AP 511	050C00937305
AAA0030HBWW	CL 22 1 26 ESTE	050C200669
AAA0030EKMR	CL 20 2A 26 AP 317	050C00968143
AAA0030HATO	KR 1 ESTE 22 61	050C1224989
AAA0030HCSK	CL 22 1 98 ESTE IN 4	050C764474
AAA0030EUSY	CL 22 1 32	050C00212003
AAA0030EJHJ	CL 20 2A 26 GJ 62	050C00968118
AAA0030DJDE	CL 22 2 24 LC	050C00264402
AAA0030EETD	CL 20 2A 26 AP 402	050C00937288
AAA0030DJLF	CL 22 2 28 AP 203	050C00264407
AAA0030EMAW	KR 3 20 80 LC	050C00041430
AAA0030DNDE	KR 3 22 18 AP 505	050C00323950
AAA0030EFBR	CL 20 2A 26 AP 413	050C00937295
AAA0030FZYN	CL 22 0 16	050C00941719
AAA0030EKYN	CL 20 2A 26 AP 507	050C00968153
AAA0030DJNX	CL 22 2 28 AP 301	050C264409
AAA0030DLNX	CL 22 2 80 AP 305	050C40001
AAA0030EEJZ	CL 20 2A 26 AP 305	050C00937279
AAA0030EDDM	CL 20 2A 30 LC	050C00937253
AAA0030EUTD	KR 2 22 40	050C484962
AAA0030ECXS	CL 20 2A 26 GJ 29	050C00937247
AAA0030HDRJ	KR 1 20A 20	050C00966518
AAA0030EJZM	CL 20 2A 26 AP 207	050C00968162
AAA0030EEYN	CL 20 2A 26 AP 406	050C00937292
AAA0030DMBR	CL 22 2 94 LC	050C00323926



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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Página 15 de 15

Continuación del Anexo 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial" del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014

AAA0030DLHK	CL 22 2 80 AP 206	050C00039996
AAA0030DKEA	CL 22 2 28 GS 4	050C00264394
AAA0030DLRJ	CL 22 2 80 AP 402	050C00040004
AAA0030EDSK	CL 20 2A 26 AP 203	050C937265
AAA0030EJFT	CL 20 2A 26 GJ 60	050C00968116
AAA0030HDPA	DG 20A 0 82	050C00680016
AAA0030HCPP	CL 22 1 98 ESTE IN 6	050C920708
AAA0030DKYX	CL 22 2 80 GJ 6	050C00040018
AAA0030EHJH	CL 20 2A 26 GJ 17	050C00968097
AAA0030ECCN	KR 1 20A 05	050C310358
AAA0030ETWF	CL 22A 1B 24	050C00025215
AAA0030EHMS	CL 20 2A 26 GJ 38	050C00968099
AAA0030EFSK	CL 20 2A 26 AP 515	050C00937309
AAA0204DEBS	KR 1 ESTE 22 81 MJ 5	050C00000000
AAA0030DKRU	CL 22 2 80 AP 104	050C00039990
AAA0030EDTO	CL 20 2A 26 AP 204	050C937266
AAA0030HAYX	KR 1 ESTE 22 41	050C00003188
AAA0030ENYX	KR 1 20A 63	050C1095601
AAA0030HBNX	CL 22 2 02 ESTE	050C01647697
AAA0030HBEP	KR 1 ESTE 22 17	050C01060097
AAA0030ECTD	CL 20 2A 26 GJ 26	050C00937244
AAA0030HAHY	KR 1 22 38	050C01176629
AAA0030EHCX	CL 20 2A 26 GJ 12	050C00968092
AAA0030DMWF	KR 3 22 18 AP 403	050C00323943
AAA0030HEJH	CL 21 BIS 0 19	050C0
AAA0030ECKC	CL 20 2A 26 GJ 6	050C00937236
AAA0030DKPP	CL 22 2 80 AP 103	050C39989
AAA0030EFPP	CL 20 2A 26 AP 513	050C00937307
AAA0030DMRU	KR 3 22 18 AP 304	050C00323939
AAA0030ENOE	CL 21 1 39	050C00114011
AAA0030ELXR	KR 3 20 38	050C17028
AAA0030HCXR	CL 22 1 81 ESTE	050C01268853
AAA0030EKSY	CL 20 2A 26 AP 409	050C00968148

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



N° CO02021 / N° 0P0112  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO NO. 420 DE

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”,  
ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### *“Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”*

#### 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 deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización 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 las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios propuestos por el Plan Parcial y la venta de una parte del suelo urbanizado que habilita el Plan Parcial.

En este anexo se presenta el procedimiento y la información relacionada con el reparto equitativo de cargas y beneficios del PPRU. 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. No obstante, en todo caso deberán pagarse las cargas establecidas, así cambien las cifras.

Por último, este anexo también presenta la metodología para la conversión entre usos los del plan

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° COORDENADA N° EPURD  
22 14200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014 Página 2 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

parcial.

## PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

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

- Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.
- Determinar y cuantificar el beneficio propuesto por el Plan Parcial.
- Cuantificación de los costos directos e indirectos de los productos inmobiliarios del Plan Parcial.
- Calcular el valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del Plan Parcial.
- Establecer el reparto de cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanística.

### A. CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Las cargas urbanísticas que serán objeto de reparto son de carácter general y local, y corresponden esencialmente a la generación de infraestructura para el sistema de transporte público de la ciudad, la generación de espacio público, obras asociadas a las redes de servicios públicos domiciliarios, vías locales e intermedias, inversión social y a los costos de la formulación y gestión del Plan Parcial.

#### Cargas Generales

Se entienden como aquellas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las



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



ISO 9001:2008  
NITC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CERTIFICADO: N° 07013  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 3 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Se determinaron las siguientes cargas generales dentro de la delimitación del Plan Parcial:

Rubro	Área (m2)	Valor Unitario	Valor Total
Redes matrices de servicios públicos	9.960,04	\$ 100.000	\$ 996.004.000
Contingencia redes			\$ 49.800.200
Intersección Cll 19 Cr 3	3.085,00	\$ 320.000	\$ 987.200.000
Tramo circunvalar Av Funicular y Cll 22	293,00	\$ 320.000	\$ 93.760.000
<b>TOTAL GENERALES*</b>			<b>\$ 2.126.764.200</b>

Tabla No.01: Área cargas generales del Plan Parcial Triángulo de Fenicia.  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

### Cargas Locales

Rubro	Área (m2)	Valor Unitario	Valor Total
Sistema vial local	16.157,45	\$ 320.000	\$ 5.170.384.000
Redes secundarias de servicios públicos	5.456,35	\$ 100.000	\$ 545.635.000
Contingencia redes			\$ 27.281.750
Control ambiental Av. Circunvalar	3.877,21	\$ 150.000	\$ 581.593.500
Parques, Plazas, Plazoletas, Zonas verdes	13.821,86	\$ 100.000	\$ 1.382.800.000
<b>TOTAL CARGAS LOCALES</b>			<b>\$ 7.707.080.250</b>

Tabla No.02: Área cargas locales del Plan Parcial Triángulo de Fenicia  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° CERTIFICADO: N° 03103  
22 14200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 4 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

Adicionalmente se contempla un AIU del 20% para los costos directos (cargas) del plan, por un valor de \$1.966.768.890.

### Cargas asociadas a la gestión e indirectos

- **Traslados, lucros cesantes y adecuaciones:** Dentro de este rubro se proyectan tanto las viviendas como los locales comerciales cubiertos en la zona donde se propone el desarrollo del Plan Parcial:
  - Viviendas (se asume únicamente el costo de traslado): se contemplan 24 meses de arriendo por un valor mensual de \$1.200.000. -
  - Locales comerciales (Se asume el costo de traslado y lucro cesante): Para los locales comerciales se contempla pago lucro cesante de \$8.000.000 por 24 meses.
  - Adicionalmente se contempla un valor de adecuaciones para locales comerciales (6.150 m2 proyectados) con un valor por metro cuadrado de \$60.000.

Los traslados y lucros cesantes tienen un costo total de \$4.725.836.226 dividido de la siguiente forma:

TRASLADOS	LUCRO CESANTE	
\$662.400.000	\$3.126.153.240	TOTAL POR RUBRO
\$3.788.553.240		SUBTOTAL TRASLADOS Y LUCROS CESANTES
\$568.282.986	15%	IMPREVISTOS
<b>\$4.356.836.226</b>		<b>TOTAL TRASLADOS Y LUCROS CESANTES</b>
\$369.000.000,00		TOTAL ADECUACIONES
<b>\$4.725.836.226</b>		



Tabla No.03 Carga por traslados y lucros cesantes  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N.º COORDENADOR EN ESPAÑOL  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 5 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

Para esta carga, se debe tener en cuenta:

- En el caso de inmuebles (casas, apartamentos o locales comerciales) que perciban una renta por arrendamiento parcial o total del inmueble se debe pagar el valor de traslado y/o lucro cesante de cada una de las unidades generadoras de renta.
  - El valor del canon de arrendamiento de traslados de vivienda deberá ajustarse año a año.
  - Para el efecto del cálculo del lucro cesante de los lotes con servicios, se tendrá en cuenta el número de unidades de parqueo en cada predio, la renta diaria generada por cada uno y el total de días mes.
  - Para efecto del cálculo del lucro cesante en caso de inexistencia de soportes contables, los particulares utilizarán la metodología establecida por el Distrito en los Decretos Distritales 296 de 2003 y 329 de 2006.
- **Carga por Construcción de Vivienda y Comercio de Reemplazo:** Este costo se entiende como una remuneración adicional que tendrán los propietarios aportantes de suelo al proyecto y que desean permanecer como residentes en la zona. El costo de esta compensación es de \$23.207.982.313. El valor se obtiene restando del costo total de la construcción de la vivienda y comercio de reemplazo el valor aportado en suelo (valor catastral 2013).

CARGA VIVIENDA Y COMERCIO DE REMPLAZO	
Costo de vivienda y comercio de reemplazo	\$47.236.170.313
Suelo aportado (valor catastral 2013)	\$24.028.188.000
<b>DIFERENCIA = CARGA VIV/COMERCIO REMPLAZO</b>	<b>\$23.207.982.313</b>

Tabla No.04 Carga por Construcción de Vivienda y comercio de Reemplazo  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.-

El costo de viviendas y comercio de reemplazo tiene base en los siguientes costos directos\*:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 6 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

	COSTO DIRECTO (m2) A.CONSTRUIDA	COSTO DIRECTO (m2) A.PRIVADA
Comercio vecinal Replazo	\$ 800.000	\$ 960.000
Comercio Zonal Replazo	\$ 950.000	\$ 1.140.000
Comercio Metropolitano Replazo	\$ 2.000.000	\$ 2.500.000
Vivienda replazo Tipo A = 45m2	\$ 950.000	\$ 1.140.000
Vivienda replazo Tipo B = 55m2	\$ 950.000	\$ 1.140.000
Vivienda replazo Tipo C = 65m2	\$ 950.000	\$ 1.140.000
Vivienda replazo Tipo D = 75m2	\$ 950.000	\$ 1.140.000
Vivienda replazo Tipo E = 100m2	\$ 950.000	\$ 1.140.000

Tabla No.05 Estimación costos directos de replazo  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

\*Estos costos son estimados y están basados en el comportamiento del mercado inmobiliario observado en el periodo en el que se desarrolló el modelo financiero (2013). Estos valores serán actualizados según los índices de costos y el comportamiento del mercado que se observe en el periodo de inicio del proyecto, así mismo las necesidades propias del modelo.

Como costos indirectos se toman indicadores como porcentaje (%) sobre ventas y sobre costos directos\*:

	% VENTAS	% CD
HONORARIOS DE GERENCIA	6,0%	
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN		8,0%
INTERVENTORIA		0,5%
PUBLICIDAD & VENTAS	3,5%	
LEGALES & NOTARIALES	2,0%	
COSTOS FIDUCIARIOS	1,0%	
COSTO FINANCIERO	2,5%	
ESTUDIOS & DISEÑOS	2,5%	
IMPUESTOS	2,0%	
IMPREVISTOS	0,5%	

*A*

Tabla No.06 Estimación de costo indirecto como porcentaje sobre ventas y sobre CD

\* Los costos indirectos son indicadores estimados y observados en el sector inmobiliario, estos valores deben ser actualizados al inicio del proyecto según los indicadores del mercado inmobiliario y las necesidades propias del modelo.

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° COCERTECH N° 07013  
**2214200-FT-604 Versión 02**

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. 420 DE 01 OCT. 2014 Página 7 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

- **Inversión social adicional:** Dentro del desarrollo del plan parcial se contempla el desarrollo de 4 tipos de programas sociales:
  - **Emprendimiento:** Busca acompañar a los emprendedores del sector proporcionando herramientas necesarias para el desarrollo de negocios innovadores y sostenibles en el tiempo.
  - **Productividad y Empleabilidad:** Busca capacitar a los miembros del barrio en tres áreas definidas: gastronomía, carpintería o construcción, buscando así vinculación de empleo en los alrededores del barrio.
  - **Adulto Mayor:** Busca integrar personas mayores de forma activa a las actividades realizadas en el Triángulo de Fenicia.
  - **Manejo de Tiempo libre:** Se divide en tres tipos de programas: Uno es un espacio en donde se realizan talleres lúdicos que permiten a los jóvenes realizar un proyecto de vida. El segundo es un espacio de refuerzo escolar en donde se refuerzan diversas áreas académicas y el último es un apoyo brindado a estudiantes de grado once, en donde se realiza una preparación para el examen de ICFES.

Los costos del proyecto asociados a la inversión social adicional de \$3.704.833.333, como se ilustran a continuación:

A

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
IN COORDINACIÓN CON  
2214200-FT-604 Versión 02



BOGOTÁ  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 8 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.*

Programas Sociales	Tipo de programa	Valor unitario estimado mes	Valor Total (durante los 8 años proyectados)
Programa 1	Emprendimiento	\$ 4.833.333	\$ 628.333.333
Programa 2	Productividad y Empleabilidad	\$ 5.500.000	\$ 1.842.500.000
Programa 3	Adulto Mayor	\$ 700.000	\$ 308.000.000
Programa 4	Manejo de Tiempo Libre	\$ 583.333	\$ 350.000.000
Coordinación	Tiempo Completo	\$ 6.000.000	\$ 576.000.000
<b>TOTAL PROGRAMAS SOCIALES</b>		<b>\$3.704.833.333</b>	

Tabla No.07 Inversión social adicional  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

- **Costos de formulación del proyecto e indirectos:** Para la formulación del proyecto se requieren de estudios previos y otros rubros asociados a esta actividad. Adicional a los costos de formulación del plan se requieren de los estudios, gestiones y honorarios definitivos denominados indirectos de urbanismo (desarrollo de las cargas locales y generales) estos dos costos se proyectan de la siguiente manera:

COSTOS DE FORMULACIÓN E INDIRECTOS DE URBANISMO	
Formulación	Valor
Estudios	\$ 579.951.406
Equipo de trabajo	\$ 1.994.253.987
Gastos Fiduciarios	\$ 25.248.000
Eventos de comunicación	\$ 36.833.711
Pilotos programas sociales	\$ 428.238.050
Gastos e insumos de alimentación	\$ 27.384.777
<b>TOTAL FORMULACIÓN</b>	<b>\$ 3.091.909.931</b>
Indirectos de urbanismo	Valor
Estudios de Títulos	\$ 337.400.000
Avalúos	\$ 433.800.000
Asesoría jurídica	\$ 437.444.850

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CONDENA N° 00103  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 9 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

<b>COSTOS DE FORMULACIÓN E INDIRECTOS DE URBANISMO</b>	
Topografía	\$ 71.853.265
Estudio de suelos	\$ 56.227.648
Diseño urbanístico	\$ 688.366.805
Diseño estructuras	\$ 147.507.173
Diseño red eléctrica	\$ 98.338.115
Diseño hidrosanitario	\$ 98.338.115
Diseño red de gas	\$ 98.338.115
Diseño geométrico de vías	\$ 78.670.492
Geotécnica y pavimentos	\$ 78.670.492
Diseño paisajístico	\$ 98.338.115
Estudio de tráfico	\$ 68.836.681
Estudio ambiental	\$ 98.338.115
Estudio Seguridad Industrial	\$ 98.338.115
Presupuesto y programación urbanismo	\$ 68.836.681
Trámites y convenios	\$ 295.014.345
Interventoría	\$ 584.140.471
Gastos menores	\$ 92.449.896
Contingencia indirectos	\$ 604.387.123
<b>TOTAL FORMULACIÓN + INDIRECTOS</b>	<b>\$ 7.725.544.542</b>

Tabla No.08 Carga por formulación e indirectos - Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

- **Gastos administrativos:** los gastos administrativos asociados a la operación se describen a continuación:

<b>Rubro</b>	<b>Valor Total</b>
Gastos Fiduciarios	\$ 903.740.800
Gastos Administrativos	\$ 2.635.000.000
Impuestos, notaría y registro	\$ 4.978.686.633
Costo Financieros	\$ 1.519.305.615
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 10.036.733.048</b>

Tabla No.09 Gastos administrativos  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



IN COORDINACIÓN CON  
**22 14200-FT-604 Versión 02**

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 10 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

Así las cargas estimadas del plan parcial ascienden a \$ 63.756.894.875 como se desagrega a continuación:

CARGAS PLAN PARCIAL			
Rubro	Área (m2)	Valor Unitario	Valor Total
Redes matrices de servicios públicos	9.960,00	\$ 100.000	\$ 996.004.000
Contingencia redes			\$ 49.800.200
Intersección Cll 19 Cr 3	3.085,00	\$ 320.000	\$ 987.200.000
Tramo circunvalar Av Funicular y Cll 22	293,00	\$ 320.000	\$ 93.760.000
<b>TOTAL GENERALES*</b>			<b>\$ 2.126.764.200</b>
Sistema vial local	16.157,37	\$ 320.000	\$ 5.170.358.400
Redes secundarias de servicios públicos	5.456,28	\$ 100.000	\$ 545.628.000
Contingencia redes			\$ 27.281.400
Control ambiental Av. Circunvalar	3.877,29	\$ 150.000	\$ 581.593.500
Parques, Plazas, Plazoletas, Zonas verdes	13.821,86	\$ 100.000	\$ 1.382.186.000
<b>TOTAL LOCALES</b>			<b>\$ 7.707.047.300</b>
Traslados y lucros cesantes			\$ 4.725.836.226
Otras compensaciones			\$ 2.741.000.000
CARGA VIV/COMERCIO REPLAZO			\$ 23.207.982.313
Programas Sociales			\$ 3.704.833.333
Costos Administrativos			\$ 10.036.733.048
Indirectos de Urbanismo y Formulación			\$ 7.725.544.542
AIU 20%			\$ 1.966.762.300
<b>TOTAL GESTIÓN E INDIRECTOS</b>			<b>\$ 54.108.709.030</b>
<b>TOTAL CARGAS PLAN PARCIAL</b>			<b>\$ 63.942.503.262</b>

Tabla No.10 Resumen total cargas del Plan Parcial Triángulo de Fenicia  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

A

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N.º CERTIFICADO: 2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 11 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### *Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.*

Sobre la tabla anterior, se resalta lo siguiente:

- La definición de las situaciones sujetas en el rubro otras compensaciones y su correspondiente cálculo deberá ser realizada por los órganos de gobierno del plan parcial y por las entidades gestoras de las unidades de actuación urbanística.
- Aunque los costos de transacción en los que se incurren para el proceso de saneamientos de inmuebles no es una carga del plan parcial, con el objetivo de posibilitar la disponibilidad de los inmuebles y para garantizar la ejecución del proyecto, la(s) entidad(es) gestora(s) podrá(n) facilitar a los propietarios los recursos necesarios para el saneamiento de titulación de los predios que lo requieran. Para garantizar su devolución las partes establecerán los mecanismos legales a que haya lugar. Este valor no será asumido por el proyecto sino por el correspondiente propietario. De esta forma será manejado como un tema de flujo de caja y disponibilidad de recursos, como parte de la estrategia de gestión del suelo.
- El valor de las cargas, se presentan de forma indicativa y están sujetos a cambios, debido a fluctuaciones de las diferentes variables macroeconómicas del país que afectan directamente el costo de los materiales y mano de obra necesario para el desarrollo del plan parcial.

Las cargas estimadas del proyecto, que ascienden a \$ 63.942.503.262 según se discrimina en el numeral anterior, se distribuyen en las unidades de actuación. Esta distribución corresponde a necesidades logísticas y constructivas del proyecto, sin perjuicio del reparto equitativo. Las obras de urbanismo. Las demás cargas se distribuyen de acuerdo a las áreas de obra que le corresponden.

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° COSECOE / N° EPITEO  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 12 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.*

TIPO	Rubro	CARGAS PLAN PARCIAL					TOTAL
		UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	
<b>CARGAS GENERALES</b>	<b>TOTAL CARGAS GENERALES</b>	\$ 145,635,000	\$ 1,224,605,000	\$ 331,069,200	\$ 93,760,000	\$ 331,695,000	\$ 2,126,764,200
<b>CARGAS LOCALES</b>	<b>TOTAL CARGAS LOCALES</b>	\$ 801,919,250	\$ 2,122,321,250	\$ 850,359,400	\$ 1,667,796,900	\$ 2,264,650,500	\$ 7,707,047,300
<b>GESTIÓN E INDIRECTOS</b>	Traslados y lucros cesantes	\$ 1,417,750,868	\$ 1,890,334,490	\$ 472,583,623	\$ -	\$ 945,167,245	\$ 4,725,836,226
	Otras compensaciones	\$ 490,709,752	\$ 1,066,385,632	\$ 576,664,765	\$ -	\$ 607,239,851	\$ 2,741,000,000
	Sobrecosto reemplazo	\$ 7,953,619,845	\$ 8,074,900,166	\$ 1,736,502,175	\$ -	\$ 5,442,960,127	\$ 23,207,982,313
	Programas Sociales	\$ 676,181,458	\$ 1,793,224,120	\$ 638,037,799	\$ 20,310,608	\$ 577,079,349	\$ 3,704,833,333
	Costos Administrativos	\$ 1,796,834,290	\$ 3,904,789,460	\$ 2,111,576,177	\$ -	\$ 2,223,533,120	\$ 10,036,733,048
	Indirectos de la Formulación y Urbanismo	\$ 3,481,354,842	\$ 1,659,944,035	\$ 638,702,035	\$ 689,485,585	\$ 1,256,058,046	\$ 7,725,544,542
	AIU 20%	\$ 189,510,850	\$ 669,385,250	\$ 236,285,720	\$ 352,311,380	\$ 519,269,100	\$ 1,966,762,300
	<b>TOTAL GESTIÓN E INDIRECTOS</b>	\$ 16,005,961,905	\$ 19,058,963,153	\$ 6,410,352,293	\$ 1,062,107,573	\$ 11,571,306,838	\$ 54,108,691,762
	<b>TOTAL CARGAS UAU</b>	\$ 16,953,516,155	\$ 22,405,889,403	\$ 7,591,780,893	\$ 2,823,664,473	\$ 14,167,652,338	\$ 63,942,503,262

Tabla No.11 Cargas por UAU / UG - Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 13 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.*

### B. BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

Los beneficios del plan parcial corresponden al valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, en donde se podrán desarrollar los proyectos inmobiliarios de acuerdo a lo establecido en este plan parcial. La valoración de este suelo urbanizado y la venta de producto inmobiliario, servirá para pagar los aportes de suelo bruto y la construcción de las cargas urbanísticas del plan parcial imputadas al sistema de reparto.

A continuación, se presentan las estimaciones de ventas proyectadas de suelo urbanizado y producto inmobiliario generados por el plan parcial.

#### Cuantificación de las ventas por productos inmobiliarios

Se obtiene beneficio a través de la venta de producto inmobiliario en cada una de las UAU/UG así:

M2 VENDIBLES	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 5	
Comercio Zonal		1500,00		2006,40	
Comercio metropolitano		12000,00	1796,88		
Servicios personales (hotel)				11625,00	
Servicios empresariales (oficinas)		20250,00			
Vivienda vendible VIP	1620,00	2385,00		855,00	
Vivienda vendible	7500,00	12150,00		10540,00	
Parqueaderos	3173,40	16140,60	4748,40	7509,60	
<b>TOTAL</b>	<b>12.293</b>	<b>64.426</b>	<b>6.545</b>	<b>32.536</b>	<b>115.800</b>

Tabla No.12 Metros cuadrados vendibles por UAU / UG  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

Los valores estimados de venta para cada uno de los productos inmobiliarios se presentan a continuación:

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



N° CO22084 / N° SP113  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 14 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

Precios estimados de venta / m2*	
Comercio vecinal	\$ 4.000.000
Comercio Zonal	\$ 5.000.000
Comercio metropolitano	\$ 10.000.000
Servicios personales (hotel)	\$ 5.500.000
Servicios empresariales (oficinas)	\$ 5.800.000
Vivienda vendible VIP	\$ 958.222
Vivienda vendible 65 m2	\$4.000.000
Vivienda vendible 75 m2	\$5.000.000
Parqueaderos	\$500.000
Dotacional metropolitano	\$4.000.000

Tabla No.13 Precios estimados de venta / m2  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

De acuerdo a los precios estimados de venta por producto inmobiliario se calculan las ventas totales por UAU/UG:

VENTAS	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	
Comercio Zonal		\$ 7.500.000.000		\$ 10.032.000.000	
Comercio metropolitano		\$120.000.000.000	\$ 17.968.750.000		
Servicios personales (hotel)				\$ 63.937.500.000	
Servicios empresariales (oficinas)		\$117.450.000.000			
Vivienda vendible VIP	\$ 1.552.320.000	\$ 2.285.360.000		\$ 819.280.000	
Vivienda vendible	\$ 33.600.000.000	\$ 54.900.000.000		\$ 45.160.000.000	
Parqueaderos*	\$ 1.586.700.000	\$ 8.070.300.000	\$ 2.374.200.000	\$ 3.754.800.000	
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 36.739.020.000</b>	<b>\$310.205.660.000</b>	<b>\$ 20.342.950.000</b>	<b>\$123.703.580.000</b>	<b>\$490.991.210.000</b>
Valor inmobiliario para minimizar costos de administración**	\$ 1.040.000.000	\$ 2.080.000.000		\$ 1.040.000.000	\$ 4.160.000.000
<b>VALOR TOTAL VENTAS</b>	<b>\$ 35.699.020.000</b>	<b>\$308.125.660.000</b>	<b>\$ 20.342.950.000</b>	<b>\$122.663.580.000</b>	<b>\$486.831.210.000</b>

Tabla No.14 Estimación de ventas de producto inmobiliario por UAU/UG  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N.º CERTIFICADO: N.º 07013  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 15 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

\*Se proyecta la venta del 90% de los parqueaderos disponibles esto con el fin de garantizar el remplazo de los parqueaderos y la provisión de parqueos públicos.

\*\*Para minimizar el impacto de los costos de administración para los actuales residentes de la zona, se proyecta dejar a la copropiedad inmuebles por valor de \$4.160.000.000 los cuales se rentaran para este fin. Este valor se calcula proyectando dos unidades de 65 m2 y de valor comercial por m2 de \$4.000.000, por cada edificio que contiene remplazo (8 edificios)

### Cuantificación de las ventas por suelo urbanizado

Con base en el potencial de m2 vendibles, se estima un valor residual por m2 útil de suelo urbanizado para la UAU/UG 3 que para este modelo será la oferente de 80% de suelo urbanizado con usos dotacional, el resto de suelo será usado para producto inmobiliario que venderá el proyecto.

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

Se proyectan ventas y costos de los productos inmobiliarios potenciales de la UAU/UG:

	m2 vendibles	VENTAS	COSTOS
Comercio metropolitano	1.796,88	\$ 17.968.750.000	\$ 8.767.252.604
Parqueaderos	4.748,40	\$ 2.374.200.000	\$ 1.905.955.000
Dotacional metropolitano	19.125,00	\$ 76.500.000.000	\$ 56.801.250.000
		<b>\$ 96.842.950.000</b>	<b>\$ 67.474.457.604</b>

Tabla No.15 Estimación de ventas y costos de la UAU/UG 3  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1900: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



IN COORDINACIÓN CON  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **101 OCT. 2014** Página 16 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

De las ventas descontamos los costos y la utilidad proyectada para obtener el valor residual del suelo.

CÁLCULO VALOR RESIDUAL SUELO UAU / UG 3	
VENTAS	\$ 96.842.950.000
COSTOS	\$ 67.474.457.604
UTILIDAD	\$ 12.589.583.500
<b>VALOR RESIDUAL SUELO</b>	<b>\$ 16.778.908.896</b>
<b>VALOR RESIDUAL SUELO POR M2</b>	<b>\$ 3.357.407</b>

Tabla No 16 Estimación del valor de suelo para la UAU / UG 3  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

UAU / UG	3
m2 TOTALES	4997,58
% VENTA	80%
m2 VENTA	3998,064
VLR M2 SUELO (Valor aproximado)	\$ 3.400.000
<b>VALOR TOTAL VENTA SUELO URBANIZADO</b>	<b>\$ 13.593.417.600</b>

Tabla No.17 Ventas por suelo urbanizado  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

## C. OTROS EGRESOS – COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

La venta de producto inmobiliario tiene asociados unos costos tanto directos\* como indirectos \*\* para la producción de los mismos, a continuación se presentan los valores por producto inmobiliario de costo directo y el porcentaje (%) sobre las ventas y CD de costos indirectos:

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° COVENIO: N° 00113  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 17 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.*

	COSTO DIRECTO (m2) A.CONSTRUIDA	COSTO DIRECTO (m2) A.PRIVADA
Comercio Zonal	\$ 900.000	\$ 1.080.000
Comercio metropolitano	\$ 2.000.000	\$ 2.500.000
Servicios personales (hotel)	\$ 2.000.000	\$ 2.500.000
Servicios empresariales (oficinas)	\$ 2.200.000	\$ 2.750.000
Vivienda vendible VIP	\$ 600.000	\$ 720.000
Vivienda vendible 65 m2	\$ 1.500.000	\$ 1.800.000
Vivienda vendible 75 m2	\$ 1.800.000	\$ 2.160.000
Parqueaderos	\$ 250.000	\$ 312.500

Tabla No.18 Estimación de costo directo por producto inmobiliario  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

\*Estos costos son estimados y están basados en el comportamiento del mercado inmobiliario observado en el periodo en el que se desarrolló el modelo financiero (2013). Estos valores serán actualizados según los índices de costos y el comportamiento del mercado que se observe en el periodo de inicio del proyecto, así mismo las necesidades propias del modelo.

	% VENTAS	% CD
HONORARIOS DE GERENCIA	6,0%	
HONORARIOS CONSTRUCCIÓN		8,0%
INTERVENTORIA		0,5%
PUBLICIDAD & VENTAS	3,5%	
LEGALES & NOTARIALES	2,0%	
COSTOS FIDUCIARIOS	1,0%	
COSTO FINANCIERO	2,5%	
ESTUDIOS & DISEÑOS	2,5%	
IMPUESTOS	2,0%	
IMPREVISTOS	0,5%	

Tabla No.19 Estimación de costo indirecto como porcentaje sobre ventas y sobre CD

\*\* Los costos indirectos son indicadores estimados y observados en el sector inmobiliario, estos valores deben ser actualizados al inicio del proyecto según los indicadores del mercado inmobiliario y las necesidades propias del modelo.

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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1900: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N. COLOMBIA N. EPITEC  
22 14200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 18 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

A continuación se presenta el valor de los costos totales por producto inmobiliario en cada una de las UAU/UG.

	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 5
Comercio Zonal		\$ 3.453.000.000		\$ 4.455.462.000
Comercio metropolitano		\$ 58.720.000.000	\$ 8.767.252.604	
Servicios personales (hotel)				\$46.422.500.000
Servicios empresariales (oficinas)		\$ 87.939.000.000		
Vivienda vendible VIP	\$ 1.628.739.000	\$ 2.397.865.750		\$ 859.612.250
Vivienda vendible	\$23.442.562.500	\$ 38.260.968.750		\$31.694.937.500
Parqueaderos	\$ 1.273.767.500	\$ 6.478.657.500	\$ 1.905.955.000	\$ 3.014.270.000
<b>VALOR TOTAL COSTOS</b>	<b>\$26.345.069.000</b>	<b>\$ 197.249.492.000</b>	<b>\$10.673.207.604</b>	<b>\$86.446.781.750</b>
				<b>\$ 320.714.550.354</b>

Tabla No.20 Estimación de costos totales por UAU  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

**D. VALOR RESIDUAL DEL SUELO**

Con base en los aprovechamientos por la venta de producto inmobiliario y el suelo de la UAU/UG 3, las cargas urbanísticas estimadas en los apartados anteriores y una utilidad esperada del 12%, se obtiene el valor residual para cada UAU/UG y el total del plan Parcial, por un valor de \$55.716.618.672, frente un valor inicial del suelo estimado de \$51.362.165.000, se obtiene una viabilidad del proyecto con una diferencia de \$4.354.403.454.

Rubro	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	TOTAL
Venta de Suelo Urbanizado			\$ 13.593.417.600			\$ 13.593.417.600
Venta productos inmobilia	\$ 35.699.020.000	\$ 306.125.650.000	\$ 20.342.950.000		\$ 122.663.560.000	\$ 486.831.210.000
Total ventas	\$ 35.699.020.000	\$ 306.125.650.000	\$ 33.936.367.600		\$ 122.663.560.000	\$ 500.424.627.600
Costos productos inmobilia	\$ 25.348.069.000	\$ 197.249.492.000	\$ 10.673.207.604		\$ 85.445.781.750	\$ 320.714.550.354
Cargas Urbanísticas	\$ 15.958.515.155	\$ 22.405.889.408	\$ 7.591.780.893	\$ 2.623.664.473	\$ 14.157.652.336	\$ 63.942.503.252
Utilidad Esperada	\$ 4.263.682.400	\$ 36.975.079.200	\$ 4.072.364.112		\$ 14.719.629.600	\$ 60.050.953.312
<b>Valor Residual</b>	<b>- \$ 11.863.447.555</b>	<b>\$ 51.495.199.397</b>	<b>\$ 11.599.014.991</b>	<b>- \$ 2.623.664.473</b>	<b>\$ 7.329.516.312</b>	<b>\$ 55.716.618.672</b>
Valor Inicial del Suelo	\$ 5.282.358.000	\$ 19.189.677.000	\$ 8.528.365.000	\$ 5.442.962.000	\$ 10.948.602.000	\$ 51.362.165.000

Tabla No.21 Cálculo del valor residual del suelo por manzana

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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° CONTRATO N° 07013  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 19 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

Vale la pena tener en cuenta que el valor inicial del suelo se calcula de manera diferencial dependiendo del tema que se trata, ya que el estudio de mercado marca el potencial de venta del suelo en el mercado, derivado del análisis de oferta y demanda, el valor inicial del suelo a precios catastrales para la determinación de los valores sin incorporación de expectativas y definir el proceso de gestión con los habitantes a los cuales se les garantizar la permanencia, y los valores residuales del suelo por potenciales constructivo por mercado general de la ciudad para la determinación de la participación del plusvalía.

A pesar de que las metodologías son diferenciales, los objetivos de cada uno son diferentes pero marcan la misma tendencia que garantizan la consistencia del ejercicio general.

**E. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

En términos del reparto, las cargas urbanísticas identificadas en el plan parcial, son aportes de capital que se deben dar en cada UAU/UG.

UAU / UG	Cargas Físicas
1	\$ 16.953.516.155
2	\$ 22.405.889.403
3	\$ 7.591.780.893
4	\$ 2.823.664.473
5	\$ 14.167.652.338
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 63.942.503.262</b>

Tabla No.22 Cargas por UAU / UG

Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

Así los aportes se constituyen como aportes de capital (cargas) y el suelo, los cuales constituyen el

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



IN COORDINACIÓN CON  
**22 14200-FT-604 Versión 02**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 20 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

porcentaje de participación sobre el total aportes, el cual debería ser equivalente al porcentaje de beneficio otorgado en valor del suelo útil, para garantizar así el reparto equitativo.

UAU / UG	Suelo	Cargas	Total Aporte	% Aportes
1	\$ 6.282.358.000	\$ 16.953.516.155	\$ 23.235.874.155	20%
2	\$ 19.159.877.000	\$ 22.405.889.403	\$ 41.565.766.403	36%
3	\$ 8.528.366.000	\$ 7.591.780.893	\$ 16.120.146.893	14%
4	\$ 6.442.962.000	\$ 2.823.664.473	\$ 9.266.626.473	8%
5	\$ 10.948.602.000	\$ 14.167.652.338	\$ 25.116.254.338	22%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 51.362.165.000</b>	<b>\$ 63.942.503.262</b>	<b>\$ 115.304.668.262</b>	<b>100%</b>

Tabla No.23 Total Aportes por UAU / UG  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

Se realiza el balance del aporte versus sus beneficios por UAU/UG y Plan Parcial, con el fin de identificar los posibles desequilibrios, y utilizar el reparto equitativo de cargas y beneficios. Se asume que las cargas (aportes) que debe asumir cada UAU/UG, deberá ser equivalente al porcentaje de los beneficios de cada UAU/UG, entendidos como el valor residual del suelo estimado:

UAU / UG	% Aportes	% Beneficios
1	20%	-21%
2	36%	92%
3	14%	21%
4	8%	-5%
5	22%	13%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabla No.24 Porcentajes de Cargas y Beneficios por UAU / UG  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.



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



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N.º CONTRATO: N.º 0303  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

420

DE 01 OCT. 2014

Página 21 de 25

Continuación del Anexo 2 del Decreto No.

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

Para alcanzar igualdad en los porcentajes, se realiza el reparto equitativo de cargas y beneficios, con lo que se compensan los diferentes UAU/UG deficitarias. En este sentido la UAU/UG 1 y la UAU/UG 4 son las únicas unidades deficitarias, sin embargo son las UAU/UG 2 y UAU/UG 3 son quienes deben financiar a las demás para lograr el equilibrio, esto debido al mayor aprovechamiento que tienen.

UAU / UG	Total Aporte	% Aportes	Financiamiento	Total Aporte con Reparto	% Beneficios
1	\$ 23.235.874.155	20%	-\$ 47.828.482.442	-\$ 24.592.608.287	-21%
2	\$ 41.565.766.403	36%	\$ 65.002.740.896	\$ 106.568.507.298	92%
3	\$ 16.120.146.893	14%	\$ 7.883.832.665	\$ 24.003.979.558	21%
4	\$ 9.266.626.473	8%	-\$ 15.110.155.804	-\$ 5.843.529.330	-5%
5	\$ 25.116.254.338	22%	-\$ 9.947.935.315	\$ 15.168.319.023	13%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 115.304.668.262</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 0</b>	<b>\$ 115.304.668.262</b>	<b>100%</b>

Tabla No. 25 Financiación de Cargas por UAU / UG  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

En términos porcentuales UAU/UG 2 debe financiar el 56,4% de las cargas y la UAU/UG 3 el 6,8%, representadas en las otras UAU/UG. La UAU/UG 1 recibe un financiamiento del 41,5%, la UAU/UG 4 el 13,1% y la UAU/UG 5 el 8,6%

UAU / UG	% Aportes Sin Reparto	% Aportes Con Reparto	% A Financiar de los Aportes
1	20,2%	-21,3%	-41,5%
2	36,0%	92,4%	56,4%
3	14,0%	20,8%	6,8%
4	8,0%	-5,1%	-13,1%
5	21,8%	13,2%	-8,6%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Tabla No.26 Porcentajes de Financiación por UAU / UG  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

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



N. COLOMBIA N. COLOMBIA  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Página 22 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

A continuación se muestra el balance general del reparto de cargas y beneficios:

RUBRO	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	TOTAL
Total Aporte en Carga	\$ 16.953.516.155	\$ 22.405.889.403	\$ 7.591.780.893	\$ 2.823.664.473	\$ 14.167.652.338	\$ 63.942.503.262
Aporte en Suelo (Valor suelo + Construcciones)	\$ 6.282.358.000	\$ 19.159.877.000	\$ 8.528.366.000	\$ 6.442.962.000	\$ 10.948.602.000	\$ 51.362.165.000
Total Aporte	\$ 23.235.874.155	\$ 41.565.766.403	\$ 16.120.146.893	\$ 9.266.626.473	\$ 25.116.254.338	\$ 115.304.668.262
% Aporte	20,15%	36,05%	13,98%	8,04%	21,78%	100,00%
Beneficios (Valor Residual del Suelo)	\$ (11.883.447.555)	\$ 51.495.199.397	\$ 11.599.014.991	\$ (2.823.664.473)	\$ 7.329.516.312	\$ 55.716.618.672
%Beneficios	-21,33%	92,42%	20,82%	-5,07%	13,15%	100,00%
<b>BALANCE</b>						
(%Aporte - %Beneficio)	41,48%	-56,37%	-6,84%	13,10%	8,63%	0,00%
<b>EQUILIBRIO</b>						
Total Beneficio	\$ (11.883.447.555)	\$ 51.495.199.397	\$ 11.599.014.991	\$ (2.823.664.473)	\$ 7.329.516.312	\$ 55.716.618.672
Financiamiento	\$ 23.111.304.668	\$ (31.410.115.321)	\$ (3.809.563.870)	\$ 7.301.411.137	\$ 4.806.963.385	\$ -
%Balance*Total Beneficio						
Total beneficio en equilibrio	\$ 11.227.857.114	\$ 20.085.084.077	\$ 7.789.451.121	\$ 4.477.746.664	\$ 12.136.479.698	\$ 55.716.618.672
% Beneficio en equilibrio	20,15%	36,05%	13,98%	8,04%	21,78%	100,00%

Tabla No. 27 Resumen reparto equitativo de cargas y beneficios  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 381 3000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195



**BOGOTÁ**  
HUMANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 23 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.*

### METODOLOGÍA PARA LA CONVERSIÓN ENTRE USOS

Las equivalencias para los diferentes productos inmobiliarios que el Plan ofrece son factores para calcular los m2 finales (Y) de un determinado producto que se pueden obtener a partir de unos m2 iniciales (Z) de otro producto.

La base para calcular estas equivalencias son los precios<sup>1</sup> de producto inmobiliario que establece el proyecto:

PRECIOS ESTIMADOS DE VENTA / M2	
Comercio vecinal (CV)	\$ 4.000.000
Comercio Zonal (CZ)	\$ 5.000.000
Comercio metropolitano (CM)	\$ 10.000.000
Servicios personales (H)	\$ 5.500.000
Servicios empresariales (O)	\$ 5.800.000
Vivienda vendible VIP (VIP)	\$ 958.222
Vivienda vendible 65 m2 (V65)	\$ 4.000.000
Vivienda vendible 75 m2 (V75)	\$ 5.000.000

Tabla No. 28 Precios de venta estimados por m2  
Valores expresados en pesos colombianos a 2014.

Una vez definidos los precios se determina la razón del precio inicial sobre el final, así:

Equivalencia (ZY) = Precio del producto Z ÷ Precio del producto Y

<sup>1</sup> Estos precios son estimados y están basados en el comportamiento del mercado inmobiliario observado en el periodo en el que se desarrolló el modelo financiero (2013). Estos valores serán actualizados según los índices de precios y el comportamiento del mercado que se observe en el periodo de inicio del proyecto, así mismo las necesidades propias del modelo.

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



N. COLOMBIA N. 0010  
22 14200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE **01 OCT. 2014** Página 24 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”, ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

**ANEXO 2**

**Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.**

**Ejemplo:**

Equivalencia (comercio zonal – oficinas) = \$ 5.000.000 ÷ \$ 5.800.000 = 0,9

Esto significa que por cada m2 de comercio zonal (Z m2 iniciales) se tendrá una equivalencia de intercambio de 0,9 para m2 oficinas (Y m2 finales).

M2 Finales (Y) = M2 Iniciales (Z) x Equivalencia

**Ejemplo:**

M2 iniciales de comercio zonal (Z) = 200 m2

M2 finales en oficinas (Y) = 200 m2 x 0,9

M2 finales en oficinas (Y) = 172,4 m2

A continuación se presenta la tabla de las equivalencias para todos los productos ofrecidos en el Plan:

		USO FINAL Y M2							
		CV	CZ	CM	H	O	VIP	V65	V75
USO INICIAL Z M2	Cada Z M2 del uso Inicial equivale a Y M2 de uso final								
	CV	0.8	0.8	0.4	0.7	0.7	4.2	1.0	0.8
	CZ	1.3	1.0	0.5	0.9	0.9	5.2	1.3	1.0
	CM	2.5	2.0	1.0	1.8	1.7	10.4	2.5	2.0
	H	1.4	1.4	0.6	1.0	0.9	5.7	1.4	1.1
	O	1.5	1.2	0.6	1.1	1.0	6.1	1.5	1.2
	VIP	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	1.0	0.2	0.2
	V65	1.0	0.8	0.4	0.7	0.7	4.2	1.0	0.8
V75	1.3	1.0	0.5	0.9	0.9	5.2	1.3	1.0	

Tabla No. 29 Tabla de equivalencias para la conversión entre usos



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



ISO 9001:2008  
NTC GP 1000:2009  
BUREAU VERITAS  
Certification  
N° CERTIFICADO EN ESPAÑOL  
2214200-FT-604 Versión 02

**BOGOTÁ**  
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

01 OCT. 2014

Continuación del Anexo 2 del Decreto No. **420** DE \_\_\_\_\_ Página 25 de 25

*“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Triángulo de Fenicia”,  
ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones”*

## ANEXO 2

### Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

Otro ejemplo:

Si deseamos convertir 100 m<sup>2</sup> de hotel en m<sup>2</sup> de vivienda de 65 m<sup>2</sup> la operación es la siguiente:

M<sup>2</sup> iniciales (Z) = 100 m<sup>2</sup> de hotel

Equivalencia = buscamos en la tabla el producto inicial H (hotel) y lo cruzamos con el producto final deseado, es decir V65 (vivienda vendible 65 m<sup>2</sup>) = 1,4

Los m<sup>2</sup> finales en vivienda de 65 m<sup>2</sup> serán:

M<sup>2</sup> Finales (Y) = 100 m<sup>2</sup> x 1,4

M<sup>2</sup> Finales (Y) = 137,5 m<sup>2</sup> de vivienda vendible de 65 m<sup>2</sup>.

**NOTA:** Las equivalencias pueden hacerse efectivas dependiendo de la disponibilidad de los diferentes productos inmobiliarios y según lo determine la Junta del Proyecto.

A

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



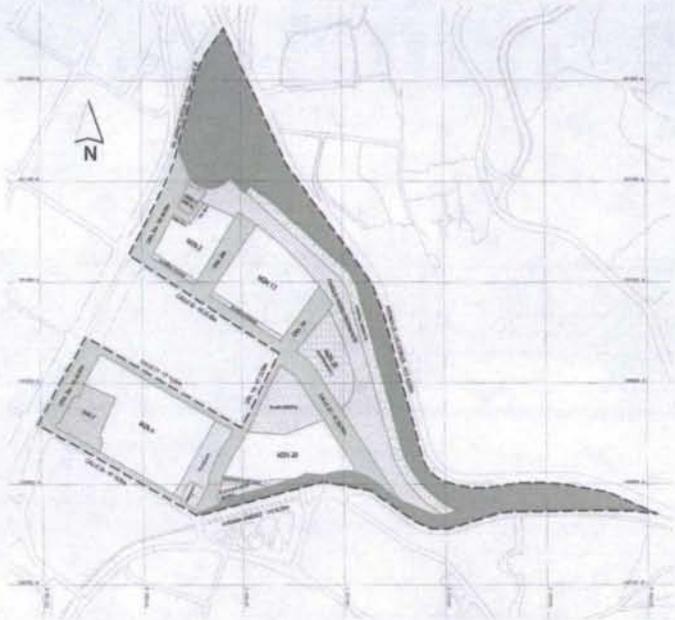
ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° COCERON/ N° EPD10  
22 14200-FT-604 Versión 02

BOGOTÁ  
HUMANANA

DESLINDE (1:2000)



	Áreas totales m2
1) ÁREA BRUTA	88.164,91
2) SISTEMAS GENERALES	26.149,87
2.1) Malla Vial Arterial	26.149,87
2.1.1) Av. Gonzalo Amador de Quesada	3.177,27
2.1.2) Av. De los Corcos	11.443,17
2.1.3) Av. Jorge Eliecer Gaitán - Calle 26	10.527,43
3) ÁREA MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	16.137,37
3.1) Carrera 3ra	4.176,05
3.2) Calle 20	1.036,76
3.3) Calle 21	1.084,13
3.4) Calle 22	4.917,90
3.5) Carrera 1ra	3.014,54
3.6) Carrera 2da	1.684,61
3.7) Carrera 2da A - peatonal	95,87
3.8) Calle 22 A - peatonal	146,92
4) CONTROL AMBIENTAL AV. CIRCUNVALAR	3.877,28
5) ESPACIO PÚBLICO	13.821,86
5.1) Parque Plaza Pie de Monte	8.058,17
5.2) Plazuela de la silvana (Manzana 4B)	482,60
5.3) Área restante sobre la Avenida Gonzalo Jiménez de Quesada	286,24
5.4) Alameda Fenicia	676,35
5.5) Plazuela	1.481,41
5.6) Plaza central	2.827,09
6) CISION PARA EQUIPAMIENTOS	5.108,52
6.1) Equipamiento (1)	2.805,72
6.2) Equipamiento (2)	407,82
7) ÁREA ÚTIL	26.053,02
7.1) Manzana 2	5.341,84
7.2) Manzana 13	6.130,88
7.3) Manzana 4 - Área útil del proyecto	9.152,60
7.4) Manzana 4 - AMD 2	2.043,19
7.5) Manzana 26	4.997,58
7.6) Manzana 39 - AMD 1	438,86

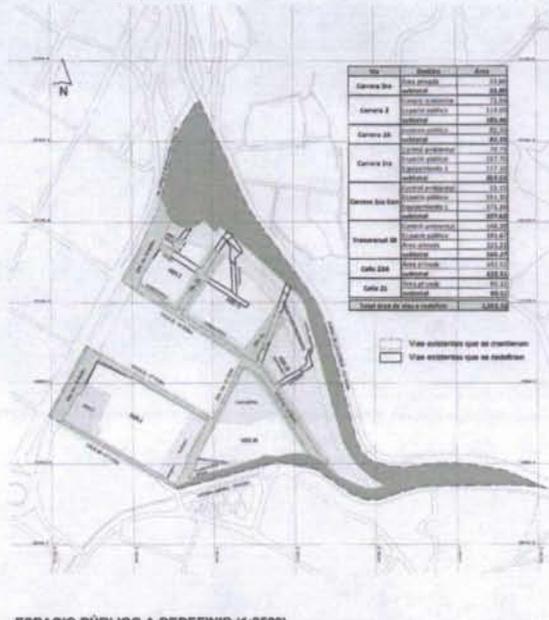
% sobre área indicativa \*

8,3%

- Área Bruta
- Malla Vial Arterial
- Malla Vial intermedia y local
- Control Ambiental Av. Circunvalar
- Espacio público
- Cesión para Equipamientos
- Área Útil
- Área de Manejo Diferenciado

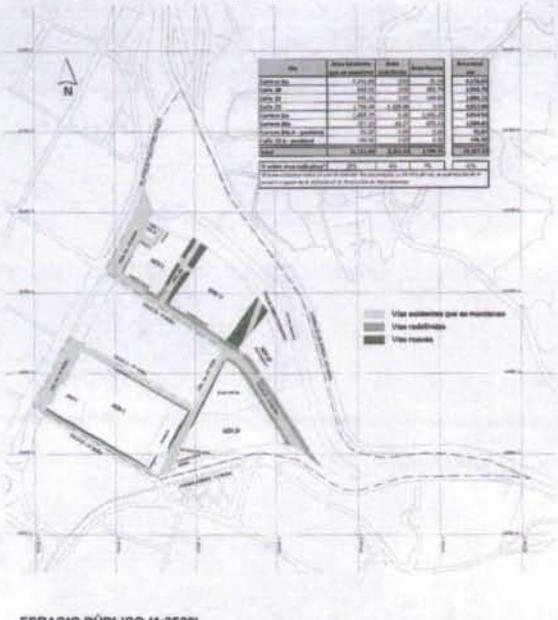
Área de Manejo Diferenciado	Área m2
Manzana 39 - AMD 1	438,86
Manzana 4 - AMD 2	2.043,19
Total	2.482,05

VÍAS A REDEFINIR (1:2500)



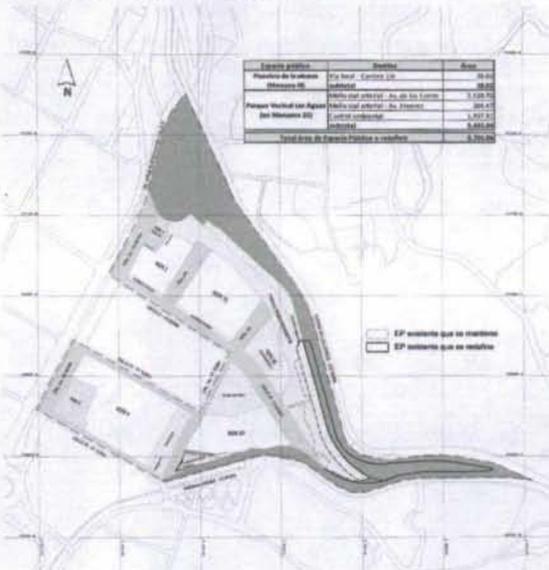
- Vías existentes que se redefinen
- Vías existentes que se mantienen

VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (1:2500)



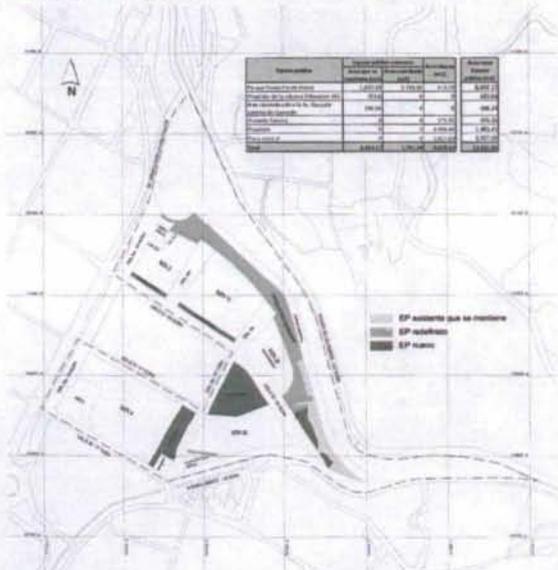
- Vías existentes que se mantienen
- Vías a redefinir
- Vías nuevas

ESPACIO PÚBLICO A REDEFINIR (1:2500)



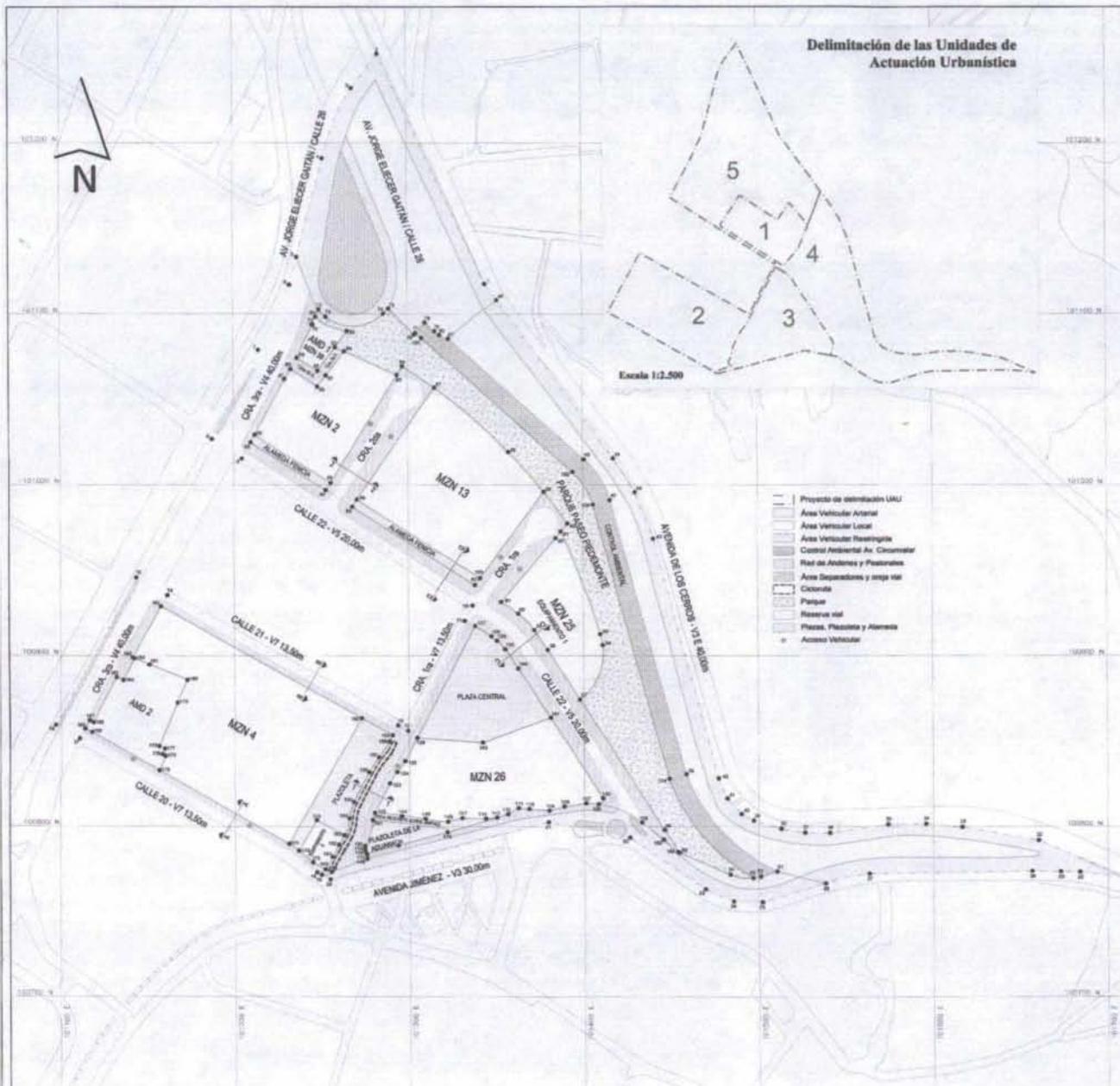
- EP existente que se redefinen
- EP existente que se mantiene

ESPACIO PÚBLICO (1:2500)



- EP existente que se redefinen
- EP existente
- EP nuevo

ESC 1:2500



- Propuesta de delimitación UAU
- Área Vehicular Arterial
- Área Vehicular Local
- Área Vehicular Residencial
- Control Ambiental Av. Ciclomotor
- Red de Andenes y Postorales
- Área Dependencia y área vital
- Ciclotraza
- Parque
- Reserva vital
- Plazas, Plazuelas y Alameda
- Acceso Vehicular

Área de estudio (m <sup>2</sup> )	UAU 1 m <sup>2</sup>	UAU 2 m <sup>2</sup>	UAU 3 m <sup>2</sup>	UAU 4 m <sup>2</sup>	UAU 5 m <sup>2</sup>	Área de manejo (diferencia) m <sup>2</sup>
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>88.004,81</b>	<b>5.765,20</b>	<b>78.239,61</b>	<b>11.905,37</b>	<b>21.122,00</b>	<b>21.122,00</b>
<b>ÁREAS VERDEZIMAS</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2.1.1.1. Área Vehicular Arterial</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.2.1. Área Vehicular de Quilómetros	2.777,27	0,00	0,00	2.698,14	2.698,14	0,00
2.2.2. Área Vehicular de Quilómetros	11.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2.3. Área Vehicular de Quilómetros	23.227,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ÁREA PARA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>34.907,42</b>	<b>1.830,00</b>	<b>5.300,70</b>	<b>5.300,00</b>	<b>4.908,74</b>	<b>0,00</b>
3.1.1. Camino Iba	4.176,03	0,00	3.800,19	0,00	0,00	2.270,44
3.1.2. Calle 20	2.631,10	0,00	2.000,79	0,00	0,00	0,00
3.1.3. Calle 21	1.284,12	0,00	1.064,12	0,00	0,00	0,00
3.1.4. Calle 22	2.917,90	478,12	22,83	961,34	2.199,23	2.000,24
3.1.5. Camino Iba	3.014,54	1.077,23	1.133,63	583,18	170,02	0,00
3.1.6. Camino Iba	1.084,41	334,49	0,00	0,00	0,00	1.320,21
3.1.7. Camino Iba A - peatonal	65,47	0,00	0,00	0,00	0,00	20,47
3.1.8. Calle 22 A - peatonal	146,03	0,00	0,00	0,00	0,00	146,03
<b>CONTROL AMBIENTAL AV. CICLOMOTOR</b>	<b>5.877,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.793,81</b>	<b>1.344,41</b>
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>15.821,88</b>	<b>848,80</b>	<b>5.461,81</b>	<b>3.305,93</b>	<b>3.305,93</b>	<b>0,00</b>
5.1. Parque Paseo Flor de Montaña	8.074,27	0,00	0,00	0,00	8.074,27	1.047,81
5.2. Plazuela de la plaza (Plazuela 08)	182,00	0,00	0,00	492,69	210,69	0,00
5.3. Plazuela sobre la Avenida General	288,24	0,00	0,00	999,24	0,00	0,00
5.4. Alameda Ferial	276,31	429,87	0,00	0,00	210,71	0,00
5.5. Plazuela	1.462,41	0,00	7.492,41	0,00	2.000,00	0,00
5.6. Área central	2.217,90	0,00	0,00	2.177,90	0,00	0,00
<b>ACCIONES PARA EQUIPAMIENTO</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>
6.1. Equipamiento (1)	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00
6.2. Equipamiento (2)	100,00	0,00	400,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL UTA</b>	<b>16.839,88</b>	<b>4.134,90</b>	<b>6.562,90</b>	<b>6.997,93</b>	<b>13.976,71</b>	<b>2.842,93</b>
7.1. Manzana 1	3.151,54	0,00	0,00	0,00	3.151,54	0,00
7.2. Manzana 3	4.107,43	0,00	0,00	0,00	4.107,43	0,00
7.3. Manzana 4 - Área del proyecto	5.112,44	0,00	0,00	0,00	5.112,44	0,00
7.4. Manzana 4 - AMU 1	2.043,19	0,00	0,00	0,00	2.043,19	0,00
7.5. Manzana 26	4.097,74	0,00	0,00	4.997,56	0,00	0,00
7.6. Manzana 26 - AMU 1	438,63	0,00	0,00	0,00	0,00	438,63

**Resolución 0011 de 2012**

"Artículo 16. Normas aplicables a los redes subterráneas de las empresas de servicios públicos."

3.2. Para amén, en función de la velocidad con which menor a 4.0 metros por hora en la eventualidad que el porcentaje de la presente norma, se deberá aplicar que resulta el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU la modificación propuesta antes de ejecutar los planos, con el fin de considerar la instalación de las redes."

