

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
PARCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR", UBICADO EN LA
LOCALIDAD 10 DE ENGATIVA**

DECRETO 217 DEL 23 DE MAYO DE 2016



BOGOTÁ D.C., 2017





**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN
PARCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR", UBICADO EN LA
LOCALIDAD 10 DE ENGATIVA**

DECRETO 217 DEL 23 DE MAYO DE 2016

**CLAUDIA PUENTES RIAÑO
DIRECTORA**

**SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

**LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**ESTUDIO ELABORADO POR:
ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO**

BOGOTÁ D.C., ABRIL 2017



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR",

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR", UBICADO EN LA LOCALIDAD 10 DE ENGATIVA.

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para la modificación del Plan parcial del predio denominado "El Porvenir", ubicado en la localidad 10 de Engativa, sector catastral 005669-El Gaco, la cual fue presentada por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), mediante oficio 2-2016-24786 del 01 de junio de 2016 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicado 2016ER11309 del 01 de junio de 2016, una vez revisada la solicitud se pidió aclaración sobre algunos aspectos, petición que fue atendida mediante oficio 2-2016-51335 del 15 de noviembre de 2016, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el radicado 2016ER23647 del 16 de noviembre de 2016, actualmente la solicitud se encuentra radicada dentro del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) bajo el No. 2016-734505 del 13 de junio de 2016.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán las que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016).

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de Julio 18 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

Por las razones expuestas, la naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado² busca que los beneficios que

¹ Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

² Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde considero que: "El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial de
Catastro D.C.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR".

recibe un propietario de un bien inmueble no sean sólo de estos, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano definido en el POT en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

DESCRIPCIÓN GENERAL

El plan parcial objeto de este cálculo, se encuentra ubicado al occidente de la ciudad, en la localidad No. 10 – Engativa, en la manzana 45 del sector catastral con código 005669 denominado El Gaco.

La zona en general se encuentra localizada dentro de un sector residencial en proceso de consolidación, correspondiente al estrato 3, rodeada de construcciones de tipo multifamiliar desarrolladas en edificios por procesos de urbanización

El equipamiento urbano existente se considera bueno y en buen estado; las vías en su gran mayoría se encuentran pavimentadas. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como "un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley" y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003." (Subrayado fuera del texto original)

Página 2 de 13

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

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de Julio 18 de 1997, el Decreto Nacional 1420 del 24 de Julio de 1998, la Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 del IGAC, el Acuerdo Distrital 118 del 30 de Diciembre de 2003, el Decreto 1788 del 03 de Junio de 2004, el Acuerdo Distrital 352 del 23 de Diciembre de 2008 y el Decreto Distrital 020 del 19 de Enero del 2011.

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto 619 del 28 de Julio del 2000 y el Decreto 027 del 29 de enero de 2004 "por el cual se adopta el Plan Parcial El Porvenir ubicado en la localidad del Engativa",

Área de Actividad: Área urbana integral, Zona Residencial
Tratamiento Urbanístico: Desarrollo.

Altura máxima: Resultante

Índice máximo de construcción para multifamiliares no VIS y VIS: 1,00

Índice máximo de ocupación para no VIS: 0,20

Índice máximo de ocupación para VIS: 0,25

Uso Principal: Vivienda en desarrollos urbanísticos residenciales por sistema de agrupación multifamiliar.

Según Decreto 027 del 29 de enero de 2004 se proponen los siguientes usos:

- Vivienda de interés social VIS: Etapa 2 (un 20% exigido del área útil)
- Vivienda no VIS en el resto de las etapas.

DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto 436 del 19 de Octubre 2006 y el Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016 "por el cual se modifica el Decreto 027 del 29 de enero de 2004..."

Área de Actividad: Área urbana integral, Zona Residencial
Tratamiento Urbanístico: Desarrollo.



Altura máxima: Resultante

Edificabilidad resultante

Índice de construcción para vivienda tipo 4:	1,2 (Manzanas 1,2 y 3)
Índice de construcción para vivienda VIP:	1,0 (Manzana 4)
Índice de construcción para vivienda VIS:	0,8 (Manzana 1)
Edificabilidad Adicional	
Índice de construcción para vivienda tipo 4:	2,29 (Manzanas 1,2 y 3)
Índice de construcción para vivienda VIP:	0,84 (Manzana 4)
Índice de construcción para vivienda VIS:	0,68 (Manzana 1)

Edificabilidad Promedio: 1,74

Uso del Suelo:

La modificación del plan parcial contempla los siguientes usos por manzana:

MANZANA 1, MANZANA 2 Y MANZANA 3:

Uso Principal: Residencial tipo 4.
Uso Complementario: Comercio vecinal y Servicios personales escala vecinal.

MANZANA 4

Uso Principal: Residencial VIP.

MANZANA 2

Uso Principal: Residencial VIS-licenciado: En el Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016, se establecen 5803,8m² del área útil para vivienda tipo VIS, sin embargo el proyecto incluye 9037,49m² del área útil en vivienda tipo VIS, en razón a que esta área ya se encuentra licenciada, según lo indicado en el oficio 2-2016-51335 del 15 de Noviembre de 2016, de la Secretaria de Planeación Distrital, el cual aclara esta situación.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR",

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno en cada uno de los escenarios establecidos (antes y después de la acción urbanística), se utilizó el método (técnica) Residual, el cual es "el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo".

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada 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." (Artículo 04, Resolución 620 del 23 de Septiembre de 2008 del IGAC).

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área bruta de 202.145,67 m², se descontaron el área correspondiente a la Ronda Hidráulica y ZMPA del Río Bogotá Incluye Madre Vieja del Río Bogotá y la ZMPA del Humedal Jaboque (Incluye Cuerpo de Agua), una vez realizados estos descuentos se obtiene un Área Neta Urbanizable de 90.203,89 m².

Aplicando la normatividad establecida en el Decreto 619 de 2000, se contemplaron las cesiones urbanísticas correspondientes a parques y equipamientos del 25%; se descontó 22.529,88 m² de malla vial arterial indicadas en el Decreto 027 del 29 de enero de 2004, luego de realizar estos descuentos se obtiene como área útil 45.116,90 m², de la cual se destina el 20% para vivienda tipo VIS.

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso, se ha calculado el área construida total de 106.441,93 m² sin incluir sótanos; esta es el resultado de aplicar el índice de construcción y sumarle el 10% de puntos fijos y el 5% de circulaciones adicionales.

Se determina el área vendible descontándole al área total construida los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal privado, como resultado tenemos un área vendible de 69.829,09 m² para vivienda no VIS y de 17.667,35 m² para vivienda VIS.

Dentro del desarrollo del ejercicio se contempló la exigencia de estacionamientos requeridos para el sector de demanda C, para la vivienda tipo VIS y estacionamientos de visitantes en

Página 5 de 13

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.catastro bogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR",

vivienda no VIS, para determinar los estacionamientos privados en vivienda no VIS se tomó un estacionamiento por vivienda de acuerdo el análisis de mercado de la zona, se plantea la construcción de los estacionamientos privados en sótano para vivienda tipo no VIS, los de visitantes para vivienda tipo no VIS y para la vivienda tipo VIS se dejan en planta.

Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos en la zona donde y a las cuales se les realizó el respectivo análisis estadístico, como se observa en el siguiente cuadro:

TIPO	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	AREA construida	AREA privada	INTEGRAL	OBSERVACIONES	UBICACIÓN
APTOS	PARKWAY CENTRAL DE OCCIDENTE	\$ 345.000.000	80,00	71,00	\$ 3.454.769	ESTRENAR VIVIENDA JULIO 2016	CARRERA 122 CON 77 20 pisos
APTOS	PARKWAY DE SAN JERÓNIMO	\$ 245.100.000	81,00	73,00	\$ 3.371.233	www.enconstruccion.com	CARRERA 120A 77B 11 pisos
APTOS	ALAMEDA DE SAN DIEGO	\$ 255.000.000	82,00	74,00	\$ 3.445.940	www.finanzas	DIAGONAL 77B 123A-78 12 pisos
APTOS	EL POBLADO APARTAMENTOS Y CLUB	\$ 224.655.000	84,00	75,00	\$ 2.956.000	www.enconstruccion.com	CL 78B No. 115A 96 12 pisos

	AREA	INTEGRAL
Nro de Datos =	4	4
Promedio =	73,50	3.300.491,89
Desv Estandar =	1,80	207.000
Coef de Varianc =	2,45%	6,26%
Lim. Sup	75,30	3.616.557,87
Lim. Inf	71,70	3.102.425,91
VALOR ADOPTADO 2016	73,50	3.309.090,89

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECB para la vigencia 2016 la cual arroja un valor de \$1'265.000 como valor m² de costo total para vivienda tipo no VIS y de \$895.000 para vivienda tipo VIS; considerando que estas tipologías solo incluyen el 12% de costos indirectos, se descontó éste 12% para determinar un costo directo.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos - ingeniería de detalle, costos financieros, ventas y publicidad.

Dentro de los costos de urbanismo, se incluye la adecuación de las cesiones para parques públicos, equipamientos comunales, adecuación para el sistema vial intermedio o local, adecuación del control ambiental, la adecuación de zonas verdes y recreativas de carácter privado y el urbanismo de servicios públicos, considerando que los costos de cargas locales indicados en el Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016, se asimilan a los valores establecidos por

la Unidad, se toman los valores del Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016, para el desarrollo del ejercicio.

Con lo anterior se obtiene un valor m² de terreno de \$160.000.

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área bruta de 202.161,57m², se descontaron el área correspondiente a la Ronda Hidráulica y ZMPA del Río Bogotá Incluye Madre Vieja del Río Bogotá, la ZMPA del Humedal Jaboque (Incluye Cuerpo de Agua) y la Zona de amenaza alta de inundación por desbordamiento, concepto 2014EE6847 del FOPAE), una vez realizados estos descuentos se obtiene un Área Neta Urbanizable de 87.143,19m².

Aplicando la normatividad establecida en el Decreto 190 de 2004, se contemplaron las cesiones urbanísticas correspondientes a parques y equipamientos del 25%; se descontó 12.538,10 m² de malla vial arterial indicadas en el Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016, luego de realizar estos descuentos se obtiene como área útil de 38.028,99 m², de la cual se destina 9.037,49 m² para vivienda tipo VIS y 4.376,94m² para vivienda tipo VIP, según lo estipulado en el Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016, consulta realizada a la oficina de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación y aclarada mediante oficio 2-2016-51335 del 15 de Noviembre de 2016.

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso, se calcula el área construida total de 179.042,43 m² sin incluir sótanos; este es el resultado de aplicar el índice de construcción correspondiente, y sumarle el 10% de puntos fijos y el 5% de circulaciones adicionales.

Se determina el área vendible descontándole al área total construida los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal privado, como resultado, tenemos un área vendible de 124.969,82 m² para vivienda no VIS; de 13.806,98 m² para vivienda VIS y de 8250,12m² para vivienda tipo VIP.

Dentro del desarrollo del ejercicio se contempló la exigencia de estacionamientos requeridos para el sector de demanda C, para la vivienda tipo VIS, para la vivienda tipo VIP y estacionamientos de visitantes para la vivienda no VIS. Para determinar los estacionamientos privados en vivienda no VIS se tomó un estacionamiento por vivienda de acuerdo el análisis de mercado de la zona, se plantea la construcción de los estacionamientos privados en sótano para vivienda tipo no VIS, los de visitantes para vivienda tipo no VIS y para la vivienda tipo VIS se dejan en planta.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR".

Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos en la zona donde y a las cuales se les realizó el respectivo análisis estadístico, como se observa en el siguiente cuadro:

TIPO	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	AREA construida	AREA privada	INTEGRAL	OBSERVACIONES	UBICACIÓN
APTOS	PARKIE CENTRAL DE OCCIDENTE	\$ 246.000.000	80,00	71,00	\$ 3.464.789	ESTRENAR VIVIENDA JULIO 2016	CARRERA 122 CON 77 20 pisos
APTOS	PARKIS DE SAN JERONIMO	\$ 246.100.000	81,00	73,00	\$ 3.371.233	www.metroinmobiliario.com	CARRERA 120A 77B 11 pisos
APTOS	ALAMEDA DE SAN DIEGO	\$ 256.000.000	82,50	74,00	\$ 3.445.940	www.9catala	DIAGONAL 77B 123A-78 12 pisos
APTOS	EL POBLADO APARTAMENTOS Y CLUB	\$ 224.650.000	84,00	76,00	\$ 2.956.000	www.metroinmobiliario.com	CL 78B No. 115A 96 12 pisos

	AREA	INTEGRAL
No de Datos =	4	4
Promedio =	73,50	3.306.491,69
Desv Estandar =	1,00	207.068
Coef de Variac =	1,36%	6,25%
Lim Sup	75,30	3.016.507,87
Lim Inf	71,70	3.102.426,91
VALOR ADOPTADO 2016	73,50	3.306.000,00

Como valor de la vivienda tipo VIS se tomó el valor tope de 135 salario mínimos y para la vivienda tipo VIP se toma el tope de 70 salarios mínimos.

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD para la vigencia 2016 la cual arroja un valor de \$1'265.000 por m2 de costo total para vivienda tipo no VIS y de \$895.000 para vivienda tipo VIS y \$703.000 para la vivienda tipo VIP; considerando que estas tipologías solo incluyen el 12% de costos indirectos, se descontó éste 12% para determinar un costo directo.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos - ingeniería de detalle, costos financieros, ventas y publicidad.

Dentro de los costos de urbanismo y cargas urbanísticas locales y generales se incluye la adecuación de las cesiones para parques públicos, equipamientos comunales, adecuación para el sistema vial intermedio o local, adecuación del control ambiental. La adecuación de zonas verdes y recreativas de carácter privado, y el urbanismo de servicios públicos; en este punto se está incluyendo el costo de adecuación del suelo para acceder a mayor edificabilidad, así como el pago compensatorio de suelo de 5056,24m2 que hace falta para acceder a la edificabilidad final, el costo de semaforización y costo de la formulación del plan parcial.

Con lo anterior se obtiene un valor m² de terreno de \$316.000.

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *si* existe efecto plusvalía como resultado de la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Con base en lo anterior, el valor m² de terreno obtenido para el escenario normativo del Decreto 027 del 29 de enero de 2004, a fecha de 2016 es de \$ 160.000,00, y posteriormente se compara con el valor m² de terreno a fecha de 2016, obtenido con la normatividad establecida por la acción urbanística: Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016, el cual es de \$316.000,00; se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano. Como resultado se obtiene un efecto plusvalía de \$156.000,00 m².

CONSIDERACIONES

El cálculo del efecto plusvalía se realiza por solicitud de la Secretaría Distrital de Planeación, y el cual se realizó teniendo como soporte el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía modificación del plan parcial El Porvenir-localidad de Engativá que entregó la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, con el cálculo del efecto plusvalía se corrobora tal hecho. Al realizar la comparación del área por índice de construcción (m²) en los dos escenarios normativos; aplicando la normatividad antes de la acción urbanística (Decreto 027 del 29 de enero de 2004), se obtiene un área de 90.203,89 m² y aplicando la norma de la acción urbanística (Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016) por índice de construcción se obtiene 151.660,16 m²; tenemos como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 61.456,27 m².

Tanto el cálculo del potencial de edificabilidad para el escenario antes de la acción urbanística como después de la acción urbanística, se realizó teniendo en cuenta las normas establecidas en los Decretos reglamentarios antes y después de dicha acción urbanística.



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO "EL PORVENIR",

Los predios se desarrollaron en usos de vivienda teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas para usos principales y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico antes mencionado.

El índice de ocupación en los dos escenarios es resultante considerando la altura predominante en el mercado inmobiliario, utilizado como insumo para el cálculo del efecto plusvalía.

El índice de construcción se toma según lo contemplado en la definición del POT, "*Índice de construcción: Cociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.*", Como área total construida se tiene según definición del POT la siguiente "*Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.*".

Para el costo de adecuación de las cargas locales se utilizaron los mismos valores en los dos escenarios normativos, considerando que los avalúos se están realizando a la fecha de la acción urbanística. Se tomaron los valores establecidos en el Decreto 217 del 23 de Mayo de 2016 ya que se asimilan a los que utiliza la UAECD dentro de los cálculos. Se observa que el costo total de la adecuación de las cargas locales es superior en el escenario antes de la acción urbanística en razón a que las áreas de cargas locales estipuladas en el Decreto 027 del 29 de enero de 2004 son mayores en cesiones públicas y malla vial local.

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 13 de enero de 2017 y fue aprobado en sesión interinstitucional el 13 de marzo de 2017 mediante correo electrónico por la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación y el día 15 de marzo de 2017 mediante correo electrónico por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía.



EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

DECRETO 217 DEL 23 DE MAYO DE 2016 – MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL PREDIO DENOMINADO EL PORVENIR		
DECRETO 027 DEL 29 DE ENERO DE 2004 VALOR M² A 2016	DECRETO 217 DEL 23 DE MAYO DE 2016 VALOR M² A 2016	PLUSVALÍA M²
\$ 160.000	\$ 316.000	\$ 156.000

Realizó:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional especializado

Vo. Bo.

MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
Profesional especializado

LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente de Información Económica

SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., Marzo 2017.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA
Oficina Administrativa Especial de
Catastro Urbano

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL
PREDIO DENOMINADO 'EL PORVENIR',

ANEXOS

1. Plano de localización.
2. Plano de Manzana catastral.
3. Ejercicios Desarrollo Potencial.
4. Mercado Inmobiliario.
5. Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía modificación del plan parcial El Porvenir-localidad de Engativá-Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.
6. Listado de predios.

Página 12 de 13

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

03-02-FR-33
V 1.1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

