

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

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PREDIOS EN RENOVACION
URBANA**

DECRETO 562 DE DICIEMBRE 12 DE 2014

**GUSTAVO MARULANDA MORALES
DIRECTOR**

**EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

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

ESTUDIO ELABORADO POR:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN

PROFESIONAL ESPECIALIZADO

MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA

YOLIMA CONSTANZA PEREZ ACOSTA

DIANA MARIA LOAIZA BARRAGAN

JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS

JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO

OSWALDO SABOGAL TRUJILLO

NELSON JAVIER MORALES MELO

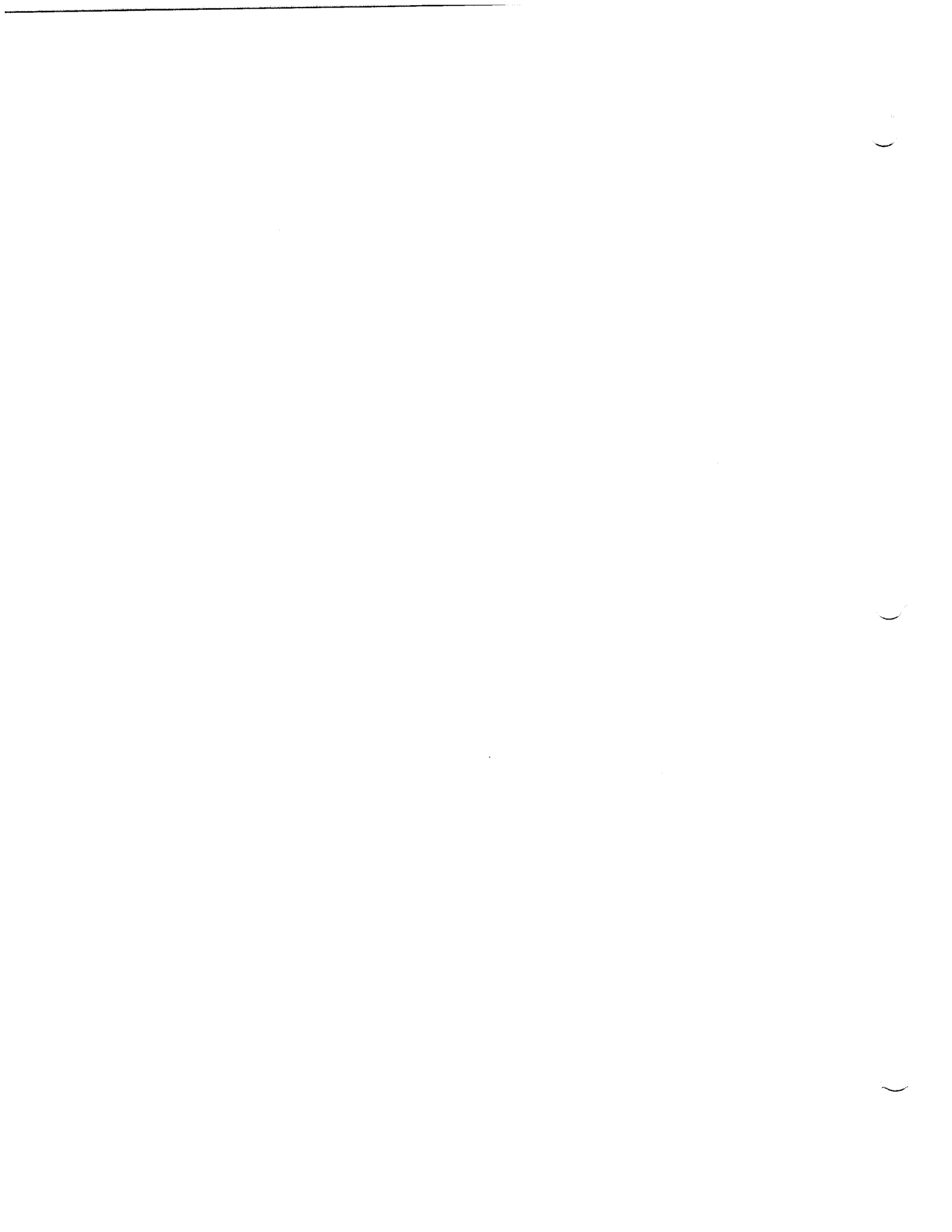
PROFESIONALES CONTRATISTAS

BOGOTÁ D.C., AGOSTO 2015

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



**BOGOTÁ
HUMANANA**



CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN RENOVACION URBANA SEGÚN DECRETO 562 DE DICIEMBRE 12 DE 2014

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud al cálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en el polígono del Decreto 562 de 2014, solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante Oficio 2014ER31870 del 22 de diciembre de 2014, alcance y aclaraciones a la solicitud con N° 2014ER31870 del 24 de diciembre de 2014; 2015 ER3192 del 10 de febrero de 2015; 2015ER4805 del 26 de febrero de 2015; 2015ER5540 del 6 de marzo de 2015; 2015ER10715 del 21 de abril de 2015; 2015 ER13084 del 11 de mayo de 2015; 2015 ER16131 y 2015ER16129 de 4 de junio de 2015 y 2015 ER16527 del 11 de junio de 2015 y el 2015 ER18323 del 3 de julio de 2015.

Es importante mencionar, que la fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana será Diciembre de 2014, (dato que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto No. 562 de 2014).

La participación en plusvalía, busca hacer más equitativo el desarrollo urbano, permitiendo la participación de la ciudad en los mayores valores generados en los terrenos por decisiones tomadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en materia de clasificación de los suelos, de asignación de usos y edificabilidad a cada predio.

Esta participación (Art. 73 Ley 388 de 1997) 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.

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.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto 1788 de 2004, Decreto 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y el Decreto 020 de 2011.

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a l documento de Estudio Técnico para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía para el Decreto 562 de 2014, suministrado por la SDP, la norma aplicable a los predios antes de la acción urbanística corresponde lo reglamentado en cada una de las UPZ relacionadas a continuación:

No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ
10	LA URIBE	37	SANTA ISABEL	92	LA MACARENA
11	SAN CRISTOBAL NORTE	38	RESTREPO	93	LAS NIEVES
12	TOBERIN	39	QUIROGA	94	LA CANDELARIA
14	USAQUÉN	40	CIUDAD MONTES	95	LAS CRUCES
16	SANTA BÁRBARA	41	MUZU	96	LOURDES
17	SAN JOSE DE BAVARIA	42	VENECIA	97	CHICO LAGO
18	BRITALIA	43	SAN RAFAEL	98	ALCAZARES
19	EL PRADO	44	AMERICAS	99	CHAPINERO
20	LA ALHAMBRA	45	CARVAJAL	100	GALERIAS
21	LOS ANDES	46	CASTILLA	101	TEUSAQUILLO
22	DOCE DE OCTUBRE	47	KENNEDY CENTRAL	102	LA SABANA
24	NIZA	48	TIMIZA	103	PARQUE SALITRE
25	LA FLORESTA	49	APOGEO	104	PARQUE SIMON BOLÍVAR-CAN
26	LAS FERIAS	62	TUNJUELITO	106	LA ESMERALDA
27	SUBA	65	ARBORIZADORA	107	QUINTA PAREDES
30	BOYACÁ REAL	69	PERDOMO	108	ZONA INDUSTRIAL
31	SANTA CECILIA	73	GARCES NAVAS	109	CIUDAD SALITRE ORIENTAL
33	SOSIEGO	80	CORABASTOS	111	PUENTE ARANDA
34	20 DE JULIO	88	EL REFUGIO	113	BAVARIA
35	CIUDAD JARDIN	90	PARDO RUBIO	114	MODELIA
36	SAN JOSÉ	91	SAGRADO CORAZÓN		

La normatividad detallada referente a Área de Actividad, Tratamiento Urbanístico, Altura máxima, tipología de construcción, antejardín, aislamiento lateral, aislamiento posterior y uso principal permitido en cada una de las UPZ se tomó del archivo suministrado por la SDP la cual contenía en gran mayoría esta información.

DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto 562 de 2014, adopta las fichas normativas para el tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

Uso principal: *los usos del suelo permitidos en los sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación son los establecidos en las fichas reglamentarias de la UPZ o de los instrumentos de planificación que en sus fichas reglamentarias determinaron usos para sectores con ese tratamiento.*

La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la aplicación de las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.

Antejardines y retrocesos: Se exigen según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de una manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó. Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.

Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:

El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.

El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.



Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.

Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

Sobre un lindero común con varios predios vecinos o edificaciones con diferentes alturas, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. Si las alturas de las edificaciones en los demás predios colindantes con el lindero son superiores, o la edificación vecina tiene alturas superiores a la que tiene la misma en el encuentro de la fachada con lindero, la edificación se puede empatar volumétricamente. Esta disposición aplica sin desconocer los demás numerales.

Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano. Para el cumplimiento de esta condición, se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores.

Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igual o superior a 40 metros.

Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre los predios objeto de la integración.

Parágrafo. Para determinar la parte más alta de una edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

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.” (Art. 4 Resolución 620 / 08 IGAC).

Para determinar el efecto plusvalía de los predios en renovación urbana bajo el escenario del decreto 562 de 2014 se realizó una depuración de la información remitida por la SDP y se realizaron los ejercicios pertinentes teniendo en cuenta la capacidad predial.

En el proceso de depuración de la información se excluyeron del análisis los predios con destinos catastrales 65-Vías, 66-Espacio Público y 63-No urbanizables y suelo protegido.

Dentro de a la información suministrada por la SDP, se identificaron 3.759 lotes los cuales no cruzan con norma decreto 190 suministrada, de este cruce también se obtuvo 9.006 lotes, a los cuales no fue posible identificar alturas ni índices de construcción con la información de la base y 17.736 lotes pertenecen a las UPZ 41 y 102 que se deben revisar en las fichas normativas, y los archivos PDF de estas fichas no tienen información legible.

Del análisis anterior se obtienen como resultado 209.108 que pueden ser analizados normativamente, a los cuales se les aplico un criterio de selección a los predios con frente menores a 16.00 mts (frente óptimo para desarrollo de más de 9 mts de altura con el Decreto 562 de 2014), de lo que se obtuvo 26.131 de predios.

Sobre este total se realiza la determinación de las zonas homogéneas físicas objeto de estudio, con base en unos criterios definidos por la SIE y a través del aplicativo SAS, se genera una rutina de programación descrita a continuación:

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V.1

BOGOTÁ
HUMANANA

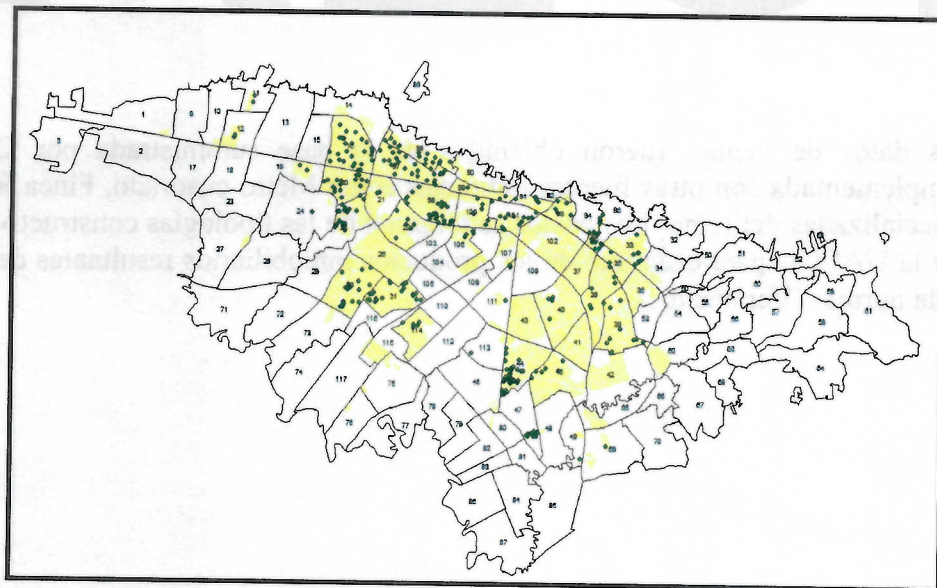


REGLAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS, BASE 190.

Este es el procedimiento realizado en el programa SAS para el decreto 190 por parte del Grupo Estadístico de la UAEDC.

1. Se crean las variables usos potenciales según el área de actividad y se reagrupan los estratos. Es decir la variable uso potencial se define de acuerdo a las categorías que presenta la variable área de actividad por ejemplo si área de actividad es igual a actividad central entonces la variable uso potencial se define como central, si la variable área de actividad es de las categorías comercio aglomerado, zona de servicio al automóvil, comercio cualificado, servicios empresariales y grandes servicios comerciales la variable uso potencial se define como comercial servicios, la variable área de actividad es igual a industrial y residencial la variable uso potencial se define en cada una de las categorías respectivamente; La variable código del estrato nos define el estrato agrupado, cuando esta variable toma valores entre 1 y 2 la variable estrato agrupado queda definida por ese rango, para los valores 3 y 4 el estrato agrupado toma estos valores de manera individual y para los valores 5 y 6 la variable queda definida por ese rango.
2. Se delimitan las zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta las variables uso potencial, edificabilidad agrupada y el estrato agrupado en donde se realizan todas las combinaciones posibles de estas tres variables para definir los valores que toma la ZHF_P, de lo que se obtuvo un total de 50 zonas.
3. Se utiliza la función redondeo de la variable distancia, para calcular la variable frente aproximada, este procedimiento también se realiza con la variable suma de área de terreno para calcular el área de terreno aproximada.
4. Se calculan los percentiles 10 y 90 con las variables frente aproximado y zona homogéneas físicas, esto con el fin de que la base contenga el 80% de los predios es decir eliminando un 10% de predios con el frente pequeños y un 10% con frente superiores y poder garantizar el mayor cubrimiento posible.
5. Se calcula el tamaño de la muestra proporcional por la variable estrato, se conformó un marco muestral para los predios dentro de un 80% central, es decir, se eliminaron un 10% de predios con el frente más pequeño y un 10% de predios con frente superior, con el fin de garantizar que la muestra seleccionada se encuentre entre los predios más comunes dentro de la zona; de esta forma se determinan los puntos de investigación para cada zona homogénea física.

6. Se tiene un tamaño de muestra de 261 lotes, estos lotes fueron asignados proporcionalmente dentro de cada uno de los estratos, según el número de predios.
7. Se seleccionó una muestra con un diseño Muestreo Aleatorio Simple - Estratificado (ESTMAS). Las unidades muestrales son lotes (BAR-MAN-PRED); la estratificación depende de la Zona Homogénea Física (ZHF_P), se tiene 50 estratos estadísticos; y dentro de cada estrato se seleccionó una muestra aleatoria con el método de coordinado negativo.
8. Se calcula el número máximo de pisos de los predios seleccionados en la muestra teniendo en cuenta la variable frente aproximada, con un valor resultante de máximo 7 pisos permitidos.
9. Se realiza el filtro con la base de datos de CAMACOL esto con el fin de realcionar las ofertas disponibles a cada punto maestro, esta asignacion se realiza teniendo en cuenta las variables código de la localidad, código del barrio y el tipo de etapa no sea casa o habitaciones y el BARMANPRE, no sea vacío o N/A. Se calcula el valor integral definido como $VR_INTEGRAL = (Precio_2014_ / AREA_TIPO) * 1000$ esta operación se realiza para los 12 meses del año 2014 y se tienen en cuenta enero y febrero del año 2015, luego se calcula el precio mediano del año 2014 y 2015 el cual se define como la mediana de los precios de cada uno de los 12 meses del año para el 2014 y los dos meses que se tuvieron en cuenta para el año 2015; además se calcula el valor intermedio mediano definido como la mediana de los valores integrales calculados para el año 2014 y 2015 respectivamente, y se deben eliminar los campos vacíos para estas variables.





MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto 190 de 2004, se automatizó un formato con base en el ya aprobado por la SIE para este tipo de cálculos, el cual está ligado a una base de datos en donde se incorporó la información normativa relacionada con índices de construcción, áreas de terreno, alturas permitidas, antejardines y aislamientos, adicionalmente se relacionó la información de producto inmobiliario, costos y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina una llave BARMANPRED, la cual liga el formato a la base de datos explicada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información tanto normativa como económica de la cual se obtiene las áreas construidas, cálculos de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos de lo que se obtiene el valor residual del terreno.

Nº. PUNTO	CÓDIGO DE SECTOR-PIEDRO	FRENTE	ÁREA DE TERRENO	TIPOLOGIA IDENTIFICATORIA ASIGNADA A CONTINUA-C	DIMENSION ANTEJARDIN	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	IO	IC	ALTURA	TIPO DE PROYECTO	EQ. ESTRAT. VIS-NO VIS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTACIONAMIENTO	SOTANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	VALOR M² APARTAMENTO	VALOR M² COMERCIO	VALOR M² OFICINAS	VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	COSTO POR M2 CONSTRUCCION	COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL
100912300100	04	24766A	6	3	0	0.55	7	15VV	SINO VIS	RESIDENCIAL META	A	2	\$ 4.500.000	\$ 25.000.000	\$ 1.040.000	\$ 880.500	\$ 440.000				
200402061032	7	187C	3,5	3	0	0,7	1,4	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	\$ 2.780.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
300402061036	4	178C	3,5	3	0	0,65	1,3	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	\$ 3.200.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
400402061038	6	122C	3,5	3	0	0,65	1,3	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	\$ 3.200.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
500402061039	3	186C	3,5	3	0	0,7	1,4	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	\$ 3.200.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
600236060032	4	202C	2,2	3	0	0,7	1,3	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
700111030018	7	158C	3,5	3	0	0,6	1,2	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
800120060029	7	182C	3,5	3	0	0,75	1,5	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
900111030010	7	158C	3,5	3	0	0,6	1,2	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
100120060010	7	146C	3,5	3	0	0,7	1,3	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
1100110601006	7	164C	3	3	0	0,7	1,3	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				
1200111020008	6	162C	3,5	3	0	0,6	1,2	2VV	SINO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	\$ 2.180.000	\$ 11.000.000	\$ 880.500	\$ 11.000.000	\$ 880.500				

Los datos de venta fueron obtenidos de la base suministrada por CAMACOL y complementada con otras fuentes indirectas como Metro cuadrado, Finca Raíz y revistas especializadas del tema. Los costos se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD para cada uno de los productos inmobiliarios resultantes de la aplicación de la norma. (Ver anexos).



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 190 DE 2004 (NORMA ANTES)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

UPZ	009126036034	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD		D
SECTOR	20			
	3			
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD				
Frente				
Fondo				27,00
Área				36,00
Voladizo				972,00
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		A ó C	C	0,60
Antejardín				
Aislamiento posterior				7,00
Aislamiento lateral				5,00
Frente útil primer piso				0,00
Frente útil pisos superiores				27,00
Fondo útil 1º piso				27,00
Fondo útil 2º pisos superiores				24,00
Índice de Ocupación (IO)		0,60		24,60
Área máxima ocupable por IO				583,20
Índice de Construcción (IC)		3,00		2.916,00
Área máxima construable por IC				5,00
Altura máxima permitida (pisos)				
ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE POR ÍNDICES VOLUMETRIA				0,67
Área máx por IC		2.916,00		NO VIABLE
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR ÍNDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construable voladizo			16,20	16,20
Área construable 1er piso		583,20	648,00	583,20
Área construable piso tipo			664,20	599,40
Área construable pisos superiores			2.656,80	2.397,60
Área total construida (ATC)		3240,00	3.304,80	2.980,80
Puntos fijos				298,08
Área construida menos puntos fijos:		2916,00	2974,92	2682,72
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD				2682,72
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	134,14	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		67,00	5,00	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2481,6		
ÁREA VENDIBLE (AV DATO MANUAL)		2481,6		
TIPO DE PROYECTO		VIV o COM	VIV	RANGO VIVIENDA
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR				1
Área Tipo apartamento			59,60	2
Área Tipo apartamento (ajustada)				3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		59,09		4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		41,64		5
ESTRATO	5,00			6
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)				
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		335,34		
70% del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		67,07		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		67,07		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			67,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		206,80		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			207,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS				
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1	SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	42,00	
Parqueaderos privados demanda para Comercio		0	11,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio		0	0,00	
Parqueaderos privados demanda para Oficinas		0	0,00	
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas		0	0,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			0,00	
Área ocupada por los parqueaderos		17,5	53	
Área máxima de sótano			927,50	
Cantidad de Sótanos			931,50	
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SÓTANO			1,00	
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			0,00	
Total área ocupada en sótanos			53,00	
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			931,50	
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			2.980,80	
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			931,50	
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			2.481,60	
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00	
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			47	
ANÁLISIS DE VENTAS				
VALOR M² APARTAMENTO				1,00
VALOR M² COMERCIO		4.500.000,00		
VALOR M² OFICINAS		0,00		
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL		12.000.000,00		
TOTAL VENTAS		\$	11.167.200.000	
ANÁLISIS DE COSTOS				
COSTO POR M2 CONSTRUCCION			960.000,00	
COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL			0,00	
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANO Y ASCENSOR		\$	3.755.808.000	
COSTOS FINANCIEROS	0,95%	\$	105.756.686	
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	335.016.000	
TOTAL COSTOS		\$	4.196.580.686	
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS			37,58%	
UTILIDAD	12,00%	\$	1.340.064.000	
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	50,42%	\$	5.630.555.314	
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	5.792.752,38	

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V.1





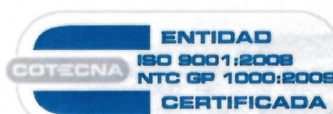
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto 562 de 2014, se diseñó un formato con el fin de obtener la volumetría resultante de la aplicación de la norma con este decreto, el cual está ligado a una base de datos en donde se incorporó la información normativa relacionada con, áreas de terreno, antejardines y aislamientos, adicionalmente se relacionó la información de producto inmobiliario, costos y ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina una llave BARMANPRED, la cual liga el formato a la base de datos explicada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información tanto normativa como económica de la cual se obtiene las áreas construidas, cálculos de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos de lo que se obtiene el valor residual del terreno.

BAR_MAN_PRE	FRENTE	AREA	ESTRATO	ANTEJARDIN	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA_DE_AC	ZONA DE DEMANDA DE GI	V/R VENTA RESIDENCIAL	V/R VENTA COMERCIAL	V/R VENTA OFICINA	V/R VENTA GI	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO ADICIONAL SOTANO
009123001002	68,04	14.594	3	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	A	\$ 5.500.000			\$ 25.000.000	\$ 1.270.000	
004501061032	7,00	186	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 2.736.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
004109027006	6,00	128	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 3.200.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
004109027001	6,19	117	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 3.200.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
004501031007	9,00	188	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 2.736.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
00120606021	8	202	3	2,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000	\$	\$	\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001111019013	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001206060229	7	182	3	0	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001111019010	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001205020010	7	146	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001109021006	7	164	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001111029008	6	161	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
001111033006	8	156	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
005507051018	10,01	241	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	\$ 3.478.725			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
005507010014	5,50	137	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	\$ 3.478.725			\$ 17.000.000	\$ 889.500	
005402005023	8,10	169	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	A	\$ 4.500.000			\$ 17.000.000	\$ 889.500	

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

Table with multiple sections: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL, SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA, CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA, DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES), PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF), CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 009126030034. Includes sections for ANALISIS DE EDIFICABILIDAD, CALCULO DE EDIFICABILIDAD, EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP), AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA), EXIGENCIA DE PARQUEADEROS, VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO, ANALISIS DE VENTAS, and ANALISIS DE COSTOS.

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre A Pisos 11 y 12 Torre B. Piso 2. Conmutador 2347600 www.catastrobogota.gov.co Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H



Bajo los anteriores criterios de análisis se determinó los valores de terreno para cada Zona Homogénea Geoeconómica de la siguiente forma:

ZONA GEOECONÓMICA No. 22.1

Predios ubicados en la Localidad de Barrios Unidos UPZ No. 22, con área de actividad residencial con actividad económica en la vivienda, estrato 3, altura 4, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 22.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 22.2

Predios ubicados en la Localidad de Puente Aranda UPZ No. 40, con área de actividad residencial con actividades económicas en la vivienda y residencial zonas delimitadas de comercio y servicios, estrato 3, altura 4, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 22.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 23

Predios ubicados en la Localidad de Teusaquillo UPZ No 100, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 4, altura 4, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 23.

ZONA GEOECONÓMICA No. 24.1

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 16, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 6, altura 4, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 24.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 24.2

Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 20, con área de actividad residencial neta y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 5, altura 4, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 24.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 25

Predios ubicados en la localidad de Antonio Nariño UPZ No. 38, con área de actividad comercio cualificado, estrato 3, altura 5, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 25.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

ZONA GEOECONÓMICA No. 26

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No 97, con área de actividad servicios empresariales, estrato 6, altura 5, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 26.

ZONA GEOECONÓMICA No 29

Predios ubicados en la localidad de Suba UPZ No. 20, con áreas de actividad residencial neta y residencial zonas delimitadas de comercio y servicios, estrato 3, altura 5, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 29.

ZONA GEOECONÓMICA No 30

Predios ubicados en la localidad de Usaquén UPZ No. 16, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 4, altura 5 para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 30.

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *SI* existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, para 19.590 lotes que corresponden a 132.436 predios.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUANA



CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, el cálculo del mismo se corrobora al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística *Decreto 190 de 2004*, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística *Decreto 562 de 2014*.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó por capacidad predial, de acuerdo a lo concertado con la SDP y los lineamientos definidos por la SIE.

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 para la Determinación de Hechos Generadores de la Participación de la Plusvalía suministrado por la SDP.

De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales de desarrollo elaborados se concluye que SI existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

La metodología para la determinación de los avalúos y del cálculo del efecto plusvalía, fue socializada en la Sesión Interinstitucional del 23 de julio de 2014, a la cual asistieron como representantes de la SDP los Directores de Economía Urbana y de la Dirección de Economía Urbana.

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:

ZONA GEOECONÓMICA	HECHO GENERADOR	VALOR EFECTO PLUSVALÍA M2
22.1	EDIFICABILIDAD	\$1.113.073
22.2	EDIFICABILIDAD	\$527.859
23	EDIFICABILIDAD	\$1.020.011
24.1	EDIFICABILIDAD	\$8.230.329
24.2	EDIFICABILIDAD	\$5.423.062
25	EDIFICABILIDAD	\$11.103.444
26	EDIFICABILIDAD	\$10.370.062
29	EDIFICABILIDAD	\$1.845.248
30	EDIFICABILIDAD	\$4.617.281

Elaboró:


ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO


MAGDA LETICIA RODRIGUEZ MUSTAFA
PROFESIONAL CONTRATISTA


YOLIMA CONSTANZA PEREZ ACOSTA
PROFESIONAL CONTRATISTA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

[Signature]
DIANA MARIA LOAYZA BARRAGAN
PROFESIONAL CONTRATISTA

[Signature]
JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS
PROFESIONAL CONTRATISTA

JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO
PROFESIONAL CONTRATISTA

[Signature]
OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
PROFESIONAL CONTRATISTA

[Signature]
NELSON JAVIER MORALES MELO
PROFESIONAL CONTRATISTA

Vo. Bo.

[Signature]
LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente de Información Económica.

[Signature]
EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., Julio de 2015

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V.1

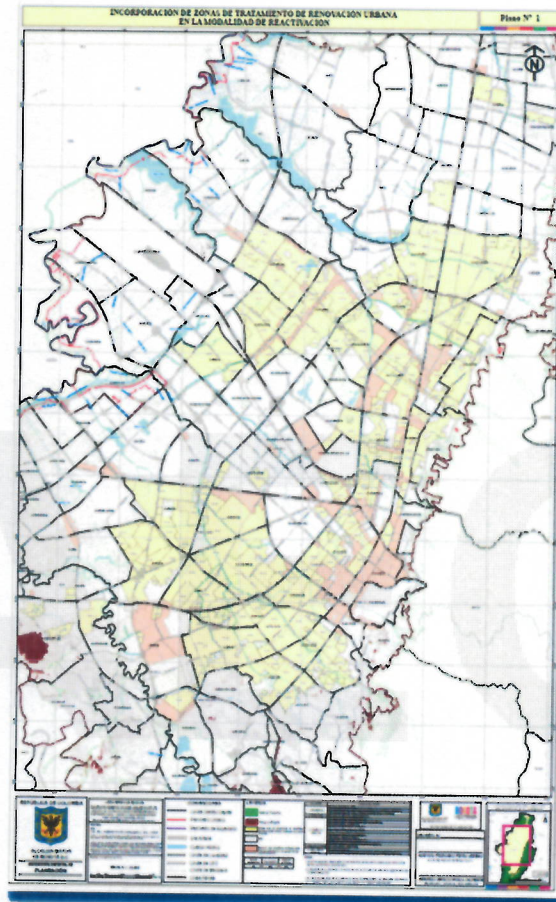
BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

LOCALIZACIÓN



Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



06-064-FR-15
V.1

BOGOTÁ
HUMANANA

