



### 3.1.2. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 562 de 2014, se diseñó un formato que permite obtener la volumetría como resultante de la aplicación de la norma contenida en este Decreto, el cual se encuentra vinculado a una base de datos que incorpora la información normativa relacionada con áreas de terreno, antejardines y aislamientos. Se relacionó la información de producto inmobiliario, costos (Incluyendo cargas VIP y de servicios Públicos) y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina como llave el BARMANPRED, que corresponde al código barrio, código manzana y código predio, la cual liga el formato a la base de datos mencionada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información normativa y económica de la cual se obtiene las áreas construidas. Se incluye el cálculo de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos obteniéndose el valor residual del terreno.

| BAR_MAN_PRE  | FRENTE | AREA   | ESTRATO | ANTEJARDIN | PRODUCTO INMOBILIARIO | AREA_DE_AC   | ZONA DE DEMANDA DE GJ | VR VENTA RESIDENCIAL | VR VENTA COMERCIAL | VR VENTA OFICINA | VR VENTA GJ   | COSTO DE CONSTRUCCION | COSTO ADICIONAL SOTANO |
|--------------|--------|--------|---------|------------|-----------------------|--|-----------------------|----------------------|--------------------|------------------|---------------|-----------------------|------------------------|
| 009129200001 | 68,04  | 14.594 | 3       | 6          | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL NETA                                   | A                     | \$ 5.500.000         |                    |                  | \$ 25.000.000 | \$ 1.270.000          |                        |
| 004501061002 | 7,00   | 186    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | C                     | \$ 2.736.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 004109297005 | 6,00   | 136    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | C                     | \$ 3.200.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 004109297001 | 6,19   | 117    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | C                     | \$ 3.200.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 004501061007 | 9,00   | 188    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | C                     | \$ 2.736.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001206090021 | 8      | 202    | 3       | 2,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         | \$ -               | \$ -             | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001111012015 | 7      | 158    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001206090029 | 7      | 182    | 3       | 0          | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001111012010 | 7      | 158    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001205005010 | 7      | 146    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001109291006 | 7      | 164    | 3       | 3          | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001111012008 | 6      | 161    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 001111012006 | 8      | 156    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | D                     | \$ 2.181.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 005507061005 | 10,01  | 241    | 3       | 4          | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | B                     | \$ 3.478.725         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 005507060014 | 5,50   | 137    | 3       | 4          | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | B                     | \$ 3.478.725         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |
| 00540200002  | 8,10   | 169    | 3       | 3,5        | RESIDENCIAL           | RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS | A                     | \$ 4.500.000         |                    |                  | \$ 17.000.000 | \$ 889.500            |                        |

En este escenario, es importante resaltar que la información para el cálculo de las áreas construidas y vendibles, es la suministrada en cada una de las licencias de construcción reportadas por las Curadurías Urbanas, esto con el fin de realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto 562 de 2014.

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

