POTencial
EDIFICABILIDAD · BOGOTÁ

ANÁLISIS COMPLETO DE PREDIO · BOGOTÁ D.C.

Qué se puede construir, cuánto cuesta y cuánto retorna

KR 17 93 26 · Chicó Norte

Lote 008307012004 · CHIP AAA0095AOOE · 750 m² de terreno · localidad de Chapinero · tratamiento de Consolidación

INFORME DE MUESTRA · CIFRAS REALES DEL MOTOR

SELLO DEL ANÁLISIS

VERSIÓN NORMATIVA
Decreto 555 de 2021 + DUDOT (Decreto 670 de 2025)

MANUAL DE NORMAS COMUNES
Anexo 5, 2.ª actualización (Decreto 466 de 2024)

ESTADO DE LAS REGLAS
105 en borrador · 0 certificadas

FECHA DE EMISIÓN
1 nov 2026

CORTE DE CAPAS NORMATIVAS
16 oct 2026

CATASTRO (UAECD)
Vigencia 2026

ESCENARIO DEL CÁLCULO
Adicional · cota inferior · sin incentivo

MARGEN OBJETIVO
15 % después de impuestos

IDENTIFICADOR DEL INFORME
PT-008307012004-D21993E5E88C

RESUMEN EJECUTIVO

KR 17 93 26, Chicó Norte

Lectura del predio en tres capítulos. El financiero es opcional en la web; en este análisis se incluye completo.

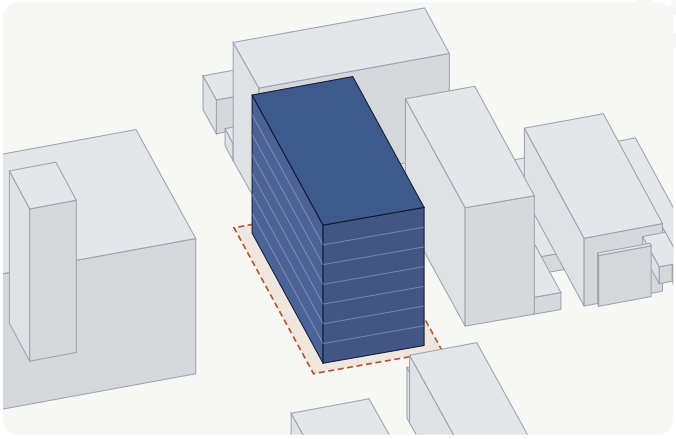
No sirve

Veredicto del motor (provisional). Lectura conjunta: bloqueado. Bloqueante: precio del suelo sobre el residual. Condiciones: construcción existente; margen bajo con el suelo del caso. El criterio de margen objetivo (15 % después de impuestos) es un supuesto editable.

- **Jurídico · saneamiento y afectaciones** — construcción existente — CON CONDICIONES
- **Urbanístico · edificabilidad** — Sin bloqueantes ni condiciones. — VIABLE
- **Financiero · residual y margen** — margen bajo con el suelo del caso · precio del suelo sobre el residual — BLOQUEADO

PISOS DEL ESCENARIO	ÁREA CONSTRUIBLE ADICIONAL	CARGAS URBANÍSTICAS
7	**3.675 m²**	**$315 M**
altura 24,5 m · plano 7 - 9	base 975 m² · vendible 2.756 m²	por norma · VIS sin valorar

VALOR RESIDUAL DEL SUELO	UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	TIR ANUAL
$4.878.788/m²	**$2.000 M**	**4,7 %**
mercado $11.284.000/m²	margen 5,7 %	flujo con fiducia



Volumetría esquemática del escenario: 7 pisos × 3,5 m sobre la huella efectiva del motor (525 m²); en gris, construcciones vecinas de catastro (UAECD) a ≤ 50 m; lote en línea discontinua. Ilustrativa, no es un diseño.

LO QUE HAY QUE SABER

- Para lograr el margen objetivo del 15 % el suelo debería comprarse por debajo de **$4.878.788/m²**; el mercado del barrio se estima en $11.284.000/m² (holgura de negociación −$4.798 M).
- Con la cota superior del plano y el incentivo de altura (11 pisos) el margen sube a 11,8 % y la TIR a 12,3 %.
- Hay 518 m² construidos: la licencia de demolición entra en la ruta y su costo no está incluido en las cifras.
- El predio tiene licencia de obra nueva radicada el 21 jun 2022 (3.412 m² aprobados): verifiquen su estado y vigencia antes de negociar.
- La obligación VIS no tiene diferencial de precio con fuente: las cargas son una cifra optimista.
- Cálculo con 105 reglas en borrador (sin certificar por el urbanista): el veredicto es provisional.

CAPÍTULO 1 · JURÍDICO

Saneamiento, afectaciones y ruta de trámites

Lo que se puede afirmar del predio con catastro y las capas del POT antes de pedir el certificado de tradición. Lo que falta no se da por bueno: queda pendiente.

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

UAECD 2026

Lote · CHIP	008307012004 · AAA0095AOOE	Direcciones	KR 17 93 26 · KR 17 93 16 · CL 93 16 54
Barrio catastral · estrato	Chicó Norte · 6	Destino · tipo de propiedad	Residencial · Particular
Predios · propiedad horizontal	1 · No	Área de terreno	749,0 m² catastral · 750,0 m² cartográfica
Construcción existente	518 m² · 6 construcciones · 2 pisos máx. · año —	Matrícula inmobiliaria	Pendiente: no consta en fuentes abiertas

SANEAMIENTO PREDIAL · 10 CHEQUEOS

severidad máxima: MEDIA

CHEQUEO	ESTADO	DETALLE
Chip de identificación	CUMPLE	Presente
Matrícula inmobiliaria	PENDIENTE	Cargar el certificado de tradición
Comparación de áreas	CUMPLE	Áreas consistentes dentro del umbral aceptable.
Propiedad (catastral)	CUMPLE	1 predio catastral, sin PH (los propietarios y copropietarios solo constan en el certificado de tradición)
Destino económico	CUMPLE	Destino catastral: Residencial. No equivale a la matriz de usos del área de actividad (verificar con el urbanista).
Construcción	ALERTA	Área construida 518 m² (año 1963): costo de demolición y valor de lo construido en la compra
Reserva vial	CUMPLE	Sin reserva
Estructura Ecológica Principal	CUMPLE	Sin Estructura Ecológica Principal en el lote
Amenaza	CUMPLE	Sin amenazas
Documentación	PENDIENTE	Faltan: certificado de tradición, escritura

AFECTACIONES

cruce de capas POT 555

Reserva vial	0,0 m²
Estructura Ecológica Principal	0,0 m² · 0,0 %
Amenaza alta	0,0 m² · 0,0 %
Actuación estratégica	No
Área de integración multimodal	No
Antejardín	5 m
Área útil resultante	750,0 m² de 750,0 m² (0,0 % restringido)

PATRIMONIO, PLANES PARCIALES Y SERVICIOS

proceso 30 oct 2026

Bien de interés cultural	No
Sector de interés urbanístico	No
PEMP · zona de influencia	No · No
Plan parcial vigente o en trámite	No
Acueducto · alcantarillado	No · No

Informe de muestra

BANDERAS DEL VEREDICTO

5 · todas las capas

BANDERA	SEVERIDAD	MENSAJE Y FUENTE
Construcción existente CONSTRUCCION_EXISTENTE · jurídico	CONDICION	Construcción existente de 518,0 m²: licencia de demolición; costo de demolición no incluido (costo_demolicion_cop_m2). UAECD/Catastro 2026 (data/processed/predios_saneamiento_chapinero.json)
Altura en rango del plano ALTURA_RANGO · urbanístico	INFORMATIVA	Altura del plano 7-9 pisos: escenario cota inferior = 7 pisos. Capa de altura del plano SDP + rules.altura
Reglas en borrador REGLAS_BORRADOR · urbanístico	INFORMATIVA	Cálculo con reglas de norma en borrador (no certificadas por el urbanista): veredicto provisional. norma/ (registro de reglas: borradores vs certificadas)
Margen bajo con el suelo del caso FIN_MARGEN_BAJO · financiero	CONDICION	Margen después de impuestos 5,7 % < objetivo 15,0 % con el suelo del caso. finance.engine (indicadores) + finance.residual
Precio del suelo sobre el residual FIN_PRECIO_SOBRE_RESIDUAL · financiero	BLOQUEANTE	No sirve al precio de mercado estimado: el suelo debería comprarse por debajo de 4.878.788 COP/m² (residual) para lograr el margen objetivo del 15,0 % (precio de mercado del barrio 11.284.000 COP/m²; holgura -4.797.503.945 COP (-56,8 % del precio); umbral 50,0 %, supuesto editable). finance.engine (indicadores) + finance.residual

RUTA DE TRÁMITES

borrador · validar con urbanista y abogado

Diligencia previa · antes de comprometer la compra

1. **Consulta de efecto plusvalía sobre el predio** · Secretaría Distrital de Planeación (SDP) / Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) POR CONFIRMAR
   Sin dato de: efecto plusvalía del predio · Ley 388 de 1997 (participación en la plusvalía, arts. 73-90); acuerdo distrital vigente: verificar
2. **Disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado** · Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) APLICA
   Aplica por: siempre (obra nueva) · Decreto 1077 de 2015 (requisitos de la solicitud de licencia; verificar artículo)
3. **Factibilidad de servicio de energía eléctrica** · Enel Colombia APLICA
   Aplica por: siempre (obra nueva) · Decreto 1077 de 2015 (verificar artículo)
4. **Factibilidad de servicio de gas natural** · Vanti APLICA
   Aplica por: siempre (obra nueva) · Decreto 1077 de 2015 (verificar artículo)

Licencia · ante curaduría

5. **Licencia de construcción, modalidad demolición** · Curaduría urbana APLICA
   Aplica por: hay construcción existente · Decreto 1077 de 2015 (licencias urbanísticas; verificar artículos)
6. **Licencia de construcción, modalidad obra nueva** · Curaduría urbana APLICA
   Aplica por: siempre (obra nueva) · Ley 388 de 1997; Decreto 1077 de 2015 (licencias urbanísticas; verificar artículos)

Pagos exigibles con la licencia

7. **Liquidación y pago de obligaciones urbanísticas (cargas)** · Curaduría urbana (liquidación en la licencia); entidad receptora del pago: verificar APLICA
   Aplica por: siempre (obra nueva) · Decreto 555 de 2021 (arts. 317-319, como los usa finance/charges.py); Resolución SDP 2103 de 2024 (k, d)
8. **Liquidación y pago de la participación en plusvalía** · Secretaría Distrital de Planeación (SDP) / Secretaría Distrital de Hacienda (SDH): verificar POR CONFIRMAR
   Sin dato de: efecto plusvalía del predio · Ley 388 de 1997 (arts. 73-90); acuerdo distrital vigente: verificar
9. **Impuesto de delineación urbana** · Secretaría Distrital de Hacienda (SDH) APLICA
   Aplica por: siempre (obra nueva) · Decreto Distrital 352 de 2002 (compilación tributaria distrital): verificar vigencia y artículos

Informe de muestra

CAPÍTULO 2 · URBANÍSTICO

Edificabilidad base y adicional

Índices, altura y huella según el tratamiento y el plano de alturas, con las reglas aplicadas y su cita literal. Toda regla está en borrador hasta que el urbanista la certifique.

NORMA DEL PREDIO

capas POT 555 · corte 16 oct 2026

Tratamiento urbanístico	Consolidación Decreto 555/2021	**Área de actividad**	Área de Actividad Estructurante - AAE - Receptora de vivienda de interés social
Altura del plano	7-9 pisos (rango: escenarios de cota inferior y superior)	**Tipología · antejardín**	aislada · 5 m
Frente principal	19,5 m	**Índices del escenario**	IO 0,70 (supuesto) · IC base 1,30 · IC adicional 4,90 (resultante de la volumetría)

EDIFICABILIDAD · ÍNDICE, ALTURA Y HUELLA

limitante: indice

CONCEPTO	BASE	ADICIONAL
Área de lote	750,0 m²	750,0 m²
Área útil (IO e IC se aplican aquí)	750,0 m²	750,0 m²
Índice de construcción	1,30	4,90
Pisos	7	7
Huella colocable · efectiva	652 m² · 525 m²	652 m² · 525 m²
Área construida	975 m²	3.675 m²
Área vendible (eficiencia 75 %)	731 m²	2.756 m²

SUPUESTO a validar con el urbanista: IO e IC aplicados sobre el area util (750 m²) y no sobre el area de terreno (750 m²). Pregunta: ¿IC sobre area util o sobre area de terreno? Edificabilidad adicional asume cumplimiento de condiciones del POT 555 (pagos/cargas, VIS/VIP); validar con el urbanista.

ESCENARIOS DE COTA E INCENTIVO

mismos supuestos del escenario base

ESCENARIO	PISOS	M² CONSTRUIDOS	UTILIDAD	MARGEN	TIR	VEREDICTO
Cota inferior **(este informe)**	7	3.675	$2.000 M	5,7 %	4,7 %	No sirve
Cota superior	9	4.725	$4.609 M	10,1 %	9,6 %	Sirve con condiciones
Cota inferior + incentivo de altura	9	4.725	$4.609 M	10,1 %	9,6 %	Sirve con condiciones
Cota superior + incentivo de altura	11	5.775	$6.518 M	11,8 %	12,3 %	Sirve con condiciones

Incentivo de altura: Sección 5.7 del Anexo 5 (Decreto 676 de 2025), sujeto a adoptar las medidas de ecourbanismo que exige la norma (CONS-ALT-005).

CAPACIDAD REMANENTE

permitido – existente

Permitido base · adicional	— · —
Existente ()	—
Remanente base · adicional	— · 3.157 m²
Posición en el ranking de la localidad	— (sin PH) · — (con PH)

ENTORNO

Mixto con equipamientos

UPL	Chapinero
TransMilenio · Metro L1	Virrey a 675 m · Calle 72-16 a 2.042 m
Equipamientos a 500 m	12 Cultura 4 · Administración pública 2 · Salud con enfoque social y resolutivo 2
Uso predominante · comercio y oficinas a 500 m	Residencial · 26,7 %

Informe de muestra

Población a 500 m (CNPV 2018)	8.640 personas

REGLAS APLICADAS · CITA LITERAL

estado de cada regla

CONS-IC-001 · indice construccion base

BORRADOR

> **Art. 317, num. 1 (y art. 266, num. 1)** · «Se generan en proyectos que superan el índice de construcción base (IC Base) de 1,3.»

En consolidación el IC base (1,3) no es un tope de edificabilidad: es el umbral a partir del cual se generan obligaciones urbanísticas. Hasta 1,3 se construye sin cargas por edificabilidad.

CONS-IO-001 · indice ocupacion maximo

BORRADOR

> **Art. 310, num. 1** · «1. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.»

IO = (área de lote - antejardín - aislamientos - patios) / área de lote, calculado por el motor de volumetría.

CONS-IC-002 · indice construccion maximo

BORRADOR

> **Art. 310, num. 1 (y art. 257)** · «1. Los índices de ocupación y construcción son resultantes de la aplicación de las normas volumétricas.»

El motor debe calcular el IC máximo como resultado de una volumetría (huella tras antejardín, aislamientos, retrocesos, patios) por el número de pisos permitido, no leerlo de una tabla.

CONS-ALT-001 · altura maxima pisos

BORRADOR

> **Art. 310, num. 2** · «2. La altura en pisos que pueden alcanzar los predios es la indicada en los mapas CU-5.4.2 a CU 5.4.33 – "Edificabilidad máxima", para cada una de las Unidades de Planeamiento Local, que forman parte del presente Plan.»

Se lee del sector de edificabilidad del plano CU-5.4.x de la UPL Chapinero (o del reporte SINUPOT del predio).

CONS-ALT-005 · altura incentivo ecourbanismo seccion 5 7

BORRADOR

> **Anexo 33.2 (Anexo 1 del D676/2025), Sección 5.7 del Anexo 5** · «SECCIÓN 5.7. INCENTIVO PARA DETERMINAR LA ALTURA EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Las edificaciones sujetas al Tratamiento de Consolidación, que adopten todas las medidas de ecourbanismo y construcción sostenible señaladas en el Título II del Decreto "Por medio del cual se adoptan incentivos [...]»

Para un predio o englobe de >= 300 m2 y < 800 m2: +2 niveles; >= 800 m2: +3 niveles; techo de 12 pisos. Los niveles extra suman área para las obligaciones del D555 (Nota 3) y cuentan para aislamientos. Opcional: depende [...]

CONS-EDA-001 · acceso edificabilidad adicional

BORRADOR

> **Art. 322 (inciso inicial)** · «Los proyectos desarrollados bajos las condiciones de los tratamientos de consolidación o de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:»

No hay 'compra' de edificabilidad: por encima de 1,3 el proyecto accede automáticamente a la adicional si cumple las obligaciones escalonadas por rango de ICe (ver módulo 04), dentro del techo que da la volumetría.

Informe de muestra

CAPÍTULO 3 · FINANCIERO

Costos, cargas, flujo y valor residual

Proyecto tipo de vivienda escalado a la capacidad vendible del escenario. Supuestos de mercado del barrio Chico Norte (versión 2026-10-09); cada uno con su fuente y su calidad.

SUPUESTOS DE MERCADO

fuente y calidad

SUPUESTO	VALOR	CALIDAD	FUENTE
Precio de venta COP/m² vendible	$13.000.000/m²	MEDIA	Qrador, valor del m² en Chicó, muestra abril 2026 (28 abr 2026)
Costo directo de construcción COP/m² construido	$4.300.000/m²	BAJA	Vivienda.com.co, precio del m² de construcción 2026 (18 mar 2026)
Factor comercial del suelo factor sobre VR UAECD 2026	1,40 ×	MEDIA	Lonja de Bogotá, valor del suelo urbano 2025, vía Colombia Construye (24 abr 2026)
Costos blandos fracción del costo directo	17 %	SIN FUENTE	Precios, rentas, costos y suelo en Chapinero (investigación interna) (9 oct 2026)
Comercialización fracción de ingresos	4 %	SIN FUENTE	Precios, rentas, costos y suelo en Chapinero (investigación interna) (9 oct 2026)
Costos financieros fracción de suelo + costo directo de construcción + cargas urbanísticas	5 %	SIN FUENTE	Precios, rentas, costos y suelo en Chapinero (investigación interna) (9 oct 2026)
Imprevistos fracción del costo directo (si el costo no los incluye)	5 %	BAJA	Vivienda.com.co, precio del m² de construcción 2026 (18 mar 2026)
Duración de la preventa meses	9 meses	SIN FUENTE	Precios, rentas, costos y suelo en Chapinero (investigación interna) (9 oct 2026)
Punto de equilibrio de la fiducia fracción de unidades o valor	55 %	SIN FUENTE	Fiduciaria Caja Social y Fidubogotá, condiciones de giro en preventa (—)
Plazo de licencia meses	3 meses	BAJA	Konstruing, licencia de construcción Bogotá 2026 (14 jul 2026)
Velocidad de ventas unidades/mes por proyecto	3 u/mes	SIN FUENTE	Camacol, Datos que Construyen (Coordenada Urbana) (21 jul 2026)
Costo de demolición COP/m² construido existente	Sin dato	SIN FUENTE	Precios, rentas, costos y suelo en Chapinero (investigación interna) (9 oct 2026)

PROGRAMA E INGRESOS

37 unidades · 2.705 m² vendibles

TIPOLOGÍA	UNIDADES	ÁREA PRIVADA	PRECIO/M²	PRECIO UNITARIO	INGRESO
Apto 2 alcobas	25	65 m²	$13.000.000	$845 M	$21.125 M
Apto 3 alcobas	12	90 m²	$13.000.000	$1.170 M	$14.040 M
Ingreso neto	**37**				**$35.165 M**

COSTOS DEL PROYECTO

$32.087 M



CONCEPTO	VALOR	% DEL COSTO	COP/M² CONSTRUIDO
Suelo	$8.452 M	26,3 %	$2.299.787
Construcción directa	$15.802 M	49,2 %	$4.300.000
Imprevistos	$790 M	2,5 %	$215.000
Cargas urbanísticas	$315 M	1,0 %	$85.699
Costos blandos	$2.686 M	8,4 %	$731.000

Informe de muestra

CONCEPTO	VALOR	% DEL COSTO	COP/M² CONSTRUIDO
Comercialización	$1.407 M	4,4 %	$382.748
Financieros	$1.228 M	3,8 %	$334.274
Impuestos sobre ventas	$1.407 M	4,4 %	$382.748
Demolición	$0 M	0,0 %	$0
Plusvalía	$0 M	0,0 %	$0
Delineación urbana	$0 M	0,0 %	$0
Costo total	**$32.087 M**	**100,0 %**	**$8.731.257**

Valor de referencia UAECD 2026 × área catastral × factor comercial 1,4: valor de referencia catastral ≠ valor comercial. No incluidos: demolición, plusvalía e impuesto de delineación urbana (sin dato propio).

CARGAS URBANÍSTICAS POR NORMA

ICe 4,90 · Vref $8.060.000/m² · k 0,30 · d 0,25

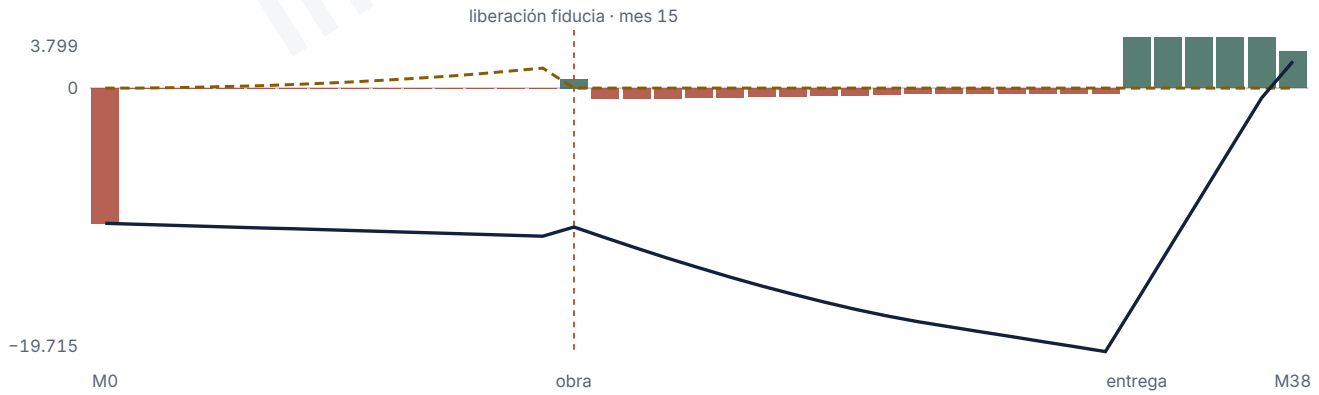
OBLIGACIÓN	ARTÍCULO	FÓRMULA Y REGLAS	VALOR
Cesión de espacio público en sitio	Art. 317 y art. 318 num. 1	pago en dinero (CSs < 400 m²): CSs × Vref × k CONS-CAR-002, CONS-CAR-003, CONS-CAR-001	$181 M
Pago compensatorio en dinero (Fd)	Art. 318 num. 2	AT × Fd × Vref × d CONS-CAR-004	$76 M
Redes locales EAAB (OSP)	Art. 320 num. 1	CS × Vref × 0,064 CONS-CAR-007	$58 M
Obligación VIS	Art. 322 num. 2 (tabla transitoria hasta 2027-12-31)	área construida × % × diferencial de precio CONS-VIS-002, CONS-VIS-001	$0 M
Transporte en AIM (Oitp)	Art. 319 (sustituye al Fd, art. 318 par. 4)	AT × Fcu × Vref (solo en AIM y con Operador Urbano Público) CONS-CAR-013	$0 M
Total cargas (fuente: norma/borradores/consolidacion (estado: borrador))			**$315 M**

> VIS sin valorar: la obligación VIS no tiene diferencial de precio con fuente; la cifra de cargas es optimista.

fecha_referencia es un parámetro: la Res. SDP 2103/2024 no fija qué fecha decide el periodo de k y d (pago, radicación o expedición). Referencia sugerida: radicación en legal y debida forma (DUDOT D670/2025 art. 1352; Res. 940 art. 5 par.); el D555 art. 318 habla del año del pago.

FLUJO DE CAJA MENSUAL · PREVENTA CON FIDUCIA

39 meses



$ M · barras: flujo neto mensual · línea continua: saldo acumulado · discontinua: recaudo retenido en la fiducia · vertical: liberación al punto de equilibrio

Preventa con fiducia (supuestos editables): cuota inicial 30 % en cuotas hasta la entrega, saldo 70 % a la entrega con crédito del comprador; el recaudo queda en la fiducia hasta vender el 55 % de las unidades (mes 15); la obra arranca en el mes 15. Duración planificada 33 meses; efectiva 38 meses (obra del mes 15 al 32; pago de licencia en el mes 14).

Informe de muestra

INDICADORES

después de impuesto de renta

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	MARGEN	TIR ANUAL
$3.078 M	**$2.000 M**	**5,7 %**	**4,7 %**
renta 35 %: $1.077 M		sobre ingreso neto	flujo con fiducia

VPN	ROI	CAPITAL DEL INVERSOR	PUNTO DE EQUILIBRIO
−$2.405 M	**10,1 %**	**$19.715 M**	**34 unidades**
tasa 12 %	sobre capital del inversor	necesidad de caja	de 37

VALOR RESIDUAL DEL SUELO

margen objetivo 15,0 %

COMPARACIÓN	COP/M²	TOTAL
Residual (margen objetivo) sobre 749,0 m² · área catastral (suelo por referencia oficial UAECD)	$4.878.788	$3.654 M
Referencia UAECD 2026 valor de referencia catastral (fiscal) ≠ valor comercial	$8.060.000	$6.037 M
Mercado del barrio referencia × factor 1,40 · calidad media	$11.284.000	$8.452 M
Suelo del caso referencia oficial × factor	$11.284.000	$8.452 M

Holgura de negociación: −$4.798 M (−$6.405.212/m²). Al precio estimado del barrio el proyecto no alcanza el margen objetivo. Margen con suelo a cero: 22,1 %.

SENSIBILIDAD

ESCENARIO	UTILIDAD	MARGEN	TIR	VPN
Conservador Precio −10%, costo construccion +10%, suelo +10%, preventa +6 meses	−$3.052 M	−9,6 %	−6,4 %	−$6.760 M
Base Supuestos del proyecto sin ajuste	$2.000 M	5,7 %	4,7 %	−$2.405 M
Optimista Precio +5%, costo construccion −5%, preventa −3 meses	$3.704 M	10,0 %	9,1 %	−$912 M

Informe de muestra

CAPÍTULO 4 · PRECEDENTES

Licencias de obra nueva a ≤ 300 m

Lo que las curadurías ya aprobaron alrededor del predio: contraste entre la edificabilidad del motor y la licenciada. 24 licencias; mediana del IC aprobado en vivienda: 4,84 frente a 4,90 del escenario de este informe.

El propio predio tiene licencia: KR 17 93 26, radicada el 21 jun 2022 (POT 555), 3.412 m² aprobados, IC 4,55. Verifiquen vigencia y si se ejecutó antes de negociar.

DIRECCIÓN Y USO	RADICACIÓN	RÉGIMEN	ACTO	DIST.	M² APROB.	IC	RATIO
KR 17 93 26 Vivienda Multifamiliar · 114 unidades	21 jun 2022	POT 555		0 m	3.412	4,55	—
CL 93 16 15 Vivienda Multifamiliar · 131 unidades	10 may 2019	Decreto 190/2004		59 m	4.460	4,84	—
KR 18 93 46 Vivienda Multifamiliar · 30 unidades	2 dic 2021	Decreto 190/2004		85 m	3.460	4,45	—
KR 16 93 99 Sin informacion	1 abr 2024	POT 555		102 m	—	—	—
KR 16 93 46 Dot. Equipamiento Colectivo - Educativo	27 ago 2019	Decreto 190/2004		111 m	4.769	6,12	—
KR 17 93A 21 Sin informacion	3 abr 2024	POT 555		117 m	—	—	—
CL 93 18 25 Vivienda Multifamiliar · 131 unidades	26 nov 2021	Decreto 190/2004		136 m	23.338	7,05	—
KR 17 93A 41 Vivienda Multifamiliar · 40 unidades	1 oct 2021	Decreto 190/2004		145 m	10.082	6,48	—
KR 18 93 39 Vivienda Multifamiliar · 55 unidades	4 ago 2021	Decreto 190/2004		147 m	9.010	5,69	—
CL 92 15 50 Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especial	10 dic 2020	Decreto 190/2004		154 m	12.139	7,71	—
KR 17 93 A 87 Residencial - Colectiva	12 nov 2024	POT 555		181 m	3.720	4,92	—
KR 16 91 44 LC 9 Otros	9 jul 2024	POT 555		206 m	162	0,10	—
CL 93 19 40 Sin Informacion	10 ago 2023	POT 555		254 m	606	0,94	—
CL 93 B 18 69 Vivienda Multifamiliar · 21 unidades	29 nov 2021	Decreto 190/2004		255 m	3.831	5,06	—
KR 15 91 46 Sin informacion	2 ago 2023	POT 555		257 m	—	—	—
CL 93 B 15 80 Sin informacion	22 jul 2025	POT 555		269 m	—	—	—
CL 94 15 61 Dot. Equipamiento Colectivo – Bienestar Social	25 nov 2021	Decreto 190/2004		269 m	363	0,12	—
CL 94 16 57 Vivienda Multifamiliar · 90 unidades	9 oct 2020	Decreto 190/2004		271 m	2.628	3,55	—
CL 93 13 B 25 Vivienda Multifamiliar · 24 unidades	1 ago 2022	POT 555		274 m	3.321	4,27	—
CL 94 17 31 Vivienda Multifamiliar · 1 unidades	12 mar 2019	Decreto 190/2004		276 m	45	0,06	—
CL 94 17 31 Vivienda Multifamiliar · 33 unidades	19 feb 2021	Decreto 190/2004		276 m	3.233	4,37	—
KR 14 93 14 Comercio y servicios básicos	11 jun 2024	POT 555		278 m	605	0,84	—
CL 93 B 18 62 Servicios Personales – Profesionales Técnicos Especial · 4 unidades	26 dic 2019	Decreto 190/2004		292 m	638	0,81	—
CL 93 BIS 19 53 GJ 4 Vivienda Multifamiliar · 48 unidades	29 ago 2022	POT 555		295 m	3.327	5,19	—

Ratio: . pisos aprobados no disponibles en la fuente; régimen asignado por fecha de radicación (desde 2022-01-01 = POT 555; antes = Decreto 190/2004). Fuente: Licencias ejecutoriadas de Curadurías (SDP, Datos Abiertos, CC BY 4.0).

Informe de muestra

FUENTES Y METODOLOGÍA

De dónde sale cada cifra

Solo fuentes oficiales abiertas y una investigación de mercado propia con calidad declarada. Cada norma se guarda con su fecha de descarga y su huella SHA-256.

NORMAS CITADAS POR LAS REGLAS APLICADAS

NORMA	EXPEDICIÓN	DESCARGA	SHA-256
Decreto Distrital 555 de 2021 Decreto 555 de 2021 - Revision general del POT de Bogota (texto con notas de vigencia, SISJUR)	29 dic 2021	30 oct 2026	fcc44d0cde54c892…
Decreto Distrital 676 de 2025 - Anexo 33.2 (art. 1374.21 num. 2; adoptado como 'Anexo 1' segun art. 1374.13) Anexo 33.2 del Decreto 676 de 2025 (publicado por la SDP como 'Anexo 01 del Decreto 676 del 2025') - Modifica la Seccion 1.6 'Empates de alturas' y adiciona la Seccion 5.7 'Incentivo para determinar la altura en el tratamiento de Consolidacion' del Anexo 5	30 dic 2025	9 oct 2026	429926c6aef604d2…
Resolucion SDP 2103 de 2024 Resolucion SDP 2103 de 2024 - Progresividad de los factores k y d (arts. 318, 327 y 367 D555) y factor de descuento del art. 4 D506/2023	24 dic 2024	9 oct 2026	6e99d3d3a5b3bf36…

Inventario completo: 62 fuentes normativas versionadas. Monitor normativo: 56 fuentes vigiladas, última revisión 30 oct 2026 (Detecta títulos y epígrafes; no lee el contenido de los actos.).

DATOS DEL PREDIO

DATO	FUENTE	CORTE
Lote, tratamiento, área de actividad, altura, antejardín	GDB POT 555 (SDP), CC-BY 4.0	16 oct 2026
Catastro: CHIP, direcciones, áreas, construcción, valor de referencia	UAECD, vigencia 2026	—
Patrimonio, SIU, PEMP, planes parciales, servicios	GDB POT 555 (SDP) + IDPC	30 oct 2026
Entorno: transporte, equipamientos, usos, población	TRANSMILENIO, Metro de Bogotá, SDP, UAECD, DANE CNPV 2018	—
Seguridad (nivel localidad, calidad baja)	SDSCJ, delitos de alto impacto	—
Licencias de obra nueva (precedentes)	SDP/DIEE, licencias ejecutoriadas de curadurías (Datos Abiertos Bogotá)	—
Supuestos de mercado (precio, costo, suelo, plazos)	docs/investigacion/2026-10_precios_costos_chapinero.md (versión 2026-10-09)	—

Informe de muestra

METODOLOGÍA

Edificabilidad. El área útil descuenta reserva vial, Estructura Ecológica Principal y amenaza alta del área de terreno. Sobre ella se aplican el índice de ocupación (supuesto 0,70) y la altura del plano de edificabilidad en pisos; el IC adicional resulta de la volumetría (IO × pisos), con tope en la huella geométricamente colocable tras antejardín y restricciones. El IC base de 1,3 es el umbral de obligaciones, no un tope.

Cargas por norma. Cesión de espacio público (Fs, FCep y pago en dinero con el factor k), pago compensatorio (Fd con el factor d), redes locales de acueducto (OSP) y obligación VIS, liquidados con el valor de referencia UAECD y la progresividad vigente en la fecha de referencia del cálculo.

Ingresos y costos. Programa de vivienda de muestra escalado a la capacidad vendible; precio de venta y costo directo del barrio; costos blandos, comercialización, financieros e imprevistos como porcentajes declarados. El suelo se valora con la referencia UAECD por un factor comercial del barrio.

Flujo y retorno. Preventa con recaudo retenido en fiducia hasta el punto de equilibrio; la obra arranca al liberarse. TIR y VPN mensuales anualizados; utilidad después de impuesto de renta. El residual del suelo es el precio máximo que mantiene el margen objetivo, calculado por iteración con las mismas opciones del caso.

Veredicto. Banderas por severidad (bloqueante, condición, informativa) agrupadas en tres capítulos. Bloqueante → no sirve; dato clave faltante → indeterminado; alguna condición → sirve con condiciones. Con reglas en borrador el veredicto es provisional.

Paridad y control. El motor del navegador y el motor Python dan las mismas cifras para los predios de muestra (prueba de paridad). Certificación de capas de la zona: 22 chequeos correctos, 11 avisos y 2 errores (16 oct 2026); certificable: No.

AVISO LEGAL

Alcance, límites y uso de este informe

1. NATURALEZA DEL INFORME

Este documento es un análisis automatizado de prefactibilidad elaborado por POTencial a partir de fuentes oficiales abiertas, reglas normativas codificadas y supuestos de mercado declarados. Es una herramienta de apoyo a la decisión. No constituye concepto jurídico, avalúo comercial, concepto de norma urbanística expedido por autoridad competente, estudio de títulos ni asesoría de inversión.

2. NO SUSTITUYE LA LICENCIA NI LA CONSULTA OFICIAL

La norma aplicable a un predio solo la determinan la Secretaría Distrital de Planeación y las curadurías urbanas en el trámite correspondiente. Antes de cualquier compromiso, ustedes deben verificar la información en SINUPOT, solicitar el concepto de norma o la licencia urbanística y contar con el criterio de un urbanista y un abogado.

3. REGLAS EN BORRADOR

En la fecha de emisión, 105 de las 105 reglas del motor están en estado borrador: fueron extraídas con cita literal de la norma pero aún no han sido certificadas por el urbanista. Por eso todo veredicto y toda cifra que dependa de ellas son provisionales.

4. VERSIÓN NORMATIVA Y VIGENCIA

El análisis aplica el Decreto 555 de 2021, el Decreto Único Distrital de Ordenamiento Territorial (Decreto 670 de 2025), el Anexo 5 en su segunda actualización (Decreto 466 de 2024) y el Decreto 676 de 2025, según las versiones descargadas en las fechas indicadas en «Fuentes y metodología». La norma puede cambiar por modificaciones, reglamentaciones o decisiones judiciales, incluidas las acciones de nulidad que cursan contra el POT. El informe vale para la fecha de emisión y no se actualiza solo.

5. DATOS DE TERCEROS

Las capas del POT, el catastro, las licencias y los datos de entorno provienen de entidades públicas bajo licencias abiertas (CC-BY 4.0 y CC-BY-SA 4.0 según la fuente). POTencial no garantiza su exactitud, integridad ni actualización. Las diferencias entre áreas catastrales, cartográficas y de títulos son frecuentes y deben resolverse con el certificado de tradición y un levantamiento topográfico.

6. SUPUESTOS FINANCIEROS

Precios de venta, costos, valor del suelo, plazos, tasas y porcentajes son supuestos con calidad declarada (alta, media, baja o sin fuente). Las cifras financieras son estimaciones de un proyecto tipo, no una oferta ni una promesa de resultado. El margen objetivo es un criterio editable y no una recomendación. Rentabilidades pasadas o estimadas no garantizan resultados futuros.

7. LO QUE NO INCLUYE

Salvo indicación expresa, el análisis no incluye estudio de títulos, gravámenes, procesos judiciales, servidumbres, estudios de suelos y de amenaza detallados, costo de demolición, participación en plusvalía, impuesto de delineación urbana, diferencial de la obligación VIS ni condiciones particulares de las empresas de servicios públicos.

8. DATOS PERSONALES

El informe no contiene nombres de propietarios ni datos personales: la titularidad solo consta en el certificado de tradición. Si ustedes incorporan datos personales a partir de este documento, son responsables de su tratamiento conforme a la Ley 1581 de 2012 y sus decretos reglamentarios.

9. RESPONSABILIDAD

Las decisiones que se tomen con base en este informe son responsabilidad exclusiva de quien las toma. En la máxima medida que permita la ley, POTencial no responde por daños directos o indirectos, lucro cesante ni pérdida de oportunidad derivados de su uso, y su responsabilidad total, si la hubiera, se limita al valor pagado por el informe.

10. USO Y PROPIEDAD INTELECTUAL

El informe se licencia para uso interno de quien lo adquiere. Puede compartirse con asesores, financiadores y socios del mismo análisis citando la fuente y sin alterar su contenido. La metodología, el motor de reglas y el diseño del documento son propiedad de POTencial.

11. INFORME DE MUESTRA

Este ejemplar es un informe de muestra publicado para mostrar el contenido del análisis completo. Las cifras son las que el motor calcula para el predio en la fecha de emisión; no implica relación alguna con el propietario del predio ni oferta sobre él.

Informe de muestra

Identificador del informe PT-008307012004-D21993E5E88C · emitido el 1 nov 2026 · versión normativa D555-2021 + DUDOT D670-2025.