

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
DENOMINADO TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

DECRETO 805 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018



BOGOTÁ D.C., JUNIO 2019





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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL – UAEC**



**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
DENOMINADO TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL**

DECRETO 805 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2018

**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

Catastro Distrital

BOGOTÁ, D.C., JUNIO 2019

Página 1 de 18

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**

03-02-FR-33
V 1,1



CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

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 Constitucional¹ y del Consejo de Estado², 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.

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

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 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)

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 Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación-SDP-, mediante oficio 2-2018-79204 del 28 de diciembre de 2018 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, mediante radicado 2018ER34378 del 28 de diciembre de 2018 (Radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC- con el No. 2019-191683 del 26 de febrero de 2019)

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán la que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018) *“por medio del cual se adopta el plan parcial de desarrollo denominado Tintalito Mazuera Occidental, ubicado en la localidad de Kennedy y se dictan otras disposiciones”* expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

| LOCALIZACIÓN | LÍMITES |
|--------------|------------------------------------|
| Norte | Avenida Calle 12 – Canal Alsacia. |
| Sur | Calle 10 – Canal Magdalena. |
| Oriente | Avenida el Tintal AK 89. |
| Occidente | Avenida Longitudinal de Occidente. |

El Plan parcial esta conformado por los predios que se relacionan en la tabla que se muestra a continuación, ubicados en los sectores catastrales 105105-Vereda el Tintal Rural, 006524-La Magdalena y 205101-Vereda El Tintal Urbano, en la Localidad de Kennedy, la información se toma del artículo 2 del Decreto 805 de 20 de diciembre de 2018:

| No. | CHIP | MATRÍCULA | DIRECCIÓN |
|-----|-------------|--------------|--------------|
| 1 | AAA0137OMOM | 050C01226564 | CL 11B 92 78 |
| 2 | AAA0137OSRJ | 050C01268014 | CL 11B 92 58 |
| 3 | AAA0137OSTD | 050C01226563 | KR 92 11B 33 |
| 4 | AAA0137OSWW | 050C01282092 | CL 11 92 46 |
| 5 | AAA0160XMOE | 050C01493480 | KR 90A 10 40 |
| 6 | AAA0144AERJ | 050C01175822 | CL 10 89A 24 |
| 7 | AAA0252LDEP | 050C01951851 | CL 10 91 30 |



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

| No. | CHIP | MATRÍCULA | DIRECCIÓN |
|-----|---------------|--------------|-------------------|
| 8 | AAA0186SFCX | 050C01514307 | AK 88D 10 11 |
| 9 | AAA0137ONSK | 050C01449447 | KR 92 11B 53 |
| 10 | AAA0137OSPA | 050C01226558 | CL 11B 92 70 |
| 11 | AAA0188NFOM | 050C01466549 | KR 89A 10 79 |
| 12 | AAA0161CELW | 050C01183646 | CL 10 89A 20 IN 1 |
| 13 | AAA0137O OBS | 050C01217582 | AK 88D 10 43 |
| 14 | AAA0188NYHY | 050C01625241 | AC 12 88D 51 |
| 15 | AAA0161DWFZ | 050C01493481 | KR 90A 10 52 |
| 16 | AAA0153ECBS | 050C01273120 | CL 10 89A 50 |
| 17 | AAA0252LDFZ | 050C01951850 | CL 10 91 50 |
| 18 | AAA0188NFPA | 050C01466550 | KR 89A 10 83 |
| 19 | AAA0161DXYX | 050C01225175 | KR 89A 10 66 |
| 20 | AAA0137ONXR | 050C01205888 | AK 88D 10 65 |
| 21 | AAA0137OMEP | 050C00239498 | AC 12 88D 11 |
| 22 | AAA0137OPAF | 050C01260432 | KR 90A 10 76 |
| 23 | AAA0162BHOM | 050C01265131 | KR 89A 10 50 |
| 24 | AAA0137ONYX | 050C01212357 | AK 88D 10 59 |
| 25 | AAA0137ONZM | 050C01225176 | AK 88D 10 53 |
| 26 | AAA0137OSXS | 050C01279328 | CL 11 92 66 |
| 27 | AAA0161MMRU | 050C01226560 | CL 11B 92 59 |
| 28 | AAA0161DNLW | 050C01226562 | CL 11B 92 35 |
| 29 | AAA0137ONMS | 050C01233066 | CL 10 90A 30 |
| 30 | AAA0137OMJZ | 050C01208238 | AC 12 88D 31 |
| 31 | AAA0161CEMS | 050C01265964 | CL 10 89A 20 IN 2 |
| 32 | AAA0154TEFZ | 050C01433704 | KR 89A 10 61 |
| 33 | AAA0143YDRJ | 050C01261909 | KR 89A 10 80 |
| 34 | AAA0137O OOM | 050C01264236 | KR 89A 10 74 |
| 35 | AAA0137O OCN | 050C01226290 | KR 89A 10 56 |
| 36 | AAA0137O OAW | 050C01218820 | AK 88D 10 47 |
| 37 | AAA0137O M CN | 050C00426111 | CL 10 91 90 |
| 38 | AAA0161MMJH | 050C01288530 | CL 11 92 26 |
| 39 | AAA0137ONEA | 050C01289791 | KR 92 11 05 |
| 40 | AAA0168EFMS | 050C01526775 | CL 10 91 10 |
| 41 | AAA0137ONOE | 050C01227936 | CL 10 90A 70 |
| 42 | AAA0154OWWF | 050C01512415 | CL 10 89A 82 |
| 43 | AAA0137OSSY | 050C01226559 | CL 11B 92 32 |
| 44 | AAA0137OSZE | 050C01226561 | CL 11B 92 83 |
| 45 | AAA0160UUWW | 050C01473543 | CL 88D 96 |
| 46 | AAA0137O OSY | 050C01273463 | CL 10 89A 62 |
| 47 | AAA0160UUTD | 050C01467077 | CL 11 88D 60 |
| 48 | AAA0137O OFZ | 050C01298163 | AK 88D 10 29 |
| 49 | AAA0137OTAF | 050C01226557 | CL 11B 92 11 |
| 50 | AAA0137ONCX | 050C01224144 | KR 90A 10 61 |
| 51 | AAA0167JJOE | 050C01550185 | KR 91 10 58 |
| 52 | AAA0137ONNN | 050C01228560 | CL 10 90A 54 |
| 53 | AAA0137OSYN | 050C01272469 | CL 11 92 86 |



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

| No. | CHIP | MATRÍCULA | DIRECCIÓN |
|-----|-------------|--------------|---------------|
| 54 | AAA0154OWUZ | 050C01512414 | CL 10 89A 92 |
| 55 | AAA0154LSPA | 050C01454828 | CL 88D 10 |
| 56 | AAA0161CEYX | 050C01502569 | CL 10 89A 20 |
| 57 | AAA0137ONAF | 050C01224146 | KR 90A 10B 59 |
| 58 | AAA0137OSEP | 050C01337729 | CL 11 88D 55 |
| 59 | AAA0137OMKC | 050C00091171 | AK 88D 11 51 |
| 60 | AAA0161CKCX | 050C01491924 | CL 11 88D 25 |
| 61 | AAA0137OOLF | 050C01228919 | KR 89 10 03 |
| 62 | AAA0137ONBR | 050C01224145 | KR 90A 10B 15 |
| 63 | AAA0137OOPA | 050C00457525 | CL 10 89A 10 |
| 64 | AAA0137OOKC | 050C01272934 | KR 89A 10 46 |
| 65 | AAA0161DWMR | 050C01225121 | KR 89A 10 28 |
| 66 | AAA0161CKJH | 050C01491925 | CL 11 88D 19 |
| 67 | AAA0161DWXS | 050C01249556 | KR 89A 10 20 |
| 68 | AAA0137OSCN | 050C01390690 | CL 11 88D 75 |
| 69 | AAA0137OSDE | 050C01387480 | CL 11 88D 65 |
| 70 | AAA0161CFZ | 050C01491923 | CL 11 88D 33 |
| 71 | AAA0137OSHK | 050C01305605 | CL 11 88D 15 |
| 72 | AAA0137OSJZ | 050C01313560 | CL 11 88D 97 |
| 73 | AAA0161CFCN | 050C01491922 | CL 11 88D 45 |

Nota 1: información tomada del artículo 2, del Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018,

Nota 2: A la fecha del cálculo se encontró que el folio del matrícula del predio del registro No. 37 de la tabla se encuentra cerrado y que tiene como matrículas derivadas las siguientes: 50C-1701809, 50C-1721850 y 50C-1721851, de las cuales se ubica dentro del plan parcial el predio con matrícula 050C-1721851, los demás están por fuera del límite del plan parcial.

Nota 3: El predio correspondiente al registro 45 de la tabla tiene como dirección en el sistema de información catastral la siguiente: CL 11 88D 96.

Nota 4: El predio correspondiente al registro 55 de la tabla tiene como dirección en el sistema de información catastral la siguiente: CL 11 88D 10.

El plan parcial se localiza dentro de una zona en proceso de desarrollo de la ciudad, alrededor predomina el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar, dentro del área del plan parcial se presentan desarrollos informales, parqueaderos de automotores, bodegas, algunas viviendas de tipo autoconstrucción con locales comerciales.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en regular estado; algunas de las vías se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación y otras sin pavimentar. El sector próximo al plan parcial en gran parte cuenta con todos los servicios públicos básicos más los complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario, la otra parte tiene un urbanismo incompleto.

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
- Acuerdo 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto 803 del 20 de diciembre de 2018

| ÍTEMS | CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA |
|-----------------------------|---|---|
| | | ACUERDO 6 DE 1990 ACUERDO 26 DE 1996 |
| Área de actividad | No aplica | Manzanas 1,2,3,4,5,6A,6B,7,8 y 9 –Área Urbana Zona Residencial Manzana 4 –Área urbana Integral –Zona Múltiple. |
| Uso | Clase de suelo Suburbano | Vivienda y Comercio. |
| Tratamiento | No aplica | De desarrollo. |
| Sector normativo | No aplica | No aplica |
| Subsector de edificabilidad | No aplica | No aplica |
| Tipología | No aplica | No aplica |
| Altura máxima permitida | No aplica | Resultante |
| Índice de ocupación máximo | No aplica | 0,28 máximo ANU para vivienda multifamiliar y 0,45 máximo para otros usos. |



| ÍTEMS | CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | | | | |
|--------------------------------|---|--|--|-------|-------------------|---|
| | | UNIDAD DE GESTIÓN MANZANA | USO PRINCIPAL | RANGO | I.C RESULTANTE | I.C FINAL (RESULTANTE + ADICIONAL) |
| Índice de construcción | No aplica | UG1 MZ 1 | Vivienda tipo 4 | 3 | 1,2 | 1,75 |
| | | UG1 MZ 2 | | 3 | 1,2 | 1,75 |
| | | UG2 MZ 3 | | 3 | 1,2 | 1,75 |
| | | UG3 MZ 4 | | 1 | 1,2 | 2,46 |
| | | UG4 MZ 5 | Vivienda de interés prioritario | 3 | 1 | 0,76 |
| | | UG5 MZ 6 LOTE B | | 3 | 1 | 0,76 |
| | | UG5 MZ 6 LOTE A | Comercio escala urbana | 3 | 0,6 | 0,6 |
| | | UG5 MZ 7 | | 3 | 0,6 | 0,6 |
| | | UG5 LOTE 8 | | 3 | 0,6 | 0,6 |
| | | UG5 LOTE 9 | | 3 | 0,6 | 0,6 |
| | | UG5 LOTE B | | 3 | 0,6 | 0,6 |
| Demanda de estacionamientos | No aplica | Zona D | | | | |
| Estrato | No aplica | No aplica | | | | |
| Antejardín | No aplica. | Decreto Distrital 327 de 2004, Definiciones contenidas en el Decreto 080 de 2016 y demás normas complementarias. | | | | |
| Aislamiento lateral | No aplica. | Decreto Distrital 327 de 2004, Definiciones contenidas en el Decreto 080 de 2016 y demás normas complementarias. | | | | |
| Aislamiento posterior | | | | | | |



| ÍTEMS | CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | | | |
|------------------|---|--|---------------------------------------|--|--|
| | | UNIDAD DE GESTIÓN MANZANA | USO PRINCIPAL | USO COMPLEMENTARIO | |
| USOS DE SUELO | Agrícola. | UG1 MZ 1 | Vivienda tipo 4 | *Comercio vecinal *Servicios personales de escala vecinal | |
| | | UG1 MZ 2 | | | |
| | | UG2 MZ 3 | | | |
| | | UG3 MZ 4 | | | |
| | | UG4 MZ 5 | Vivienda de interés prioritario | | |
| | | UG5 MZ 6 LOTE B | | | |
| | | UG5 MZ 6 LOTE A | Comercio escala urbana | *Residencial vivienda tipo 4 *Comercio vecinal *Servicios personales de escala vecinal *Industrial de bajo Impacto con el uso residencial. | |
| | | UG5 MZ 7 | | | |
| | | UG5 LOTE 8 | | | |
| | | UG5 LOTE 9 | | | |
| UG5 LOTE B | | | | | |

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística se utilizó el método de comparación o mercado y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, los cuales se encuentran definidos y reglamentados la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-.



MÉTODO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Considerando lo dispuesto en el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía para el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, respecto a la norma del predio antes de la acción urbanística se indica que el predio se encuentra clasificado dentro del Acuerdo 6 de 1990 como área Suburbana, sin proceso de incorporación por lo que solo le aplica el uso agrícola, en razón a lo anterior, para establecer el valor del suelo en éste escenario se utilizó el método de comparación o mercado.

Observando la localización del predio en estudio, se realiza la investigación de mercado inmobiliario para fincas en sectores con topografía plana, cercanas al Río Bogotá, colindantes con la localidad de Kennedy, específicamente en el municipio de Mosquera donde se puede observar la tendencia de valor para unidades de explotación agrícolas, a continuación se presenta un resumen del valor obtenido para las ofertas analizadas y su análisis estadístico, como anexo se presenta mas detalle de estas ofertas:

| No. OFERTA | VALOR UNITARIO DE TERRENO M ² | VALOR UNITARIO DE TERRENO HECTÁREA |
|---------------------------------|--|------------------------------------|
| 1 | 21.875,00 | \$218.750.000,00 |
| 2 | \$23.205,45 | \$232.054.455,45 |
| 3 | \$ 22.651,93 | \$226.519.337,02 |
| 4 | \$23.784,62 | \$237.846.153,85 |
| ANÁLISIS ESTADÍSTICO | | |
| PROMEDIO | \$ 22.879,25 | \$ 228.792.486,58 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 813,69 | \$ 8.136.913,37 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 3,56% | 3,56% |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 23.692,94 | \$ 236.929.399,95 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 22.065,56 | \$ 220.655.573,21 |
| VALOR ADOPTADO | \$ 23.000,00 | \$ 230.000.000,00 |

Nota: como anexo se presenta en detalle la información de las ofertas relacionadas.



MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto 805 del 20 de Diciembre de 2018.

Para desarrollar el ejercicio se parte del área denominada “SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO”, es decir no se consideran áreas de propiedad del Distrito, que no ingresan para el cálculo de cesiones ya que en su momento fueron cedidas o compradas, o se encuentran en proceso de expropiación por parte de alguna entidad pública.

El área útil se tomó según lo consignado en el artículo 5 del Decreto 805 del 20 de Diciembre de 2018, en donde se indica el proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial por unidad de gestión, tales como: área bruta, área neta urbanizable, el área base para el cálculo de cesiones y el área para cesiones.

Para el desarrollo del ejercicio se consideró que el plan parcial se divide en cinco unidades de gestión; por tanto se desarrolla el cálculo con la edificabilidad y usos correspondientes para cada unidad de gestión, según lo establecido en la cartografía y decreto reglamentario del plan parcial:

| UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN | Mz. | USOS | ÁREA ÚTIL | ÁREA NETA URBANIZABLE | TOTAL ÁREA CONSTRUIDA |
|-------------------------------|------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | m ² | m ² | m ² |
| 1 | MZ 1 | Vivienda Tipo 4 | 18.917,45 | 33.479,43 | 58.589,00 |
| | MZ 2 | Vivienda Tipo 4 | 15.471,87 | 27.381,20 | 47.917,10 |
| TOTAL | | | 34.389,32 | 60.860,63 | 106.506,10 |

Nota: tablas tomadas del artículo 24 del Decreto 805 de 2018.



| UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN | Mz. | USOS | ÁREA ÚTIL | ÁREA NETA URBANIZABLE | TOTAL ÁREA CONSTRUIDA |
|-------------------------------|------|-----------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | m ² | m ² | m ² |
| 2 | MZ 3 | Vivienda Tipo 4 | 18.736,49 | 49.026,14 | 85.795,75 |
| TOTAL | | | 18.736,49 | 49.026,14 | 85.795,75 |

| UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN | Mz. | USOS | ÁREA ÚTIL | ÁREA NETA URBANIZABLE | TOTAL ÁREA CONSTRUIDA |
|-------------------------------|------|-----------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | m ² | m ² | m ² |
| 3 | MZ 4 | Residencial Vivienda Tipo 4 | 19.771,15 | 40.701,27 | 100.125,12 |
| TOTAL | | | 19.771,15 | 40.701,27 | 100.125,12 |

| UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN | Mz. | USOS | ÁREA ÚTIL | ÁREA NETA URBANIZABLE | TOTAL ÁREA CONSTRUIDA |
|-------------------------------|------|---|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | m ² | m ² | m ² |
| 4 | MZ 5 | Residencial Vivienda de Interés Prioritario | 17.750,33 | 47.205,28 | 35.876,01 |
| TOTAL | | | 17.750,33 | 47.205,28 | 35.876,01 |

| UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN | Mz. | USOS | ÁREA ÚTIL | ÁREA NETA URBANIZABLE | TOTAL ÁREA CONSTRUIDA |
|-------------------------------|-------------|---|------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | m ² | m ² | m ² |
| 5 | MZ 6 Lote A | Comercio de Escala Urbana | 10.103,22 | 13.862,68 | 8.317,61 |
| | MZ 6 Lote B | Residencial Vivienda de Interés Prioritario | 6.910,41 | 9.480,74 | 7.205,36 |
| | MZ 7 | Comercio de Escala Urbana | 4.482,88 | 6.151,73 | 3.691,04 |
| | MZ 8 | Comercio de Escala Urbana | 5.969,68 | 8.190,36 | 4.914,22 |
| | MZ 9 | Comercio de Escala Urbana | 5.190,12 | 7.119,52 | 4.271,71 |
| TOTAL | | | 32.656,31 | 44.805,03 | 28.399,94 |

Nota: tablas tomadas del artículo 24 del Decreto 805 de 2018.

En la aplicación del método residual en las manzanas 1, 2, 3 y 4, se plantea vivienda multifamiliar tipo 4 con un promedio de 12 pisos, con ascensor y garajes en sótano, atendiendo al uso principal establecido en estas manzanas.

En las manzanas 5 y en el lote B de manzana 6 se plantea vivienda tipo VIP de 5 pisos, sin ascensor y garajes comunales en primer piso.

Respecto del lote A de la manzana 6 y las manzanas 7, 8 y 9 se aplica el factor de conversión establecido en el Parágrafo 2 del artículo 24 del Decreto 805 de 2018; es decir se multiplica el área construible en comercio de escala urbana por 1,4 metros cuadrados para determinar el área construible en vivienda tipo 4; la conversión de usos se realiza en razón a que para desarrollar el uso de comercio de escala urbana se requiere adelantar el respectivo plan de implantación para determinar las medidas de mitigación correspondiente, según lo señala el artículo 18 del Decreto 805 de 2018, el cual a la fecha de entrada en vigencia de la acción urbanística no se ha adelantado, por tanto en las manzanas mencionadas en este párrafo se plantea vivienda multifamiliar tipo 4 con un promedio de 12 pisos, con ascensor y garajes en sótano.

La exigencia de equipamiento comunal privado se plantea según lo establecido en el artículo 25 del Decreto 805 de 2018, el cual remite a el artículo 39 del Decreto 327 de 2004, por tanto se plantea para la vivienda tipo 4, 15 m² por cada 80 m² de área construida (área por índice de construcción) y para la vivienda VIP: seis (6) m² por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.

La cantidad propuesta de viviendas tipo 4, se obtiene en función de cumplir la política de consolidación del espacio público respecto a la relación entre la densidad poblacional y la cantidad de zonas verdes públicas proyectadas por habitante en el plan parcial, en razón a esto se proyectaron 4.247 viviendas con un área aproximada de 72 m², acorde con áreas encontradas en la investigación económica, al aplicar la fórmula de cálculo de cesiones de zonas verdes establecida en el Decreto 436 de 2006, considerando la densidad poblacional, para las viviendas proyectadas en el ejercicio se requieren 58.438,72 m² de zonas verdes, considerando que el plan parcial plantea 58.683,01m², se obtiene un superávit de zonas verdes de 244,29.

La cantidad propuesta de estacionamientos corresponde a la determinada en el estudio de tránsito (aprobado mediante oficio SDM-DSVCT-145420-17, anexo 2 del Decreto 805 de 2018), por tanto se plantean en total 5.548 estacionamientos, considerando la propuesta de estacionamientos del plan parcial y la cantidad de vivienda proyectadas se plantea un estacionamiento privado por vivienda tipo 4.

El valor de ventas para la vivienda VIP se estableció considerando el valor tope para la vivienda de interés prioritario correspondiente a 70 SMMLV.

El valor de ventas para la vivienda tipo 4 se estableció en un valor promedio de \$4'221.000/m², el cual incluye el valor de un garaje por vivienda, de acuerdo con el estudio económico realizado en zonas aledañas (ver anexo titulado "INVESTIGACIÓN MERCADO").

Como cesión de suelo para el componente de cargas generales para acceder a mayor edificabilidad se consideró la información del artículo 37 del Decreto 805 de 2018.



| Producto Inmobiliario Tipo | Área Carga General | | Total |
|--|--|--|------------------|
| | Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante | Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional | |
| | m ² | m ² | |
| Vivienda Tipo 4 | 18.823,51 | 23.275,28 | 42.098,79 |
| Vivienda VIP | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Comercio de escala urbana | 7.064,86 | 0,00 | 7.064,86 |
| Total área de suelo requerido para cargas generales | 25.888,37 | 23.275,28 | 49.163,65 |
| Total área de carga geográfica en el plan parcial (m²) | | | 15.407,29 |
| Malla Vial Arterial | | | 10.582,13 |
| Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional - Parte del Parque Urbano (Artículo 75 Decreto Distrital 190 de 2004 - Artículo 23 Decreto Distrital 436 de 2006) | | | 4.825,16 |
| Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m²) | | | 33.756,36 |

Nota: tabla tomada del artículo 37 del Decreto 805 de 2018

El área de suelo faltante para cargas generales se compensó a valor de \$870.129,78/m² valor correspondiente a indexar con IPC un mes antes de la entrada en vigencia del instrumento, el valor establecido en el Parágrafo 2 del Numeral 38.3 del artículo 38 del Decreto 805 de 2018 que fue de \$840.980 al mes de septiembre de 2017, el valor total a compensar es de \$ 30.390.505.867,76 que se toma como costo dentro del desarrollo del ejercicio residual.

El costo de construcción de cargas locales y generales es tomado del artículo 40 del Decreto 805 de 2018 las cuales se encuentra estimadas a valores de septiembre de 2017, por tanto el costo fue indexado con el índice de precios al consumidor-IPC- a noviembre del año 2018, en concordancia con lo indicado en el artículo 34 del Decreto 805 de 2018.

Para los costos directos de construcción se tomaron los presupuestos de obra según la tipología constructiva los cuales son elaborados por la Unidad con fuente en la revista Construdata y tekhne (ver anexo).

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 y costos indirectos de las ventas.

Como otro costo se costea la adecuación de zonas verdes privadas.

El porcentaje de utilidad, según parámetros de la UAECD, se establece en función del uso y estrato socioeconómico proyectado, considerando las características de los proyectos relacionados en la investigación económica propias del estrato 3, se tomó como porcentaje de utilidad para la vivienda tipo 4 el 12% y para la vivienda VIP el 6%.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m² de terreno de \$340.000,00, sobre área objeto de participación del plan parcial.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: “Ejercicios de Desarrollo Potencial”.

DETERMINACIÓN DEL EFECTO

De acuerdo con los valores terreno-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 entrada en vigencia del Plan Parcial de Desarrollo Tintalito Mazuera Occidental.

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

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 16 de mayo de 2019 y fue aprobado mediante correos electrónicos del día 19 de junio de 2019 por parte de la Dirección de Economía Urbana (DEU) y de la Dirección de Planes Parciales (DPP) de la Secretaría Distrital de Planeación.



PLUSVALÍA

El ejercicio efectuado se realizó sobre los predios que conforman el Plan Parcial que se relacionan a continuación:

| No. | CHIP | MATRÍCULA | DIRECCIÓN |
|-----|--------------|--------------|-------------------|
| 1 | AAA0137OMOM | 050C01226564 | CL 11B 92 78 |
| 2 | AAA0137OSRJ | 050C01268014 | CL 11B 92 58 |
| 3 | AAA0137OSTD | 050C01226563 | KR 92 11B 33 |
| 4 | AAA0137OSWW | 050C01282092 | CL 11 92 46 |
| 5 | AAA0160XMOE | 050C01493480 | KR 90A 10 40 |
| 6 | AAA0144AERJ | 050C01175822 | CL 10 89A 24 |
| 7 | AAA0252LDEP | 050C01951851 | CL 10 91 30 |
| 8 | AAA0186SFCX | 050C01514307 | AK 88D 10 11 |
| 9 | AAA0137ONSK | 050C01449447 | KR 92 11B 53 |
| 10 | AAA0137OSPA | 050C01226558 | CL 11B 92 70 |
| 11 | AAA0188NFOM | 050C01466549 | KR 89A 10 79 |
| 12 | AAA0161CELW | 050C01183646 | CL 10 89A 20 IN 1 |
| 13 | AAA0137O OBS | 050C01217582 | AK 88D 10 43 |
| 14 | AAA0188NYHY | 050C01625241 | AC 12 88D 51 |
| 15 | AAA0161DWFZ | 050C01493481 | KR 90A 10 52 |
| 16 | AAA0153ECBS | 050C01273120 | CL 10 89A 50 |
| 17 | AAA0252LDFZ | 050C01951850 | CL 10 91 50 |
| 18 | AAA0188NFPA | 050C01466550 | KR 89A 10 83 |
| 19 | AAA0161DXYX | 050C01225175 | KR 89A 10 66 |
| 20 | AAA0137ONXR | 050C01205888 | AK 88D 10 65 |
| 21 | AAA0137OMEP | 050C00239498 | AC 12 88D 11 |
| 22 | AAA0137OPAF | 050C01260432 | KR 90A 10 76 |
| 23 | AAA0162BHOM | 050C01265131 | KR 89A 10 50 |
| 24 | AAA0137ONYX | 050C01212357 | AK 88D 10 59 |
| 25 | AAA0137ONZM | 050C01225176 | AK 88D 10 53 |
| 26 | AAA0137OSXS | 050C01279328 | CL 11 92 66 |
| 27 | AAA0161MMRU | 050C01226560 | CL 11B 92 59 |
| 28 | AAA0161DNLW | 050C01226562 | CL 11B 92 35 |
| 29 | AAA0137ONMS | 050C01233066 | CL 10 90A 30 |
| 30 | AAA0137OMJZ | 050C01208238 | AC 12 88D 31 |
| 31 | AAA0161CEMS | 050C01265964 | CL 10 89A 20 IN 2 |
| 32 | AAA0154TEFZ | 050C01433704 | KR 89A 10 61 |
| 33 | AAA0143YDRJ | 050C01261909 | KR 89A 10 80 |
| 34 | AAA0137OOM | 050C01264236 | KR 89A 10 74 |
| 35 | AAA0137OOCN | 050C01226290 | KR 89A 10 56 |
| 36 | AAA0137OAW | 050C01218820 | AK 88D 10 47 |
| 37 | AAA0137OMCN | 050C00426111 | CL 10 91 90 |
| 38 | AAA0161MMJH | 050C01288530 | CL 11 92 26 |
| 39 | AAA0137ONEA | 050C01289791 | KR 92 11 05 |
| 40 | AAA0168EFMS | 050C01526775 | CL 10 91 10 |
| 41 | AAA0137ONOE | 050C01227936 | CL 10 90A 70 |



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

| No. | CHIP | MATRÍCULA | DIRECCIÓN |
|-----|-------------|--------------|---------------|
| 42 | AAA0154OWWF | 050C01512415 | CL 10 89A 82 |
| 43 | AAA0137OSSY | 050C01226559 | CL 11B 92 32 |
| 44 | AAA0137OSZE | 050C01226561 | CL 11B 92 83 |
| 45 | AAA0160UUWW | 050C01473543 | CL 88D 96 |
| 46 | AAA0137OOSY | 050C01273463 | CL 10 89A 62 |
| 47 | AAA0160UUTD | 050C01467077 | CL 11 88D 60 |
| 48 | AAA0137OOFZ | 050C01298163 | AK 88D 10 29 |
| 49 | AAA0137OTAF | 050C01226557 | CL 11B 92 11 |
| 50 | AAA0137ONCX | 050C01224144 | KR 90A 10 61 |
| 51 | AAA0167JJOE | 050C01550185 | KR 91 10 58 |
| 52 | AAA0137ONNN | 050C01228560 | CL 10 90A 54 |
| 53 | AAA0137OSYN | 050C01272469 | CL 11 92 86 |
| 54 | AAA0154OWUZ | 050C01512414 | CL 10 89A 92 |
| 55 | AAA0154LSPA | 050C01454828 | CL 88D 10 |
| 56 | AAA0161CEYX | 050C01502569 | CL 10 89A 20 |
| 57 | AAA0137ONAF | 050C01224146 | KR 90A 10B 59 |
| 58 | AAA0137OSEP | 050C01337729 | CL 11 88D 55 |
| 59 | AAA0137OMKC | 050C00091171 | AK 88D 11 51 |
| 60 | AAA0161CKCX | 050C01491924 | CL 11 88D 25 |
| 61 | AAA0137OOLF | 050C01228919 | KR 89 10 03 |
| 62 | AAA0137ONBR | 050C01224145 | KR 90A 10B 15 |
| 63 | AAA0137OOPA | 050C00457525 | CL 10 89A 10 |
| 64 | AAA0137OOKC | 050C01272934 | KR 89A 10 46 |
| 65 | AAA0161DWMR | 050C01225121 | KR 89A 10 28 |
| 66 | AAA0161CKJH | 050C01491925 | CL 11 88D 19 |
| 67 | AAA0161DWXS | 050C01249556 | KR 89A 10 20 |
| 68 | AAA0137OSCN | 050C01390690 | CL 11 88D 75 |
| 69 | AAA0137OSDE | 050C01387480 | CL 11 88D 65 |
| 70 | AAA0161CFFZ | 050C01491923 | CL 11 88D 33 |
| 71 | AAA0137OSHK | 050C01305605 | CL 11 88D 15 |
| 72 | AAA0137OSJZ | 050C01313560 | CL 11 88D 97 |
| 73 | AAA0161CFCN | 050C01491922 | CL 11 88D 45 |

Nota 1: información tomada del artículo 2, del Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018,

Nota 2: A la fecha del cálculo se encontró que el folio del matrícula del predio del registro No. 37 de la tabla se encuentra cerrado y que tiene como matrículas derivadas las siguientes: 50C-1701809, 50C-1721850 y 50C-1721851, de las cuales se ubica dentro del plan parcial el predio con matrícula 050C-1721851, los demás están por fuera del límite del plan parcial.

Nota 3: El predio correspondiente al registro 45 de la tabla tiene como dirección en el sistema de información catastral la siguiente: CL 11 88D 96.

Nota 4: El predio correspondiente al registro 55 de la tabla tiene como dirección en el sistema de información catastral la siguiente: CL 11 88D 10.



En consonancia con lo anterior se obtuvo como resultado:

| ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | ESCENARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA | EFFECTO PLUSVALÍA M ² ÁREA OBJETO DE REPARTO |
|--|---|---|
| ACUERDO 6 DE 1990 ACUERDO 26 DE 1996 VALOR M2 A 2018 | DECRETO 805 DE 2018 VALOR DE TERRENO M ² SOBRE ÁREA OBJETO DE REPARTO A 2018 | |
| \$ 23.000,00 | \$ 363.000,00 | \$ 340.000,00 |

Elaboró:


ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado

Revisó:


BELLANITH PAULINA VARGAS GARZÓN
Contratista Control Calidad

Vo. Bo.


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
Subgerente de Información Económica


YENNY CAROLINA ROZA GÓMEZ
Gerente de Información Catastral



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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

ANEXOS

1. Mercado inmobiliario.
2. Plano de localización.
3. Ejercicios desarrollo potencial.

U A E C D

Página 18 de 18

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**



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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

ANEXO 1
INVESTIGACIÓN DE MERCADO -ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

| Nº. | SECTOR /VEREDA | VALOR PEDIDO | VALOR NEGOCIADO | ÁREA DE TERRENO M ² | ÁREA DE TERRENO HECTÁ-REA | ÁREA DE CONST RUIDA | VALOR UNITARIO CONSTRUC IÓN | VALOR UNITARIO DE TERRENO M ² | VALOR UNITARIO DE TERRENO HECTÁREA | FUENTE | OBSERVACIONES |
|-----|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|---|--|
| 1 | MOSQUERA VEREDA SAN JOSÉ | \$ 2.200.000.000,00 | \$ 2.100.000.000,00 | 96.000,00 | 9,60 | 0,00 | 0,00 | 21.875,00 | \$ 218.750.000,00 | INMOBILIARIA INCOURBE SAS 894 35 10 313 222 07 49 | Finca con topografía plana que cuenta con los servicios públicos de agua y energía eléctrica, apta para cultivar, acceso vehicular al predio, estrato campestre. |
| 2 | MOSQUERA PARCELAS 1 | \$ 2.200.000.000,00 | \$ 2.100.000.000,00 | 90.496,00 | 9,05 | 0,00 | 0,00 | 23.205,45 | \$ 232.054.455,45 | INMOBILIARIA DE LA SABANA 826 05 54 312 377 86 54 | Finca con topografía plana, ubicada en la vereda parcelas 1, en el terreno se realiza actualmente plantaciones de hortalizas, cuenta con punto de agua y energía eléctrica, se encuentra cercada. |
| 3 | MOSQUERA VEREDA SAN JOSÉ | \$ 2.120.000.000,00 | \$ 2.050.000.000,00 | 90.500,00 | 9,05 | 0,00 | 0,00 | 22.651,93 | \$ 226.519.337,02 | MB ASESORES INMOBILIARIOS S.A.S 300 805 13 12 300 804 05 37 | Finca de producción agrícola especial para sembrados de papa, hortalizas cuenta con sistema de riego, terreno plano, esta ubicada en la vereda san José sector via la mesa kilómetro cuatro entradas por los puentes cerca al río balsillas, camino veredal en optimas condiciones |
| 4 | MOSQUERA VEREDA SAN JOSE | \$ 1.625.000.000,00 | \$ 1.570.000.000,00 | 65.000,00 | 6,50 | 60,00 | 400.000,00 | 23.784,62 | \$ 237.846.153,85 | 313 438 86 76 | Finca con casa en material de 60 m2 ubicada en Mosquera, cuenta con pastos naturales, acueducto y energía eléctrica, acceso, mediante via veredal en recebo compactado, documentos al día. |

| ANÁLISIS ESTADÍSTICO | VALOR UNITARIO DE TERRENO M ² | VALOR UNITARIO DE TERRENO HECTÁREA |
|--------------------------|--|------------------------------------|
| PROMEDIO | \$ 22.879,25 | \$ 228.792.486,58 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | 813,69 | \$ 8.136.913,37 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | 0,04 | \$ 0,04 |
| LIMITE SUPERIOR | \$ 23.692,94 | \$ 236.929.399,95 |
| LIMITE INFERIOR | \$ 22.065,56 | \$ 220.655.573,21 |
| VALOR ADOPTADO | \$ 23.000,00 | \$ 230.000.000,00 |

Av. Cra 30 No 25 – 90
Codigo postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 1 95
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



INVESTIGACIÓN DE MERCADO -ESCENARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

| TIPO | UBICACIÓN NOMBRE DEL PROYECTO | VALOR TOTAL | ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA PRIVADA | INTEGRAL | FUENTE | DESCRIPCIÓN |
|------|--|----------------|--------------------|-----------------|--------------|---|--|
| 1 | CASTILLA IMPERIAL AC 86 7D 35 | \$ 194.200.000 | 49,22 | 40,92 | \$ 4.745.846 | ESTRENAR VIVIENDA ED 100 DICIEMBRE 2018- ENERO 2019 | Apartamentos de 2 y 3 habitaciones con parqueadero. Sus áreas van desde 51m ² hasta 77m ² . Conjunto residencial con más de 800 viviendas, cuenta con 4 etapas de comercialización, edificios de 22 pisos en altura, 10 apartamentos por piso. |
| 2 | CASTILLA LA NUEVA AK 86 10 42 | \$ 338.031.142 | 56,57 | 75,38 | \$ 4.484.361 | ESTRENAR VIVIENDA.COM | Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 3, ubicado en el sector Castilla. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 2 baños, 1 garaje y un área construida de 86,57 m ² . Tiene otras áreas construidas disponibles de 76,9 m ² , torres de 21 pisos. OFERTA ACTUAL SE INDEXA A 2018 CON IVIUR |
| 3 | CASTILLA LA NUEVA AK 86 10 42 | \$ 297.781.634 | 76,90 | 66,67 | \$ 4.466.501 | ESTRENAR VIVIENDA.COM | Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 3, ubicado en el sector Castilla., compuesto de 5 torres de 12 pisos OFERTA 2019- SE INDEXA A 2018 CON IVIUR |
| 4 | CIPRES DE CASTILLA AK 86 CL 6C | \$ 202.607.635 | 54,00 | 48,00 | \$ 4.220.992 | ESTRENAR VIVIENDA.COM | Apartamentos de 2 habitaciones con parqueadero. Sus áreas van desde 51m ² hasta 77m ² . Conjunto residencial con más de 800 viviendas, cuenta con 4 etapas de comercialización, edificios de 22 pisos en altura, 10 apartamentos por piso. OFERTA 2019- SE INDEXA A 2018 CON IVIUR |
| 5 | CASTELO NATURA AK 86 CL 10B | \$ 257.386.737 | 59,88 | 55,49 | \$ 4.638.435 | WWW.LONDOÑO GÓMEZ. COM | Es un proyecto de 2 torres de 19 pisos. 10 apartamentos por torre OFERTA 2019- SE INDEXA A 2018 CON IVIUR |
| 6 | CANELA AK 86 13B 80 | \$ 242.003.564 | | 62,60 | \$ 3.865.872 | WWW.UMBRAL.CO | Dos torres de 14 pisos en conjunto cerrado, dos ascensores por torre. Apartamentos de 3 alcobas, 2 baños, cocina tipo americana, sala - comedor y zona de ropas. Altura libre interior de 2,55 m, construcción tradicional que permite flexibilidad en los espacios y excelentes acabados., con un garaje. |
| 7 | TOLEDO CASTILLA RESERVADO AK 86 CL 10 | \$ 233.945.000 | 66,07 | 59,53 | \$ 3.929.867 | ESTRENAR VIVIENDA ED 100 DICIEMBRE 2018- ENERO 2019 | Toledo Castilla Reservado en un proyecto de fácil acceso, ingresando por la Avenida Ciudad de Cali, avenida castilla y Avenida el Tintal, garantizando una fácil conexión hacia el resto de la ciudad. Está cerca del Centro Comercial Tintal Plaza entre otros. Cada apartamento cuenta con 2 o 3 Alcobas, Alcoba |
| 8 | BURGOS AK 86 CL 10 | \$ 183.214.000 | 51,93 | 46,21 | \$ 3.964.813 | ESTRENAR VIVIENDA ED 100 DICIEMBRE 2018- ENERO 2019 | Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 3, ubicado en el sector Castilla. Compuesto por apartamentos de 2 alcobas, 2 baños, Torres de 12 pisos, el valor incluye garaje |

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 1 95
www.catastrobogota.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DENOMINADO
TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL

| TIPO | UBICACIÓN NOMBRE DEL PROYECTO | VALOR TOTAL | ÁREA CONSTRUIDA | ÁREA PRIVADA | INTEGRAL | FUENTE | DESCRIPCIÓN |
|------|--|----------------|-----------------|--------------|--------------|---|--|
| 9 | SALAMANCA AK 86 CL 10 | \$ 215.741.000 | 62,37 | 56,39 | \$ 3.825.873 | ESTRENAR VIVIENDA ED 100 DICIEMBRE 2018- ENERO 2019 | Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 3, ubicado en el sector Castilla. Compuesto por apartamentos de 2 alcobas, 2 baños, Torres de 12 pisos, el valor incluye garaje |
| 10 | CASTELLON DE LOS CONDES KR 86 7D 35 | \$ 328.103.000 | 89,50 | 81,15 | \$ 4.043.167 | ESTRENAR VIVIENDA ED 100 DICIEMBRE 2018-ENERO 2019 12 PISOS | Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 3, ubicado en el sector Tintal. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 1 baño , torres de 12 pisos, el valor incluye garaje |
| 11 | ARALIA DE CASTILLA Av. Cali con Calle 6C. Frente a biblioteca el Tintal | \$ 330.000.000 | 87,00 | 78,00 | \$ 4.230.769 | CONSTRUCTORA URBANZA | Es un proyecto de vivienda nueva de estrato 3, ubicado en el sector Castilla. Compuesto por apartamentos de 3 alcobas, 2 baños, 1 garaje y un área construida de 87 m2. Tiene otras áreas construidas disponibles de 82 m2, 72 m2. |
| 12 | PINARES DE ALSACIA CL 13A No. 82B 31 | \$ 261.016.485 | 69,08 | 61,55 | \$ 4.240.723 | LOS SAUCES CONSTRUCTORA SALA DE NEGOCIOS | Torres de 20 pisos con 2 ascensores por etapa, cocina abierta, alcobas con vestier (2 y 3) alcobas, zona de lavandería, excelentes acabados, todos los apartamentos cuentan con balcón, depósito y parqueadero. Zonas comunes como: Gimnasio, Cancha fútbol 5, Salón de tareas, Home office, Salón de juegos, entre otros. |

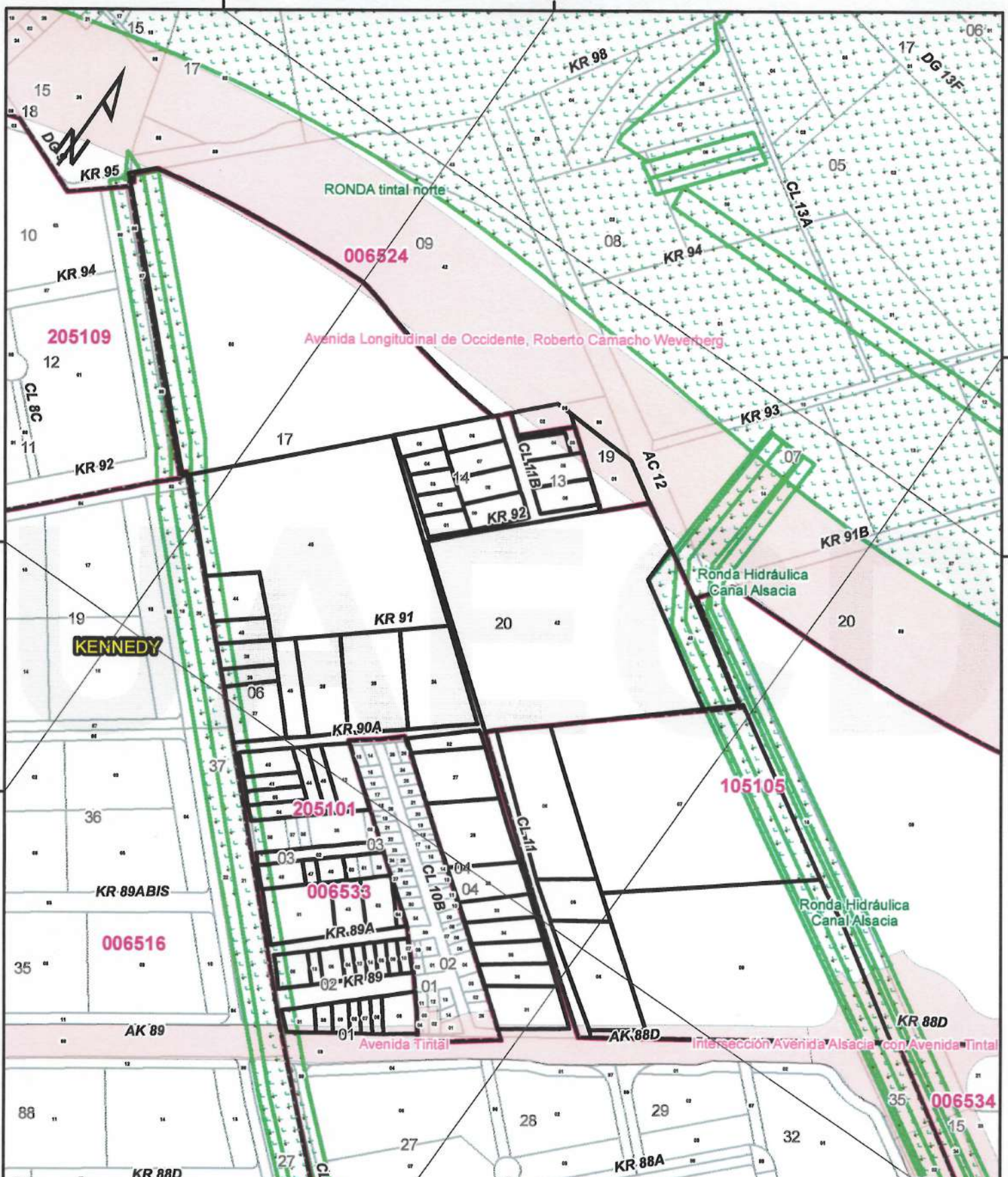
| ANÁLISIS ESTADÍSTICO | | INTEGRAL |
|--------------------------|--|-----------------|
| Nº. DE DATOS | | 12 |
| PROMEDIO | | \$ 4.221.435 |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR | | \$ 308.085,36 |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN | | 7,3% |
| LÍMITE SUPERIOR | | \$ 4.529.520,27 |
| LÍMITE INFERIOR | | \$ 3.913.349,55 |
| VALOR ADOPTADO | | \$ 4.221.000 |

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS


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

107.000

91.500




ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
 HACIENDA
 Unidad Administrativa Especial
 Catastro Distrital
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

PLANO DE LOCALIZACIÓN
Sector Catastral 205101

 1:4.500

z
 Precios Interés Sectores
 Sectores
 Predios 2016-1416176
 SP2019_x30_Nov2018
 Reserva_Mat_2016_10_24
 Lote
 Límite de localidad
 Manzana

FECHA DE CONSULTA: 1/04/2019 2:20:33 p. m.

106.000

92.000

| EQUIPAMIENTO GENERAL ESTADO EN VENTA | | EQUIPAMIENTO GENERAL FINANCIADO (GPN) | |
|---|------------------|---------------------------------------|------------------|
| REPARACION O DESTINO A EQUIPAMIENTO GENERAL (GPN) | 13,990.00 | 16,880.70 | 37,770.66 |
| REPARACION O DESTINO A ZONA DE TRABAJO (GPN) | 2,130.00 | 2,173.24 | 1,400.26 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL ESTADO EN VENTA | 16,120.00 | 19,053.94 | 39,170.92 |
| REPARACION O DESTINO A ZONA DE TRABAJO (GPN) | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL FINANCIADO (GPN) | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL | 17,620.00 | 20,553.94 | 40,670.92 |
| REPARACION O DESTINO A ZONA DE TRABAJO (GPN) | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL FINANCIADO (GPN) | 1,500.00 | 1,500.00 | 1,500.00 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO GENERAL | 17,620.00 | 20,553.94 | 40,670.92 |

| ANALISIS DE VENTAS | | ANALISIS DE COSTOS DIRECTOS | |
|---|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| VALOR DE VENTA TIPO 4 (INCLUYE VALOR 1 (GPN)) | \$ 4,221,000.00 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| VALOR DE VENTA TIPO 5 | \$ 1,655,547.96 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| TOTAL VENTAS | \$ 5,876,547.96 | 854,408,925.84 | \$ 688,069,352.50 |
| VALOR DE VENTA TIPO 4 (INCLUYE VALOR 1 (GPN)) | \$ 4,221,000.00 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| VALOR DE VENTA TIPO 5 | \$ 1,655,547.96 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| TOTAL VENTAS | \$ 5,876,547.96 | 854,408,925.84 | \$ 688,069,352.50 |

| ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS | | ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS | |
|---|-----------------|-------------------------------|-------------------|
| VALOR DE VENTA TIPO 4 (INCLUYE VALOR 1 (GPN)) | \$ 4,221,000.00 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| VALOR DE VENTA TIPO 5 | \$ 1,655,547.96 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| TOTAL VENTAS | \$ 5,876,547.96 | 854,408,925.84 | \$ 688,069,352.50 |

| ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS | | ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS | |
|---|-----------------|-------------------------------|-------------------|
| VALOR DE VENTA TIPO 4 (INCLUYE VALOR 1 (GPN)) | \$ 4,221,000.00 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| VALOR DE VENTA TIPO 5 | \$ 1,655,547.96 | 427,204,462.92 | \$ 344,034,676.25 |
| TOTAL VENTAS | \$ 5,876,547.96 | 854,408,925.84 | \$ 688,069,352.50 |

ESTADO DE RESULTADOS FINANCIEROS
 REVENUE STATEMENT
 REVENUE STATEMENT
 REVENUE STATEMENT

