

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

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA INCORPORACIÓN AL  
TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA  
DEL BARRIO LOS OLIVOS**

**DECRETO 544 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2015  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN  
16-3-0806 DE 2016**



**BOGOTÁ D.C., 2017**





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

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

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

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA INCORPORACIÓN AL  
TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA  
DEL BARRIO LOS OLIVOS**

**DECRETO 544 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2015  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806  
DE 2016**

**CLAUDIA PUENTES RIAÑO  
DIRECTORA**

**OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES  
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

**MARÍA ISABEL COGUA MORENO  
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (C)**

**ESTUDIO ELABORADO POR:  
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ  
PROFESIONAL UNIVERSITARIO**

**BOGOTÁ D.C., DICIEMBRE DE 2017**

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

**BOGOTÁ  
MEJOR**





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
TRATAMIENTO DE RERURBANIZACIÓN  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PARA INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO RENOVACIÓN URBANA DEL BARRIO LOS OLIVOS LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

### INTRODUCCIÓN

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 regulando la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, 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.

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

<sup>2</sup> 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 consideró 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 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)



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

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado 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.

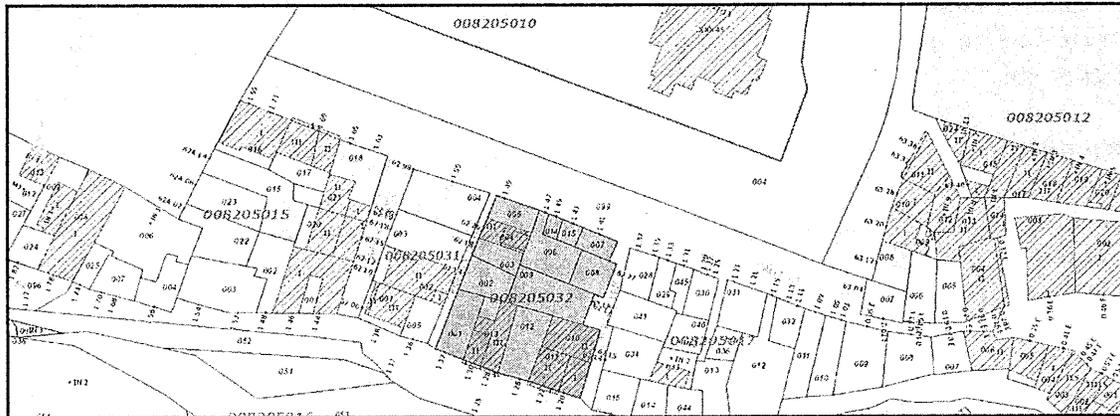
Con el presente estudio técnico se atendió la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP - mediante oficio 2-2017-15784 del 4 de abril de 2017, recibida en la UAECD con radicado 2017ER8042 del 10 de abril de 2017.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto 544 del 17 de diciembre de 2015).

### DESCRIPCIÓN GENERAL

Los predios que hacen parte de la incorporación de áreas al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación, se encuentran ubicados al oriente de la ciudad, en la localidad No. 2 – Chapinero, en el sector catastral con código 008205 denominado María Cristina, localizado entre la Avenida los Cerros y la KR 1A.

Los predios, sobre los cuales se solicitó Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización, se encuentran incorporados en el Plano de Legalización No. CH-20/4-00, los cuales están ubicados en la manzana 12, predios 05, 06, 07, 08 y 09 y la totalidad de los predios de las manzanas 15, 17, 31 y 32.



El equipamiento urbano próximo al sector 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.

### NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Decreto Distrital 682 de 2017



## CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística, están contenidas en el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 y en los Decretos reglamentarios 159 de octubre de 2004 y el de la UPZ 90 Pardo Rubio 614 de 29 diciembre de 2006, las cuales son:

**Sector Normativo:** 7

**Área de Actividad:** Residencial

**Tratamiento Urbanístico:** Mejoramiento Integral con Intervención Complementaria

**Edificabilidad:** La edificabilidad permitida está definida en la plancha No. 3 y el Decreto 159 de 2004, artículo 21 de la siguiente manera:

**Altura:**

ANCHO DE VIA	AREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 159 y 160 del POT.			
Nota 2: La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.			



TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

**Patios:**

TIPO	AREA DEL PREDIO	CONDICIONES
A	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total de la edificación desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
B	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Iluminación natural mediante ventana o claraboya.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	
C	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup> .	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> con un lado menor de 2.00 m. a partir del segundo piso, diferente del espacio de la escalera.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
D	Predios con áreas menores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto desde el segundo piso de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor de 2.00 m., diferente del espacio de la escalera. Se debe garantizar la iluminación y ventilación de los espacios habitables del segundo piso.
	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	Patio descubierto de mínimo 6.00 m <sup>2</sup> , con un lado menor equivalente a un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.
E	Predios con áreas iguales o mayores a 120m <sup>2</sup>	El lado mínimo de los patios debe ser el equivalente un tercio (1/3) de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, en ningún caso inferior a 2.00 metros.

**Uso Principal:**

- Vivienda Unifamiliar/ Multifamiliar.

**Usos Complementarios:**

- Equipamientos colectivos.
- Equipamientos servicios urbanos básicos, seguridad ciudadana defensa y justicia de escala zonal.
- Comercio de escala vecinal B.

**CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en los Decretos Distritales 562 del 12 de diciembre de 2014 y 544 del 17 de diciembre de 2015 “por el cual se incorpora un sector localizado en la UPZ 90 Pardo Rubio de la Localidad de Chapinero al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación”, puntualmente Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización resolución 16-3-0806 del 31 de mayo de 2016, las cuales son:

**Área de actividad:** Residencial  
**Uso:** Vivienda  
**Tratamiento:** Renovación  
**Altura:** 34 pisos  
**Índice de construcción:** 15.97  
**Sótanos:** Nueve (9)



**Zona de demanda de estacionamientos:** B

**Inclusión de la carga para vivienda de interés prioritario:** Decreto Distrital 138 de 14 de abril de 2015.

**Inclusión de la carga de servicios públicos domiciliarios:** artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 12 de diciembre de 2014 y artículo 8 del Decreto Distrital 575 de 22 de diciembre de 2015.

### METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como:

*“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 factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.”*

### MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Una vez revisada la información suministrada, el análisis normativo antes de la acción urbanística se realiza para cada una de las manzanas que hacen parte de la licencia de reurbanización, teniendo en cuenta lo definido en la UPZ 90 Pardo Rubio, Sector Normativo 7 y la edificabilidad según Decreto 159 de 2004.

ANCHO DE VIA	ÁREA DEL LOTE		
	Menor a 120 m <sup>2</sup>	Igual o mayor a 120m <sup>2</sup> y menor a 240 m <sup>2</sup>	Mayor a 240m <sup>2</sup>
1. Menor de 12 m.	3 Pisos		
2. Igual o mayor a 12 m.	3 Pisos	5 Pisos	
3. Malla vial arterial (Nota 1)	3 Pisos	5 Pisos	8 Pisos
Nota 1: Los predios que se localicen en zonas demarcadas como de reserva vial se rigen por las disposiciones de los artículos 159 y 160 del POT.			
Nota 2: La reglamentación de cada UPZ señalará aquellos sectores donde de acuerdo con estudios técnicos, sea necesario mantener o consolidar alturas diferenciales de acuerdo con los criterios establecidos en el presente cuadro.			



TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

Con base en lo descrito, se realiza la verificación de los anchos de la vía donde están ubicadas cada una de las manzanas para poder determinar la altura máxima a la cual pueden llegar al aplicar lo establecido, se pudo determinar que la KR 1 A esta demarcada como malla vial arterial, las demás vías no superan los 12,00 mts de ancho.

Se parte de un área bruta a reurbanizar de 8.715,62 m<sup>2</sup>, a la cual se le descuenta 912,76 m<sup>2</sup> de zona y manejo de la Quebrada Los Olivos, malla vial arterial de Av José Celestino Mutis de 158,53 m<sup>2</sup> cesión para vías de 3.169,08 m<sup>2</sup>; obteniendo un área útil de 4.348,23 m<sup>2</sup>.

Esta información se tomó de la remitida por la Secretaría Distrital de Planeación, donde delimita el polígono de los predios que hacen parte de la Licencia con base en el Plano de Legalización. CH-20/4-00.

#### Manzana 12:

De acuerdo al polígono, solo hacen parte de esta manzana los predios 04, 05, 06, 07, 08 y 09. Se parte de un área útil de 274.54 m<sup>2</sup>, se le descuenta un área de patio de 9.00 m<sup>2</sup>, obteniéndose un área de ocupación en primer piso de 248.04 m<sup>2</sup>. El área tipo en pisos superiores es el resultado de adicionarle al área del primer piso la dimensión de voladizo, equivalente a un área de 260.04 m<sup>2</sup> por piso.

Esta manzana tiene frente sobre una vía con ancho menor a los 12,00 m, por lo tanto la altura máxima permitida es de 3 pisos, obteniendo un área total construida de 768.12 m<sup>2</sup>.

Se le realiza el descuento de puntos fijos (76.81 m<sup>2</sup>) y equipamiento comunal construido (9.90 m<sup>2</sup>) y se obtiene un área vendible de 604.60 m<sup>2</sup> para esta manzana.

Se proyecta producto inmobiliario un edificio de apartamentos en 3 pisos, con un área tipo de venta de 51.84 m<sup>2</sup> por apartamento, se obtiene 11 apartamentos y 1 unidad parqueo privado.

#### Manzana 15:

Se parte de un área útil de 2.042,04 m<sup>2</sup>, se descuenta el área correspondiente a 59.80 m<sup>2</sup>, obteniéndose un área de ocupación en primer piso de 1.369,58 m<sup>2</sup>. El área tipo en pisos superiores es el resultado de adicionarle al área del primer piso la dimensión de voladizo, obteniéndose un área de 1.369,74 m<sup>2</sup> por piso.

Esta manzana tiene frente sobre malla vial arterial, por lo tanto la altura máxima permitida es de 8 pisos, obteniendo un área total construida de 11.103,66 m<sup>2</sup>.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

Se le realiza el descuento de puntos fijos y circulaciones adicionales (1.665,35 m<sup>2</sup>) y equipamiento comunal construido (135,90 m<sup>2</sup>) de lo que se obtiene un área vendible de 7.636,66 m<sup>2</sup> para esta manzana.

Se proyecta como producto inmobiliario un edificio de apartamentos en 8 pisos, con un área tipo de venta de 51,84 m<sup>2</sup> por apartamento, de lo que se obtiene 147 apartamentos y 25 unidades de parqueos privados y 10 unidades de visitantes.

Manzana 17:

Se parte de un área útil de 863,57 m<sup>2</sup>, se descuenta el área correspondiente a 9,00 m<sup>2</sup>, obteniéndose un área de ocupación en primer piso de 732,07 m<sup>2</sup>. El área tipo en pisos superiores es el resultado de adicionarle al área del primer piso la dimensión de voladizo, obteniéndose un área de 748,39 m<sup>2</sup> por piso.

Esta manzana tiene frente a una vía con un ancho menor a los 12,00 m, por lo tanto la altura máxima permitida es de 3 pisos, obteniendo un área total construida de 2.228,85 m<sup>2</sup>.

Se le realiza el descuento de puntos fijos (222,89 m<sup>2</sup>) y equipamiento comunal construido (27,00 m<sup>2</sup>) obteniéndose un área vendible de 1.756,08 m<sup>2</sup> para esta manzana.

Se proyecta un producto inmobiliario de un edificio de apartamentos en 3 pisos, con un área tipo de venta de 51,84 m<sup>2</sup> por apartamento, de lo que se obtiene 34 apartamentos y 5 unidades de parqueos privados y 2 unidades de visitantes.

Manzana 31:

Se parte de un área útil de 366,34 m<sup>2</sup>, se descuenta el área correspondiente a 9,00 m<sup>2</sup> de patio, obteniéndose un área de ocupación en primer piso de 322,34 m<sup>2</sup>. El área tipo en pisos superiores es el resultado de adicionarle al área del primer piso la dimensión de voladizo, obteniéndose un área de 331,34 m<sup>2</sup> por piso.

Esta manzana tiene frente a una vía con un ancho menor a los 12,00 m, por lo tanto la altura máxima permitida es de 3 pisos, obteniendo un área total construida de 985,02 m<sup>2</sup>.

Se le realiza el descuento de puntos fijos (98,50 m<sup>2</sup>) y equipamiento comunal construido (12,60 m<sup>2</sup>) y se obtiene un área vendible de 775,08 m<sup>2</sup> para esta manzana.

Se proyecta como producto inmobiliario un edificio de apartamentos en 3 pisos, con un área tipo de venta de 51,84 m<sup>2</sup> por apartamento, de lo que se obtiene 14 apartamentos y 2 unidades de parqueos privados y 1 unidad de visitantes.



TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

Manzana 32:

Se parte de un área útil de 804,09 m<sup>2</sup>, se descuenta el área correspondiente a 9,00 m<sup>2</sup>, obteniéndose un área de ocupación en primer piso de 672,59 m<sup>2</sup>. El área tipo en pisos superiores es el resultado de adicionarle al área del primer piso la dimensión de voladizo, obteniéndose un área de 687,29 m<sup>2</sup> por piso.

Esta manzana tiene frente a una vía con un ancho menor a los 12,00 m, por lo tanto la altura máxima permitida es de 3 pisos, obteniendo un área total construida de 2.047,17 m<sup>2</sup>.

Se le realiza el descuento de puntos fijos (204,72 m<sup>2</sup>) y equipamiento comunal construido (27.90 m<sup>2</sup>) obteniéndose un área vendible de 1.608,94 m<sup>2</sup> para esta manzana.

Se proyecta como producto inmobiliario un edificio de apartamentos en 3 pisos, con un área tipo de venta de 51.84 m<sup>2</sup> por apartamento, de lo que se obtiene 31 apartamentos y 5 unidades de parqueos privados y 2 unidad de visitantes.

Para el valor de venta de las unidades de los apartamentos, se realizó un análisis del valor de venta de vivienda tipo VIS en diferentes sectores de la ciudad con características similares, ya que en la zona donde está ubicado el proyecto objeto de estudio no se encuentran ofertas de este tipo de producto inmobiliario.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA					
TIPO	OFERTAS 2016	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES
APARTAMENTOS	PARQUE CENTRAL TINTAL 3	\$ 112.100.000,00	46,00	\$ 2.436.956,52	ESTRATO 2/151 SMV
APARTAMENTOS	ARAGÓN/CI 17D Bis 123A 05	\$ 110.855.000,00	41,76	\$ 2.654.573,75	ESTRATO 2/151 SMV
APARTAMENTOS	RESERVA DE FONTIBON	\$ 110.845.000,00	41,13	\$ 2.694.991,49	ESTRATO 2/151 SMV
APARTAMENTOS	ALBAHACA CIUDAD VERDE	\$ 114.000.000,00	55,50	\$ 2.054.054,05	ESTRATO 3/151 SMV
APARTAMENTOS					
APARTAMENTOS					
APARTAMENTOS					
APARTAMENTOS	PARQUES DE BOGOTA CAOBA/BOSA	\$ 105.568.000,00	57,00	\$ 1.852.070,18	
APARTAMENTOS	BOSA	\$ 99.698.000,00	55,36	\$ 1.800.903,18	VIS TOPE 135
APARTAMENTOS	BOSA	\$ 98.020.000,00	53,10	\$ 1.845.951,04	VIS TOPE 135
APARTAMENTOS	CIUDAD VERDE	\$ 98.000.000,00	51,00	\$ 1.921.568,63	VIS TOPE 135
APARTAMENTOS	CIUDAD VERDE	\$ 97.755.000,00	55,00	\$ 1.777.363,64	VIS TOPE 135
					<b>INTEGRAL APARTAMENTO</b>
Nro de Datos =					4
Promedio =					2.460.143,96
Desv. Estándar =					254.167
Coef de Variac =					10,33%
Lim. Sup					2.714.310,72
Lim. Inf					2.205.977,19
VALOR ADOPTADO 2016					\$ 2.460.000,00



TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

El valor adoptado para venta por m<sup>2</sup> de apartamentos, de acuerdo a lo planteado en el ejercicio, es de \$2.460.000,00 m<sup>2</sup>.

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD, se adoptó un valor de \$719.534,00 que corresponde a edificios en 3 pisos de altura y de \$ 803.328,00 para el edificio de 8 pisos de altura, correspondiente al que se está proyectando en el ejercicio. Se considera que las tipologías incluyen el 12% de costos indirectos, por lo que para determinar el costo directo se descontó dicho porcentaje al valor de las tipologías.

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.

Realizando los descuentos correspondientes y descritos en la parte anterior se obtiene un valor m<sup>2</sup> de terreno de \$951.000,00.

### MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Son las condiciones normativas definidas en el plano de Legalización CH-20/4-00, y la Resolución 16-3-0806 del 31 de mayo de 2016.

Se parte de un área bruta de 8.715,62 m<sup>2</sup>, a la cual se le descuenta las áreas correspondientes a la zona de manejo y preservación de la Quebrada Los Olivos (912,76 m<sup>2</sup>), Avenida José Celestino Mutis (158,23 m<sup>2</sup>), control ambiental (127,02 m<sup>2</sup>) y cesiones para vías vehiculares (3.454,06 m<sup>2</sup>), obteniendo un área útil para el proyecto de 4.063,55 m<sup>2</sup>.

La Licencia plantea el desarrollo del proyecto en dos lotes útiles, a los cuales le definen edificabilidades y productos inmobiliarios específicos.

Lote 2- Torre- Vivienda No VIS y VIP.

Área útil del lote:	2.231,32 m <sup>2</sup> .
Área libre en 1 piso:	504,32 m <sup>2</sup> .
Área construida en 1 piso:	1.727,00 m <sup>2</sup> .
Área construida en pisos restantes:	39.839,00 m <sup>2</sup> .
Área sótanos:	11.121,00 m <sup>2</sup> .
Área total construida:	52.687,00 m <sup>2</sup> .



Edificabilidad:

Uso: Vivienda multifamiliar NO VIS y VIP.  
 Altura: 34 pisos.  
 Índice de Construcción: 15.97.  
 Antejardín: No se exige.  
 Estacionamientos:  
 Privados: 378  
 Visitantes: 28  
 Bicicleteros: 375  
 Discapacitados: 5

Vivienda NO VIS

Se proyecta construir 397 unidades de vivienda, con 371 unidades de parqueos privados, 26 unidades de visitantes, 4 que cumplen con dimensiones para discapacitados y 366 para bicicletas, uso que define las siguientes áreas construidas.

Área sótanos: 11.121,00 m<sup>2</sup>.  
 Área construida en 1 piso: 928,00 m<sup>2</sup>.  
 Área construida en pisos restantes: 37.331,00 m<sup>2</sup>.  
 Área total construida: 49.434,00 m<sup>2</sup>.

EXIGENCIA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO		
	ÁREA	PORCENTAJE
ZONAS VERDES RECREATIVAS	1.855,00 M <sup>2</sup>	59.04 %
SERVICIOS COMUNALES	1.352,00 M	43.03 %

Con base en lo descrito en la licencia Resolución 16-3-0806 de 2016, se obtienen un área vendible en vivienda NO VIS de 31.514,47 m<sup>2</sup>.

Los valores de venta del producto inmobiliario proyectado, se obtiene de la investigación económica en la zona, adoptando el límite inferior, teniendo en cuenta que en el proyecto objeto de licencia se realiza la inclusión de un porcentaje de vivienda VIP en el mismo del proyecto NO VIS. De acuerdo a lo descrito se adopta un valor de \$6.490.000,00 m<sup>2</sup>.



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

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA					
TIPO	OFERTAS 2015	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES
APARTAMENTOS	SEGAL CL 64 KR 1 15	\$ 527.000.000,00	85,00	\$ 6.200.000,00	ESTRATO 4
APARTAMENTOS	SEGAL CL 64 KR 1 15	\$ 521.000.000,00	75,00	\$ 6.946.666,67	ESTRATO 4
APARTAMENTOS	AV. CIRCUNVALAR 58 27	\$ 472.749.073,83	65,06	\$ 7.266.355,27	ESTRATO 4
APARTAMENTOS	AV. CIRCUNVALAR 58 27	\$ 564.063.891,10	75,61	\$ 7.460.175,78	ESTRATO 4
			ÁREA	INTEGRAL	
Nro de Datos =			4	4	
Promedio =			75,17	6.968.299,43	
Desv Estandar =			7,05	479.982	
Coef de Variac =			9,39%	6,89%	
Lim. Sup			82,22	7.448.281,62	
Lim. Inf			68,11	6.488.317,24	
VALOR ADOPTADO 2016			82,22	6.490.000,00	

Vivienda VIP

Se proyecta construir 41 unidades de vivienda VIP, 7 unidades de parques privados, 2 unidades de visitantes, de los cuales 1 cumple con las dimensiones para discapacitados y 9 cupos para bicicletas.

Área construida en 1 piso: 745,00 m<sup>2</sup>.  
Área construida en pisos restantes: 2.508,00 m<sup>2</sup>.  
Área total construida: 3.253,00 m<sup>2</sup>.

EXIGENCIA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO		
	ÁREA	PORCENTAJE
ZONAS VERDES RECREATIVAS	197,00 M <sup>2</sup>	80.08 %
SERVICIOS COMUNALES	140,00 M	56.91 %

Con base en lo descrito en la licencia Resolución 16-3-0806 de 2016, se obtiene un área vendible en vivienda VIP de 1.845,00 m<sup>2</sup>.

Para el valor de venta de la vivienda VIP, se adopta el tope establecido para este tipo de producto inmobiliario, es decir 70 salarios mínimos legales vigentes mensuales, \$ 1.002.322,22 m<sup>2</sup>.

Lote 1 – Casas- Vivienda VIP.

Se proyecta 2 edificaciones conformadas por 21 casa adosadas y un bloque para equipamiento comunal desarrollado en tres pisos, 3 unidades de parqueo privados 2 para visitantes de los cuales 1 para discapacitados y 6 cupos de bicicletas.



Área útil del lote:	1.831,93 m <sup>2</sup> .
Área libre en 1 piso:	1.026,03 m <sup>2</sup> .
Área construida en 1 piso:	805,90 m <sup>2</sup> .
Área construida en pisos restantes:	1.307,80 m <sup>2</sup> .
Área total construida:	2.113,70 m <sup>2</sup> .
Uso:	Vivienda multifamiliar VIP.
Altura:	3 pisos.
Índice de Construcción:	1.04.
Estacionamientos:	
Privados:	3
Visitantes:	2
Bicicleteros:	6
Discapacitados:	1

**EXIGENCIA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO**

	ÁREA	PORCENTAJE
ZONAS VERDES RECREATIVAS	598,00 M <sup>2</sup>	474,60 %
SERVICIOS COMUNALES	263,60 M	209,21 %

Con base en lo descrito en la licencia Resolución 16-3-0806 de 2016, se obtiene un área vendible en vivienda VIP de 1.551,10 m<sup>2</sup>.

Para el valor de venta de la vivienda VIP, se adopta el tope establecido para este tipo de producto inmobiliario, es decir 70 salarios mínimos legales vigentes, \$ 1.002.322,22 m<sup>2</sup>.

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD, se adoptó un valor de \$ 2.075.000,00 como valor m<sup>2</sup> de costo total para edificio de vivienda en 34 pisos y de \$ 503.098,59 m<sup>2</sup> para el proyecto VIP. Se considera que las tipologías incluyen el 12% de costos indirectos, por lo que para determinar el costo directo se descontó dicho porcentaje al valor de las tipologías.

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, se incluye el valor de la carga urbanística por acceder al índice de construcción de 15.97, de igual forma en la Resolución 16-3-0806 se define que esta carga es liquidada sobre un área de 1.522,39 m<sup>2</sup>, superior al exigido al aplicar la fórmula correspondiente al



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

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

Decreto 562 de 2014 por ser un proyecto asociativo; también se incluye el costo de la carga por servicios públicos.

Realizando los descuentos correspondientes y descritos en la parte anterior se obtiene un valor de terreno de \$2.694.000,00 m<sup>2</sup>.

### CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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 incorporación al Tratamiento de Renovación en la modalidad de Reactivación para la solicitud de Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización Resolución 16-3-0806 de 31 de mayo de 2016.

Se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital 562 de 2014 y se consideró toda la información de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Reurbanización Resolución 16-3-0806 de 31 de mayo de 2016.

Lo anterior teniendo en cuenta que al comparar, el valor m<sup>2</sup> de terreno bajo el escenario normativo del Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004, cuya norma reglamentaria de la UPZ 90 Pardo Rubio, es el Decreto 614 del 29 diciembre de 2006, para el año 2016 es de \$ 951.000,00 por metro cuadrado y el obtenido con la aplicación de la acción urbanística, Decreto Distrital 544 del 17 de diciembre de 2015 arroja que el valor del metro cuadrado de terreno es de \$2.694.000,00, se concluye que **SI HAY EFECTO PLUSVALÍA**.

Este cálculo fue presentado en comité interno y fue aprobado en Sesión Interinstitucional con Acta No. 38 del 6 de diciembre de 2017, por parte de la Dirección de Economía Urbana y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.



### EFECTO PLUSVALÍA

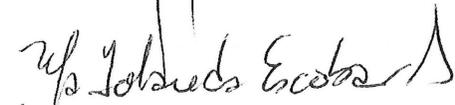
De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

<b>DECRETO 544 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2015 "POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ PARDO RUBIO DE LA LOCALIDAD DE CHAPINERO, AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN."</b> <b>LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE REURBANIZACIÓN</b> <b>RESOLUCIÓN 16-3-0806 de 2016</b>		
<b>DECRETO 614 DEL 29 DICIEMBRE DE 2006</b> <b>(\$/ M<sup>2</sup>)</b>	<b>DECRETO 544 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2015</b> <b>(\$/ M<sup>2</sup>)</b>	<b>PLUSVALÍA (\$/M<sup>2</sup>)</b>
\$1.094.000,00	\$2.694.000,00	\$1.600.000,00

Elaboró:

  
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ  
Profesional Universitario

Revisó:

  
MARÍA YOLANDA ESCOBAR SERRANO  
Profesional especializado

Vo. Bo

  
MARÍA ISABEL COGUA MORENO  
Subgerente de Información Económica ( C )

  
OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES  
Gerente De Información Catastral 

Bogotá, DC., diciembre de 2017

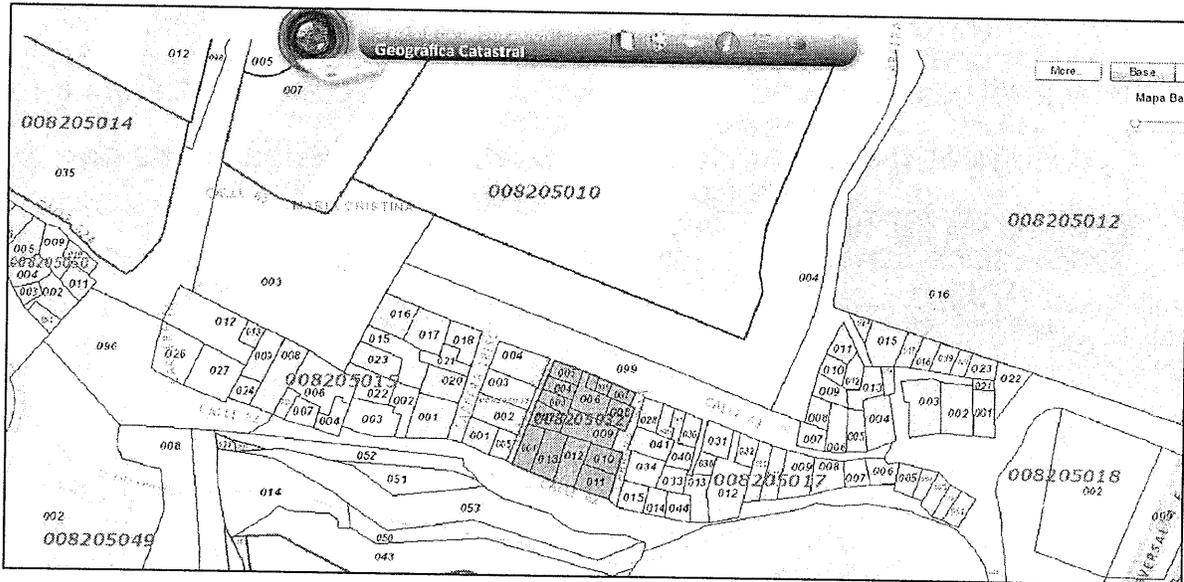


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA  
BARRIO LOS OLIVOS  
LICENCIA DE RERURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 DE 2016

LOCALIZACIÓN



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
 GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
 TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA MODALIDAD DE REACTIVACION  
 LICENCIA DE REURBANIZACION RESOLUCION 16-3-0806  
 DECRETO 614 DE 2006 UPZ 90 PARDO RUBIO

LOCALIDAD	02-CHAPINERO
SECTOR CATASTRAL	008205-MARIA CRISTINA

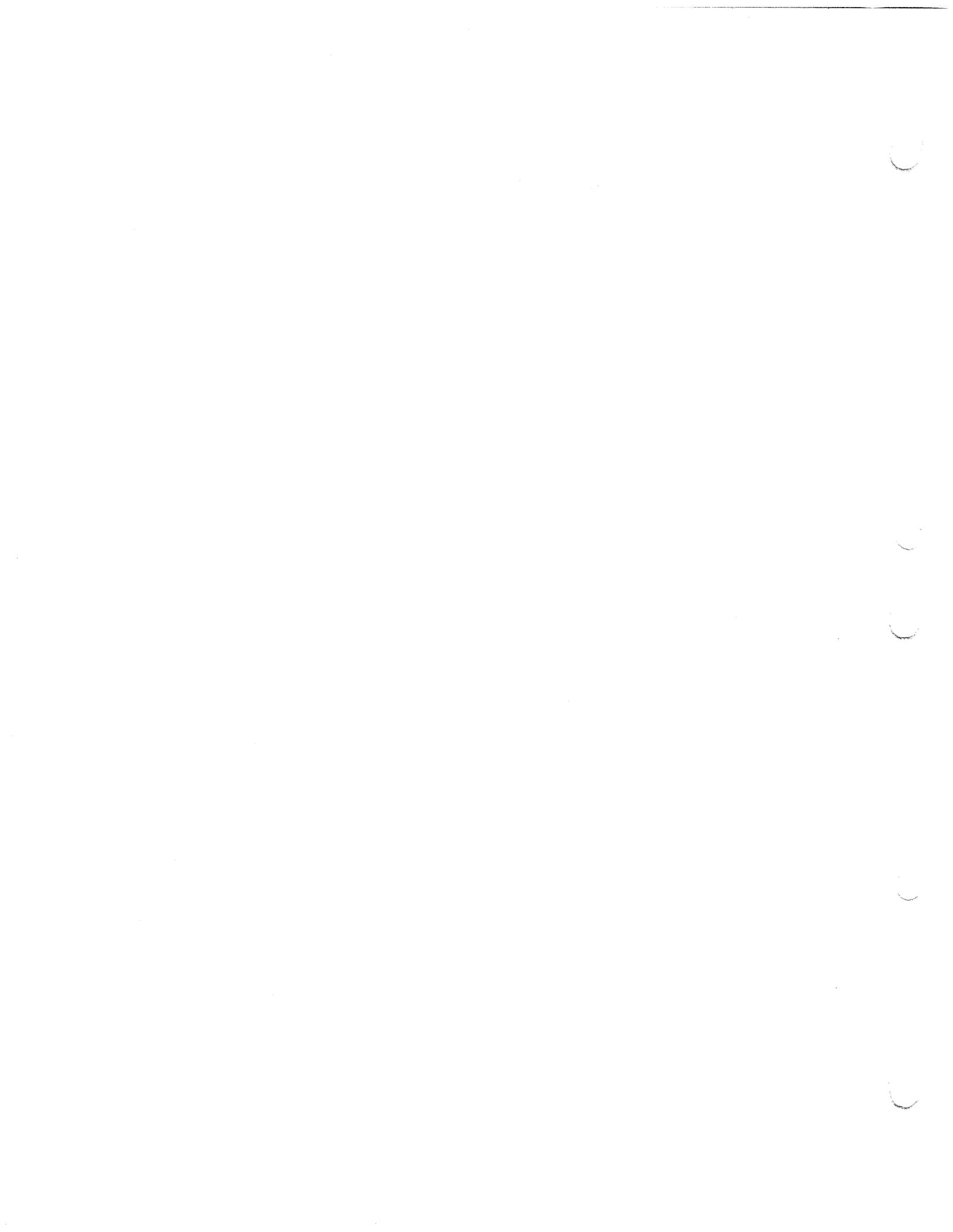
DEFINICION DEL SUELO	ANALISIS DE OCUPACION DEL SUELO						TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL					
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
AREA BRUTA REURBANIZACION												
ZIMPA QUEBRADA LOS OLIVOS												
MALLA VIAL ARTERIAL AV JOSE CELESTINO MUTIS												
AREA META REURBANIZABLE												
CONTROL AMBIENTAL												
CESSION PARA VIAS												
AREA UTIL												

DEFINICION AREAS	ANALISIS DE EDIFICABILIDAD						TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL	
AREA UTIL	274.54	2,042.04	863.57	396.34	804.09	4,380.58	
DIMENSION PATIO	9.00	59.90	9.00	9.00	9.00	9.00	
AREA DE OCUPACION 1 PISO	246.04	1,359.74	732.07	322.34	672.59	3,344.78	
AREA VOLADIZO	12.00	20.82	16.32	9.00	14.70	14.70	
AREA DE SUPERIOR TIPO	260.04	1,350.56	748.39	331.34	687.29	687.29	
ALTURA PROPUESTA	3.00	9.00	3.00	3.00	3.00	3.00	
AREA DE TOTAL CONSTRUIDA	768.12	11,103.66	2,228.65	985.02	2,047.17	17,132.82	

DEFINICION DEL SUELO	CALCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL						TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	768.12	11,103.66	2,228.65	985.02	2,047.17	17,132.82	
Puntos fijos (% del area total Construida)	76.81	1,665.55	222.89	96.50	204.72	2,047.17	
Circulacion Adicional (% del area total Construida)							
Area total construida antes de equipamiento comunal privado	691.31	9,438.11	2,005.97	886.52	1,842.45	13,774.35	
Altura Resultante (Pisos)	2.79	6.89	2.74	2.75	2.74	2.74	
AREA VENDIBLE (m <sup>2</sup> )	604.60	7,635.86	1,756.08	775.42	1,609.84	12,381.70	
AREA TOTAL VENDIBLE (m <sup>2</sup> )	604.60	7,635.86	1,756.08	775.42	1,609.84	12,381.70	

DEFINICION DEL SUELO	EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)						TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL	
Equipamiento comunal exigido	66.00	806.00	180.00	84.00	186.00	1,422.00	
Equipamiento destinado a equipamiento comunal (15%)	9.90	135.90	27.00	12.60	27.90	213.30	
Equipamiento destinado a zonas verdes (40%)	56.10	770.10	153.00	71.40	23.72	1,074.32	
Equipamientos adicionales para visitantes (no al incremento de los porcentajes señalados anteriormente)							
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto	9.90	135.90	27.00	12.60	27.90	213.30	

*Handwritten signature and initials*



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CASTRO DISTRITAL**  
**GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL**  
**SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**  
**MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL**  
**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA**  
**LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806**  
**DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL**  
**TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN**  
**DECRETO 614 DE 2006 UPZ 90 PARDO RUBIO**

USOS PLANTeadOS	ÁREAS VENDIBLES					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	604.60	7.639.66	1.756.08	775.42		12.381.70
TIPO DE APARTAMENTO	51.84	51.84	51.84	51.84		51.84
ÁREA DE TIPO AJUSTADA	54.96	51.84	51.84	51.84		51.84
TOTAL DE UNIDADES	11.66	147.31	33.87	14.95		31.05
TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA AJUSTADA	11.00	147.00	34.00	14.00		31.00

**EXIGENCIA DE PARQUEADEROS SECTOR DEMANDA B**

Parqueaderos privados demanda para USO MULTIFAMILIAR (1'S VIVIENDAS)	ÁREAS VENDIBLES					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
Parqueaderos visitantes demanda para MULTIFAMILIAR (11'S VIVIENDAS)	1.00	25.00	5.00	2.00		38.00
TOTAL PARQUEADEROS PRIVADOS	0.00	10.00	2.00	0.00		2.00
TOTAL PARQUEADEROS VISITANTES						38.00
Área Total Utilizada para Parqueaderos en primer nivel		61.250	122.50	38.00		122.50
Área Total Utilizada para Parqueaderos en sótano						14.00

ÁREA VENDIBLE	VENTAS DEL PROYECTO					TOTAL
	VALOR MZ	VALOR MZ	VALOR MZ	VALOR MZ	VALOR MZ	
\$	2.460.000,00	2.460.000,00	1.756.080,00	775.420,00		12.381.700,00
\$	1.487.218.000,00	18.786.188.520,00	4.319.956.000,00	1.907.533.200,00		30.458.986.520,00

COSTO DIRECTO POR MZ CONSTRUCCION	ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
\$	552.889.087,04	7.899.470.015,30	1.603.735.186,74	708.756.189,80		11.764.850.478,88
\$	2.617.500,00	58.612.500,00	19.722.500,00	5.635.000,00		161.000,00
\$	555.506.587,04	8.088.082.515,30	1.823.457.686,74	714.391.189,80		12.474.170.579,27

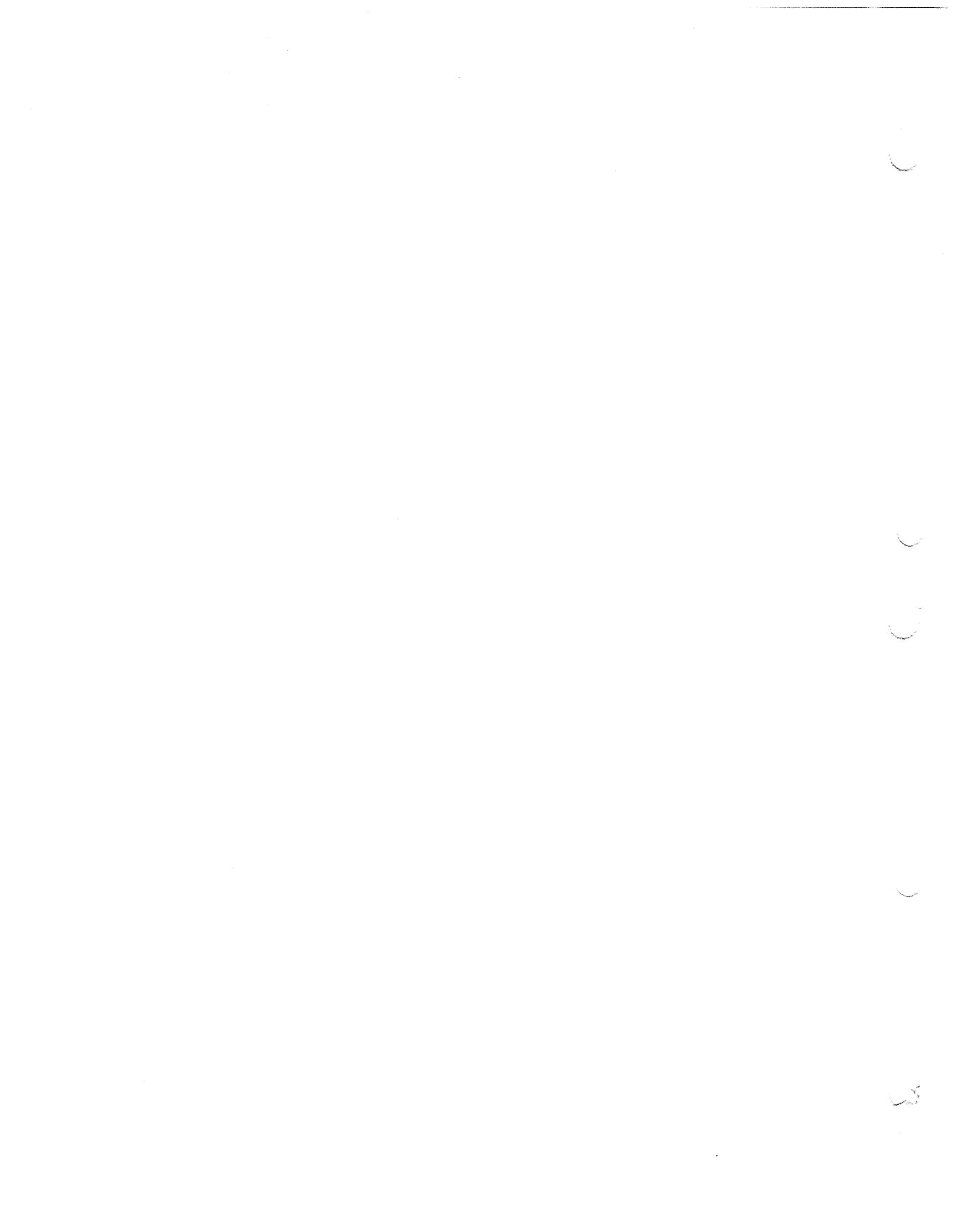
COSTOS DIRECTOS	ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
\$	16.685.197,61	242.642.475,46	48.703.720,60	21.431.756,69		374.225.171,38
\$	149.489,20	149.489,20	149.489,20	149.489,20		149.489,20
\$	1.344.227,51	1.344.227,51	1.344.227,51	1.344.227,51		1.344.227,51
\$	14.873.160,00	187.851.885,20	43.199.569,00	19.075.332,00		304.589.869,20
\$	55.550.658,70	608.606.251,53	162.345.168,67	71.439.118,98		1.247.417.657,93
\$	38.885.461,09	366.473.178,81	14.569.699,95	50.007.393,29		404.521.347,37
\$	37.62.900,00	469.654.713,00	107.999.920,00	47.688.330,00		761.474.673,00
\$	27.715.230,46	404.404.125,77	61.172.884,24	35.719.559,49		628.708.529,96
\$	610.718.391,46	610.718.391,46	610.718.391,46	610.718.391,46		610.718.391,46
\$	244.131.480,00	128.388.124,00	128.388.124,00	57.229.950,00		914.616.959,74
\$	847.131.250,03	3.655.659.393,64	1.139.816.839,83	914.616.959,74		5.321.593.953,71
\$	1.074,32					86.674.826,03

COSTO ADECUACIÓN ZONAS VERDES PRIVADAS (ÁREA VALOR TOTAL)	ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
\$	1.074,32					86.674.826,03
\$	17.876.760,615,00					17.876.760,615,00
\$	58,66%					58,66%
\$	3.045.988.692,00					3.045.988.692,00
\$	9.536.307.413,00					9.536.307.413,00

RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS	ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
%	10,00%					10,00%
%	31,31%					31,31%

VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO	ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)					TOTAL
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	
\$	1.084.162,83					1.084.162,83
\$	1.094.000,00					1.094.000,00
\$	2.193.166,98					2.193.166,98

*copy*



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
 GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
 TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806

LOCALIDAD	02-CHAPINERO
SECTOR CATASTRAL	0082005-MARIA CRISTINA

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO		LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806	
ÁREA BRUTA REURBANIZACIÓN		8.715,62	
ÁREA ZIMPA QUEBRADA OLIVOS		912,76	
ÁREA AV. JOSE CELESTINO MUTIS		158,23	
ÁREA META URBANIZABLE - ETAPA DE REURBANIZACIÓN		7.644,63	
CONTROL AMBIENTAL		127,02	
CESSIONES PARA VÍAS VEHICULARES		3.454,06	
ÁREA ÚTIL		4.063,65	
ÁREA ÚTIL LOTE 1- VIP		1.831,93	
ÁREA ÚTIL LOTE 2		2.231,62	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
DEFINICIÓN DE ÁREAS		ÁREA ÚTIL LOTE 2	ÁREA ÚTIL LOTE 1- VIP
ÁREA ÚTIL		2.231,62	1.831,93
ÁREA LIBRE 1 PISO		504,32	1.026,03
ÁREA CONSTRUIDA 1 PISO		1.727,00	805,90
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES		39.838,00	1.307,80
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		41.566,00	2.113,70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		15,97	1,04
ALTURA RESULTANTE		34,00	3,00
ÁREA DE SÓTANOS		11.121,00	-
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CON SÓTANOS		52.687,00	2.113,70
		NO VIS	VIP
ÁREA CONSTRUIDA 1 PISO		982,00	745,00
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES		37.331,00	2.508,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		38.313,00	3.253,00
ÁREA DE SÓTANOS		11.121,00	-
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CON SÓTANOS		49.434,00	3.253,00
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		41.566,00	2.113,70
TOTAL SÓTANOS		9	
ÁREA DE CIRCULACIONES Y PUNTOS FIJOS		5.927,03	
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO		140,00	
ÁREA TOTAL VENDIBLE		31.514,47	1.845,00
ÁREA TOTAL VENDIBLE		31.514,47	1.845,00
			263,60
			1.551,10

*Handwritten signature/initials*



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
 GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 MÉTODO (TECNICA) RESIDUAL  
 TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA MODALIDAD DE REACTIVACION LICENCIA DE REURBANIZACION RESOLUCION 16-3-0806

LOCALIDAD	02-CHAPINERO
SECTOR CATASTRAL	008205-MARIA CRISTINA

	NO VIS	VIP	LOTE 1-VIP
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO</b>			
Equipamiento comunal	3.207,00	337,00	861,60
Equipamiento destinado a equipamiento comunal	1.352,00	140,00	263,60
Equipamiento destinado a zonas verdes	1.855,00	197,00	598,00
<b>AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)</b>			
Área Tipo (Producto inmobiliario mínimo) (m²)	79,4	45,00	73,85
Apartamentos planteados (Unidades)	397,01	45,00	21,00
Total de Unidades de Vivienda	397,00	41,00	21
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>			
Parqueaderos privados demanda para VIVIENDA	371,00	7,00	3
Parqueaderos visitantes demanda para VIVIENDA	26,00	2,00	2
<b>AREA PARQUEADERO EN SOTANO</b>			
		11.121,00 PLACA	87,60
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - (VIVIENDA)</b>			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SOTANOS	38.313,00	3.253,00	87,50
<b>ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL</b>			
VENTAS DEL PROYECTO			
ÁREA VENDIBLE			
ANÁLISIS DE VENTAS	NO VIS	VIP	LOTE 1-VIP
VALOR	31.514,47	1.845,00	1.551,10
	6.490.000,00 \$	1.002.322,22	1.002.322,22
<b>TOTAL VENTAS</b>			
	GARAJES	VIP	LOTE 1-VIP
\$	7.420.000.000,00	1.845.284.500,00 \$	1.554.701.998,89
<b>TOTAL VENTAS</b>			
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS	NO VIS	VIP	VIP
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION			
TOTAL COSTO DIRECTO			
\$		2.075.000,00 \$	503.098,60
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO PRIMER PISO		109.325.525.000,00 \$	1.063.399.506,61
TOTAL COSTOS DIRECTOS			
\$		109.325.525.000,00 \$	1.408.641.650,72
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>			
\$			110.648.254.150,72

*Handwritten signature*

10

11

12

13

14

15

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
 GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
 TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA MODALIDAD DE REACTIVACION LICENCIA DE REURBANIZACION RESOLUCION 16-3-0806

LOCALIDAD	02-CHAPINERO
SECTOR CATASTRAL	008205-MARIA CRISTINA

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)					
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3%	\$	3.279.765.750,00	\$	39.259.249,52
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	448.467,60	\$	149.489,20
LICENCIA - CURADURIA		\$	4.032.882,52	\$	1.344.227,51
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1%	\$	1.093.285.250,00	\$	13.066.416,51
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10%	\$	10.932.552.500,00	\$	130.864.165,07
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)		\$	3.632.515.750,00	\$	41.502.113,70
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	3%	\$	6.191.345.844,00	\$	46.641.059,97
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DET	5%	\$	5.466.276.350,00	\$	65.432.082,54
COSTOS FINANCIEROS		\$	\$ 6.664.484.004,00	\$	\$ 78.047.388,05
VENTAS: COMISIONES: PUBLICIDAD	3%	\$	6.191.345.844,00	\$	39.259.249,52
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	43.456.022.342,12	\$	456.585.441,58
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$		\$	43.911.607.783,71
CARGAS URBANISTICAS					
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)					1.858,94
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$		\$	400.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - lpe a 1 de febrero de Cada Año)		\$		\$	105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$		\$	769.822.384,13
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)		6,40%		\$	97,43
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$		\$	38.973.184,00
TOTAL ADECUACION VIAS LOCALES (AREA-VALOR-TOTAL)		\$	3.454,06	\$	3.324.761.581,48
ADECUACION CONTROL AMBIENTAL		\$	127,02	\$	9.538.477,17
ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (AREA-VALOR-TOTAL)		\$	2.351,00	\$	176.546.684,25
SUBTOTAL CARGAS					4.319.642.311,03
TOTAL COSTOS		\$		\$	158.879.504.245,46
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS					73,75%
UTILIDAD VIVIENDA NO VIP		\$		\$	32.724.625.646,00
UTILIDAD VIVIENDA NO VIP		16,00%		\$	272.318.919,91
UTILIDAD COMERCIO Y SERVICIOS		\$		\$	32.996.944.567,91
TOTAL UTILIDAD		\$		\$	23.476.447.985,52
VALOR LOTE		\$		\$	2.693.606,19
VALOR COMERCIAL M² TERRENO - AREA BRUTA		\$		\$	2.694.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO - AREA BRUTA		\$		\$	5.777.324,75
PLUSVALIA		\$		\$	1.600.000,00

*[Handwritten signature]*

1

2

3

4