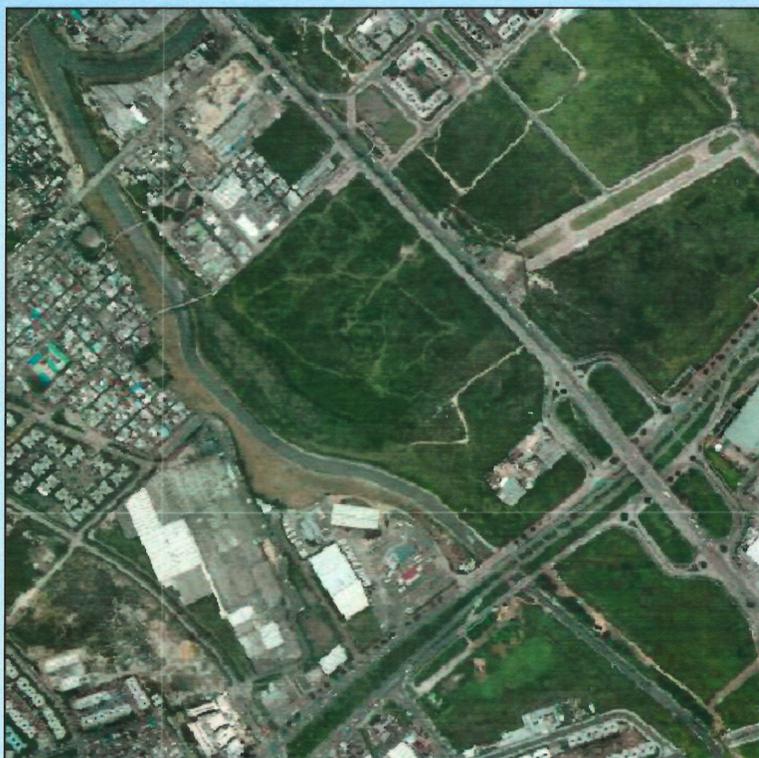


# UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL  
PLAN PARCIAL PROCABLES  
DECRETO 576 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015 MODIFICADO POR EL  
DECRETO 208 DEL 28 DE ABRIL DE 2017



BOGOTA D.C., 2017



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



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS

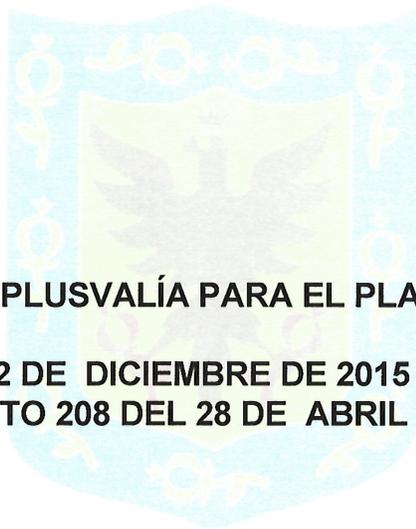




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

PLAN PARCIAL PROCABLES

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CATASTRO DISTRITAL –UAECD-**



**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL PROCABLES**

**DECRETO 576 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015 MODIFICADO POR EL  
DECRETO 208 DEL 28 DE ABRIL DE 2017**

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., 2017

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

5

6

7

8

9

10

11



## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL PROCABLES, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE FONTIBON

### INTRODUCCIÓN

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

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 un propietario de un bien inmueble no sean sólo de estos, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la

<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 considero que: *“El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción 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)*



PLAN PARCIAL PROCABLES

plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

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

Con el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaria Distrital de Planeación (SDP), mediante oficio 2-2017-22246 de fecha de 19 de mayo de 2017 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicado 2017ER11253 de fecha de 19 de mayo de 2017, (Radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral – SIIC – con No. 2017-720071 del 30 de mayo de 2017.)

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los avalúos, serán las que corresponden a la vigencia de la acción urbanística Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “Procables”, ubicado en la Localidad de Fontibón”.

**DESCRIPCIÓN GENERAL**

**Límites y localización:**

Localización	Límites
Norte	AC 17
Sur	Río Fucha
Occidente	Carrera 78G
Oriente	Avenida Boyacá AK 72

La zona, se encuentra ubicada al occidente de la ciudad, en la localidad No. 9-Fontibon, en el sector catastral con código 006527 denominado Interindustrial.

La zona en general se encuentra en proceso de consolidación, los sectores aledaños en su mayoría corresponden a estrato 4 y en estos se ubican construcciones de tipo multifamiliar desarrolladas en edificios por procesos de urbanización.

PLAN PARCIAL PROCABLES

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

Según información consultada en Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015, los predios contenidos dentro del plan parcial son los siguientes:

CÓDIGO SECTOR	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NOMBRE PROPIETARIO ACTUAL	ÁREA m2
0065274501	AC 17 72 23	AAA0148LJMR	050C-00598158	Bienes y Comercio S.A.	5.424,60
0065274506	AC 17 72 75	AAA0148LJSY	050C-011111907	Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso A8-Urbanizadora Marín Valencia.	38.077,24
0065274507	AC 17 72 55	AAA0148LJTD	050C-00935738	José Domingo Cuenca Pradilla y Ricardo Cuenca Pradilla.	2.198,61
0065274514	AC 17 72 35	AAA0168EUJZ	050C-01199264	Miguel José Sanabria Bermúdez.	5.836,29
0065274521	AC 17 72 85	AAA0243NRFZ	050C-01908512	Alianza Fiduciaria S.A. actuando como vocera del Fideicomiso denominado Elimarc-Urbanización Marín Valencia.	114.838,47
0065274510	AC 17 72 75 IN 1	AAA0162BHWV	050C-01525195	EAAB	841,09
0065274511	AC 17 72 75 IN 2	AAA0162BHXS	050C-01525196	EAAB	3.217,83
0065274515	AC 17 72 35 IN 1	AAA0216ODYX	050C-01774601	EAAB	2.495,83
0065274516	KR 78G 16 40	AAA0234ZEOE	050C-01853831	EAAB	6.499,68
0065274517	AC 17 72 85 IN 1	AAA0243NQFT	050C-01704918	EAAB	14.515,12
0065274519	KR 78G 16D 42	AAA0243NNWV	050C-01908492	Instituto de Desarrollo Urbano- IDU	994,06
0065274520	AC 17 72 99	AAA0243NNXS	050C-01912819	Instituto de Desarrollo Urbano- IDU	225,44
Total M2					195.154,26

### 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

### CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Según el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del plan parcial procables, documento remitido como soporte a la



PLAN PARCIAL PROCABLES

solicitud del cálculo por parte de la Dirección de Planes Parciales de la SDP, la norma aplicable antes de la acción urbanística corresponde al Decreto Distrital 619 del 28 de julio del 2000 "por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital".

**Área de Actividad:** Área urbana integral de actividad múltiple.

**Tratamiento Urbanístico:** Desarrollo.

**Usos:** Se permiten una combinación libre de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales, mediante plan parcial o reglamentación urbanística se generan zonas residenciales, dotacionales, industriales y de comercio y servicios.

**Edificabilidad:**

Agrupación multifamiliar no V. I. S.

		Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable		0.20	0.20
Índice máximo de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	Pedios menores a 30 hectáreas:	1.00	1.55
	Pedios entre 30 y 50 hectáreas:	1.10	1.65
	Pedios de más de 50 hectáreas:	1.20	1.75

Agrupación multifamiliar V. I. S.

		Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable		0.25	0.28
Índice máximo de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	Pedios menores a 30 hectáreas:	1.00	1.55
	Pedios entre 30 y 50 hectáreas:	1.10	1.65
	Pedios de más de 50 hectáreas:	1.20	1.75



PLAN PARCIAL PROCABLES

Agrupación unifamiliar no V. I. S.

	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.20	0.25
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Agrupación unifamiliar y bifamiliar V. I. S.

	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.25	0.30
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Proyectos comerciales y de servicios de escala metropolitana o urbana:

	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.25
Índice máximo de Construcción (IC)	0.50	1.00

Proyectos comerciales y de servicios de escala metropolitana o urbana:

	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.30	0.35
Índice máximo de Construcción (IC)	0.80	1.00

**CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en el Decreto 190 del 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015.

**Área de Actividad:** Área urbana integral de actividad múltiple

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



**Tratamiento Urbanístico: Desarrollo.**

**Altura máxima:** Resultante

**Edificabilidad resultante**

**Índice de construcción para vivienda tipo 5:** 1,4 (Manzanas 1,2, 3, 4,5 y 7)

**Índice de construcción para vivienda VIP:** 1,0 (Manzana 6)

**Edificabilidad Adicional**

**Índice de construcción para vivienda tipo 5:** 2,48 (Manzanas 1 y 2)

**Índice de construcción para vivienda tipo 5:** 2,49 (Manzana 3)

**Índice de construcción para vivienda tipo 5:** 2,75 (Manzana 4)

**Índice de construcción para vivienda tipo 5:** 2,40 (Manzana 5)

**Índice de construcción para vivienda tipo 5:** 1,71 (Manzana 7)

**Índice de construcción para vivienda VIP:** 1,00 (Manzana 6)

**Uso del Suelo:**

**Uso Principal:** Residencial tipo 5 en las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, y 7  
Residencial tipo VIP, manzana 6.

**Uso Complementario:** Comercio vecinal y Servicios personales a escala vecinal, en todas las manzanas

**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 VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área bruta de 195.154,26 m<sup>2</sup>, una vez realizado el descuento de suelo no objeto de reparto (Zona de manejo y preservación ambiental del río Fucha, se obtiene como suelo objeto de reparto un total de 166.451,25 m<sup>2</sup>.

Aplicando la normatividad establecida en el Decreto 619 del 28 de julio del 2000, se contemplaron las cesiones urbanísticas correspondientes a parques y equipamientos del 25%; dentro de este porcentaje se incluye el área malla vial arterial correspondiente a 5.433,02 m<sup>2</sup>, la cual se acepta dentro de las cesiones obligatorias, según lo indicado en el literal a del artículo 352 del Decreto 619 del 28 de julio del 2000, luego de realizar estos descuentos se obtiene como área útil 85.728,01 m<sup>2</sup>, de la cual se destina el 20% para vivienda tipo VIS.

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso, se ha calculado el área construida total de 190.046,06 m<sup>2</sup> sin incluir sótanos; esta es el resultado de aplicar el índice de construcción y sumarle el 10% de puntos fijos y el 5% de circulaciones adicionales.

Se determina el área vendible descontándole al área total construida los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal privado, como resultado tenemos un área vendible de 124.648,24 m<sup>2</sup> para vivienda no VIS y de 31.494,90 m<sup>2</sup> para vivienda VIS.

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

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



PLAN PARCIAL PROCABLES

TIPO	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES	UBICACIÓN
APTOS	LA FLORA ALSACIA RESERVADO	\$ 277.983.000		65,64	\$ 4.234.963	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 20 PISOS	AC 13 68F 25
APTOS	ABIZANDA APARTAMENTOS	\$ 311.892.987		68,58	\$ 4.547.871	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 12 PISOS	KR 94 22-73
APTOS	MILANO CONJUNTO RESIDENCIAL	\$ 325.000.000		78,00	\$ 4.166.667	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 12 PISOS	AV CIUDAD DE CALI 19A
APTOS	AMERICAS SEGUNDA EDICION	\$ 227.200.000		58,00	\$ 3.917.241	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 17 PISOS	AV 68 CL 2
				AREA	INTEGRAL		
Nro de Datos =				4	4		
Promedio =				67,56	4.216.685,60		
Desv Estandar =				7,16	224.826		
Coef de Variac =				10,60%	5,33%		
Lim. Sup				74,72	4.441.511,38		
Lim. Inf				60,39	3.991.859,82		
VALOR ADOPTADO 2015				74,72	4.217.000,00		

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD para el año 2015 el cual arroja un valor de \$1.448.946,14 como valor m2 de costo directo para vivienda tipo no VIP y de \$684.982,93 como costo directo para la vivienda tipo VIS.

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

Dentro de los costos de urbanismo, se incluye la adecuación de las cesiones para parques públicos, equipamientos comunales, adecuación para el sistema vial intermedio o local, adecuación del control ambiental, adecuación de la ZMPA, la adecuación de zonas verdes y recreativas de carácter privado y el urbanismo de servicios públicos, considerando que los costos de cargas locales indicados en el Decreto 576 del 22 de Diciembre de 2015, se asimilan a los valores establecidos por la Unidad, se toman los valores, para el desarrollo del ejercicio.

Con lo anterior se obtiene un valor m2 de terreno de \$307.000,00

**MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.**

Partiendo de un área bruta de 195.154,26 m2, una vez realizados los descuentos de suelo no objeto de reparto se obtiene un como suelo objeto de reparto un total de 163.509,56 m2.

Aplicando la normatividad establecida en el Decreto 190 de 2004, se contemplaron las cesiones urbanísticas correspondientes a parques y equipamientos del 25%; se descontó



PLAN PARCIAL PROCABLES

5.433,02 m<sup>2</sup> de reserva vial, se descontaron las cesiones adicionales para mayor edificabilidad, luego de realizar estos descuentos se obtiene como área útil de 76.035,15 m<sup>2</sup>.

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso, se ha calculado el área construida total de 411.002,42 m<sup>2</sup> sin incluir sótanos; esta es el resultado de aplicar el índice de construcción correspondiente, y sumarle el 10% de puntos fijos y el 5% circulaciones adicionales.

Se determina el área vendible descontándole al área total construida los puntos fijos, las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal privado, como resultado, tenemos un área vendible de 337.373,97 m<sup>2</sup>.

Dentro del desarrollo del ejercicio se contempló la exigencia de estacionamientos requeridos según se lo indicado en el Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015, para la vivienda tipo VIP y estacionamientos de visitantes para la vivienda no VIP. Los estacionamientos privados en vivienda no VIP corresponden a un estacionamiento por vivienda de acuerdo el análisis de mercado de la zona, se plantea la construcción de los estacionamientos privados en sótano para vivienda tipo no VIP, los de visitantes para vivienda tipo no VIP y para los correspondientes a la vivienda tipo VIP se dejan en planta.

Para las ventas se realizó investigación de mercado, donde se ubicaron proyectos en la zona:

TIPO	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES	UBICACIÓN
APTOS	LA FLORA ALSACIA RESERVADO	\$ 277.983.000		65,64	\$ 4.234.963	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 20 PISOS	AC 13 68F 25
APTOS	ABIZANDA APARTAMENTOS	\$ 311.892.987		68,58	\$ 4.547.871	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 12 PISOS	KR 94 22-73
APTOS	MILANO CONJUNTO RESIDENCIAL	\$ 325.000.000		78,00	\$ 4.166.667	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 12 PISOS	AV CIUDAD DE CALI 19A
APTOS	AMERICAS SEGUNDA EDICION	\$ 227.200.000		58,00	\$ 3.917.241	ESTRENAR VIVINEDA AGOSTO SEPTIEMBRE DE 2015 GARAJE INCLUIDO 17 PISOS	AV 68 CL 2
				ÁREA	INTEGRAL		
Nro de Datos =				4	4		
Promedio =				67,56	4.216.685,60		
Desv Estandar =				7,16	224.826		
Coef de Variac =				10,60%	5,33%		
Lim. Sup				74,72	4.441.511,38		
Lim. Inf				60,39	3.991.859,82		
VALOR ADOPTADO 2015				74,72	4.217.000,00		

Según lo anterior se toma como valor m<sup>2</sup> de ventas \$4'217.000 m<sup>2</sup> para vivienda no VIP, este valor integral incluye el costo del garaje.

Como valor para la vivienda tipo VIP se tomó el valor tope de 70 salarios mínimos legales para el año 2015.



## PLAN PARCIAL PROCABLES

Los costos de construcción fueron tomados de los presupuestos para las tipologías constructivas elaborados por la UAECD para el año 2015 el cual arroja un valor de \$1.448.946,14 como valor m<sup>2</sup> de costo directo para vivienda tipo no VIP y de \$ 604.315,67 como costo directo para la vivienda tipo VIP.

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

Dentro de los costos de urbanismo y cargas urbanísticas locales y generales se incluye la adecuación de las cesiones para parques públicos, equipamientos comunales, adecuación para el sistema vial intermedio o local, adecuación del control ambiental, la adecuación de zonas verdes y recreativas de carácter privado, y el urbanismo de servicios públicos; en este punto se está incluyendo el costo de adecuación del suelo para acceder a mayor edificabilidad para el costeo de estas cargas se tomaron los valores indicados en el Decreto 576 del 22 de Diciembre de 2015, así como el pago compensatorio de suelo, que hace falta para acceder a la edificabilidad final, el costo de semaforización y costo de la formulación del plan parcial.

Con lo anterior se obtiene un valor m<sup>2</sup> de terreno de \$576.000,00 por m<sup>2</sup>.

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos, se concluye que *si* existe efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Lo anterior teniendo en cuenta que al comparar el valor m<sup>2</sup> de terreno obtenido para el escenario normativo del Decreto 619 del 28 de julio de 2000, a fecha de 2015 es de \$ \$307.000,00m<sup>2</sup>, y posteriormente se compara con el valor m<sup>2</sup> de terreno a fecha de 2015, obtenido con la normatividad establecida por la acción urbanística: Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015, el cual es de \$576.000,00, los valores por metro cuadrado de terreno resultantes se aproximaron al mil más cercano. Como resultado se obtiene un efecto plusvalía de \$269.000,00m<sup>2</sup>.

Los predios se desarrollaron en usos de vivienda teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas para usos principales y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio, es decir las áreas del producto planteado así como los valores de venta corresponden a mercado inmobiliario en zonas comparables. En la zona se desarrolla vivienda tipo 4, razón por la cual se toman las áreas tipo 4 para determinar el estándar de espacio público por habitante por tal razón al desarrollar el avalúo, el área a compensar por estándar de espacio público no coincide con la relacionada en el Decreto; ésta área es mayor en relación a que se pueden desarrollar más unidades de vivienda.

Página 11 de 15



Los datos de las áreas construidas son el producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por el Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015 y lo establecido en el Documento Técnico elaborado por la SDP que se encuentra adjunto a la solicitud del cálculo.

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

El índice de construcción se toma según lo contemplado en la definición del POT, “Índice de construcción: Cociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

Como área total construida se tiene según definición del POT la siguiente “Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.”.

Para el costo de adecuación de las cargas locales se utilizaron los valores incluidos en el Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015 y se incluyó el costo de urbanismo de servicios públicos, el cual no se encuentra relacionado en el Decreto, pero es una carga local que se debe asumir para poder desarrollar el plan parcial.

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 26 de julio de 2017 y fue aprobado en sesión interinstitucional el 20 de Septiembre de 2017 por las Dirección de Economía Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación y por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaria Distrital de Planeación.

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



**EFFECTO PLUSVALÍA**

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

<b>DECRETO 576 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015 –PLAN PARCIAL PROCABLES</b>		
<b>DECRETO 619 DEL 28 DE JULIO DEL 2000</b>	<b>DECRETO DISTRITAL 576 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015 VALOR M<sup>2</sup> A 2015</b>	<b>PLUSVALÍA M<sup>2</sup></b>
\$ 307.000	\$ 576.0000	\$ 269.000

Elaboró:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN  
Profesional especializado

Revisó:

MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO  
Profesional especializado

Vo. Bo.

MARÍA ISABEL COGUA MORENO  
Subgerente de Información Económica (E)

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES  
Gerente De Información Catastral

Bogotá, DC., Septiembre 2017.



## ANEXOS

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

0

1

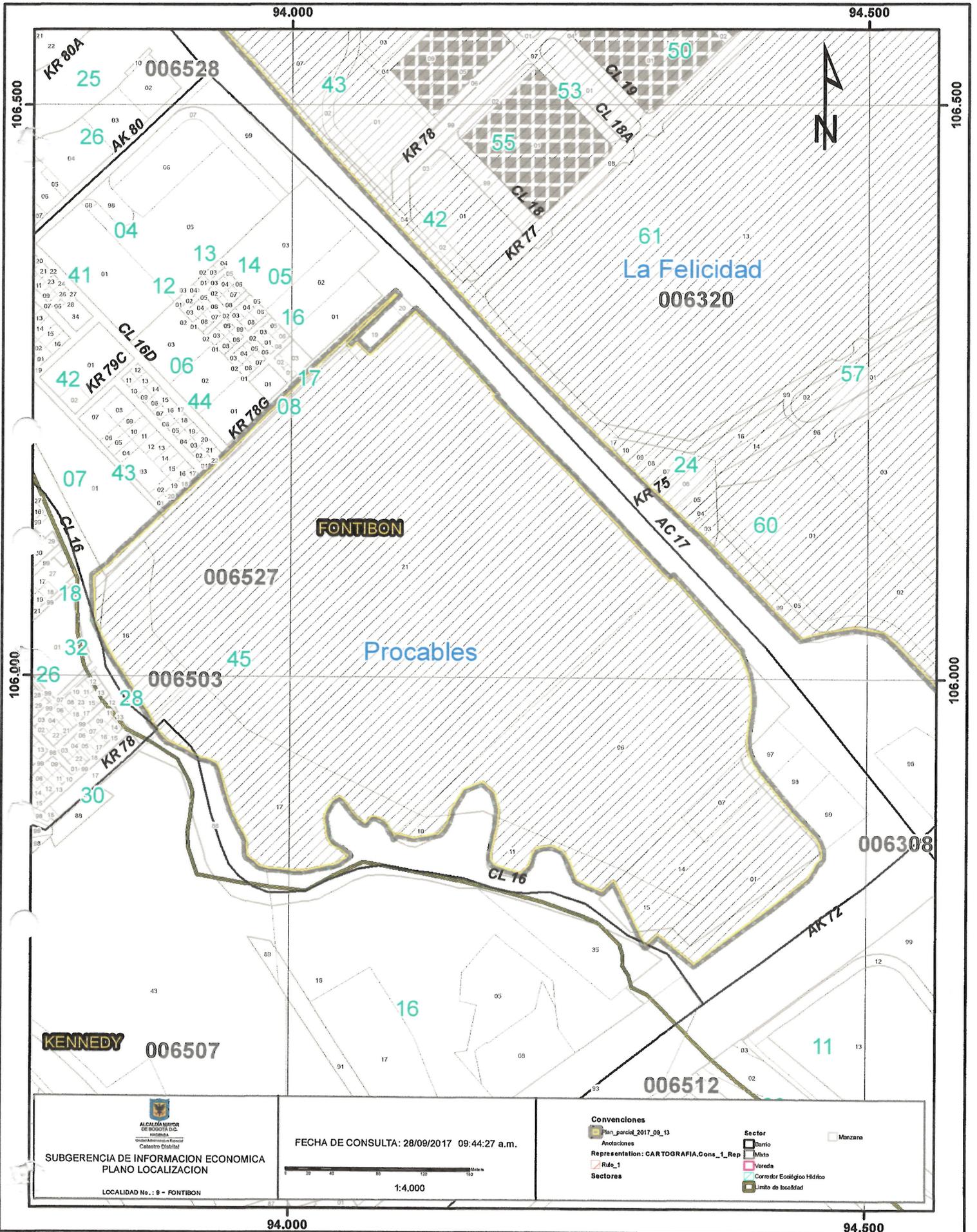
0

0

0

0

0



**KENNEDY** 006507

**FONTIBON**

**Procables**

**La Felicidad**  
006320

006308

006512

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

SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
PLANO LOCALIZACION

LOCALIDAD No.: 9 - FONTIBON

FECHA DE CONSULTA: 28/09/2017 09:44:27 a.m.



**Convenciones**

Parcial\_2017\_09\_13

Anotaciones

Representación: CARTOGRAFIA.Cons\_1\_Rep

Rfo\_1

Sectores

Sector

Barrio

Mioto

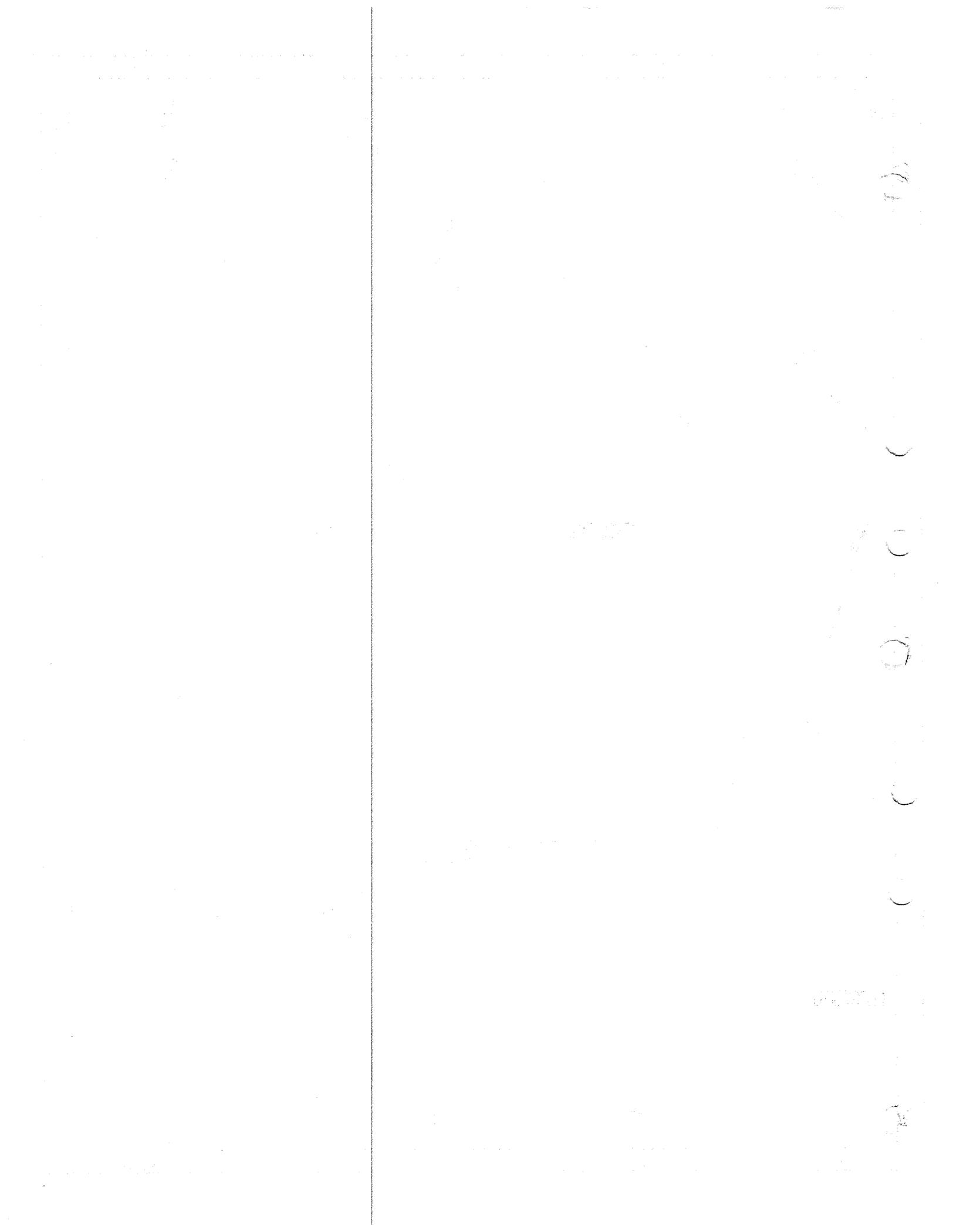
Vereda

Corredor Ecológico Hídrico

Limite de localidad

Manzana

CL 8



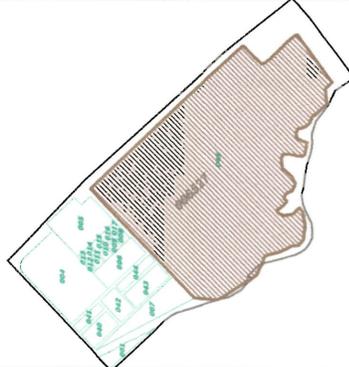


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

**PLANO MANZANA CATASTRAL**

Escala: 1:1.750

<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>	
CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
006527045	INTERINDUSTRIAL
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
08	2016
LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO	



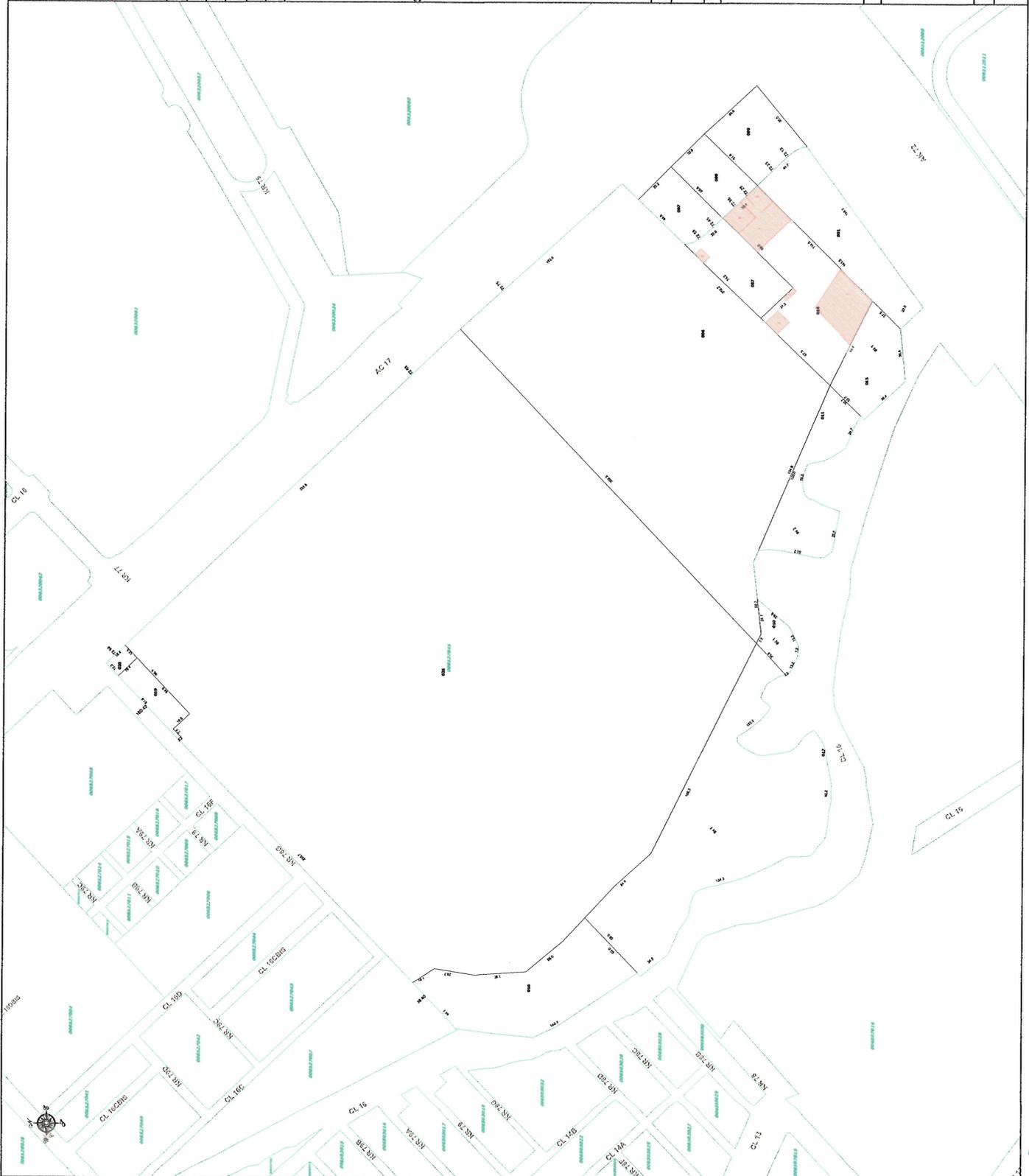
NÚMERO DE LOTES		
NPH	PH	TOTAL
15	0	15

CONVENIONES	
<input type="checkbox"/> Manzanas	Loteo <input type="checkbox"/> NPH <input type="checkbox"/> PH
<input checked="" type="checkbox"/> Construcciones	<input type="checkbox"/> Construcción
<input type="checkbox"/> Mejora	
Número de pisos I, II, III, IV, V	

**OBSERVACIONES**

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación, o una posesión. Artículo 14 del Decreto 1471 de 1994 y artículo 42, resolución 0702011 del ISGC.

FECHA	EXPEDICIÓN
28/09/2017	



ca

10

20

30

40

50

60

70

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

**PLAN PARCIAL PROCABLES**

LOCALIDAD	FONTIBÓN
SECTOR CATASTRAL	006527-INTERINDUSTRIAL

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO		MULTIFAMILIAR NO VIS	MULTIFAMILIAR VIS		%BRUTO	%NETO
<b>ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL</b>					195.154,26	100%
<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>					28.703,01	15%
SISTEMA HIDRICO						
ZMPA DEL RIO FUCHA					28.703,01	
<b>SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO</b>					166.451,25	
SUELO CARGAS GENERALES					5.433,02	
SISTEMA VIAL ARTERIAL					5.433,02	
<b>ÁREA NETA (BASE CALCULO DE EDIFICABILIDAD)</b>					161.018,23	83%
CONTROL AMBIENTAL					6.594,00	100,00%
<b>ÁREA BASE PARA EL CALCULO DE CESIONES</b>					154.424,23	
CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS					38.606,06	25%
RESERVA VIAL ACEPTADA COMO CESION OBLIGATORIA HASTA EL 7% DEL AREA BRUTA DEL PREDIO					5.433,02	4%
CESION PARA PARQUES PUBLICOS					20.819,10	13%
CESION PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS					12.353,94	8%
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL					35.523,18	
Vias vehiculares					35.523,18	23,00%
<b>ÁREA UTIL</b>		68582,41	17145,60		85.728,01	53,24%
<b>% DEL AREA UTIL</b>		80,0%	20,0%			

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL		MULTIFAMILIAR NO VIS	MULTIFAMILIAR VIS	
<b>PRODUCTO</b>				
<b>ÁREA NETA PONDERADA</b>		128814,58	32203,65	161.018,23
INDICE DE OCUPACION MAXIMO		0,20	0,20	
ÁREA DE OCUPACION MAXIMA		12881,46	6440,73	19.322,19
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO		1,00	1,00	
INDICE DE CONSTRUCCION MAXIMO		1,00	1,00	
<b>ÁREA MAXIMA DE CONSTRUCCION POR INDICE (m²)</b>		128814,58	32203,65	161.018,23

CALCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL				
Cuentos fijos (% del área total Construida)		10%	12881,46	3220,36
Circulacion Adicional (% del área total Construida)		5%	6440,73	1610,18
<b>Área total construida antes de equipamiento comunal privado</b>			148136,77	37034,19
Altura Resultante (Pisos)			12,00	6,00
<b>ÁREA VENDIBLE NO VIS (m²)</b>			124648,24	0,00
<b>ÁREA VENDIBLE VIS (m²)</b>			0,00	31494,90
<b>ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)</b>				156.143,14

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)				
<b>Equipamiento comunal exigido en Vivienda</b>			27.775,64	4.725,00
Equipamiento destinado a equipamiento comunal (15%)		0,15	4.166,35	708,75
Equipamiento destinado a zonas verdes (40%)		0,85	23.609,30	4.016,25
Estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes selados anteriormente		-	-	-
<b>Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto</b>				4.875,10

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)				
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo) (m²) - NO VIS			74,72	52,41
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo) (m²) - VIS				52,41
Apartamentos planteados (Unidades) - NO VIS			1668	1.668,00
Apartamentos planteados (Unidades) - VIS				600,00
<b>Total de Unidades de vivienda ajustada</b>				2268,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS				SECTOR DEMANDA C
Parqueaderos privados demanda para Vivienda No VIS (Unidades) (1 cada 1 viviendas) (MERCADO)		1	1668	1.668,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda No VIS (Unidades)(1 cada 10 viviendas)		0,1	167	167,00
Parqueaderos privados demanda para Vivienda VIS/VIP (Unidades) (1 cada 8 viviendas)		0,125		75,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda VIS/VIP (Unidades)(1 cada 18 viviendas)		0,055555556		34,00
<b>TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS POR NORMA O MERCADO (Unidades)</b>				1.944
PARQUEADERO EN SOTANO		22,5	37530	37.530
Área Total utilizada para parqueaderos en primer nivel - descubiertos (m²)		17,5	2922,50	1907,50
<b>Área Total utilizada para parqueaderos en primer nivel - descubiertos (m²)</b>				4.830,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - (VIVIENDA)				
<b>ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SOTANOS</b>			152303,12	37742,94
<b>ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL</b>			2922,50	1907,50

VENTAS DEL PROYECTO				
<b>ÁREA VENDIBLE TIPO 4 (m²)</b>			124648,24	124.648,24
<b>ÁREA VENDIBLE VIS (m²)</b>				31.494,90

ANÁLISIS DE VENTAS				
VALOR M² APARTAMENTO TIPO 4		4.217.000,00		\$ 525.641.616.688,83
VALOR M² APARTAMENTO VIS			\$ 1.659.618,61	\$ 52.269.522.265,52
<b>TOTAL VENTAS</b>				\$ 577.911.138.954,35

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL				
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		\$ 1.448.946,14	\$ 684.982,93	\$ 300.911.234.824,95
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO		\$ 161.000,00	\$ 161.000,00	\$ 777.630.000,00
<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>				\$ 301.688.864.824,95

  
 92

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)

IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%		\$ 9.050.665.944,75
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO			\$ 319.906,66
LICENCIA - CURADURIA			\$ 127.025.084,01
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%		\$ 5.779.111.389,54
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%		\$ 30.168.886.482,50
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,63%		\$ 7.922.452.764,30
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%		\$ 14.447.778.473,86
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%		\$ 15.084.443.241,25
COSTOS FINANCIEROS	2,57%		\$ 14.840.942.095,35
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%		\$ 17.337.334.168,63
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 114.758.959.550,83
COSTO DE URBANISMO Y ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS			\$ 6.393.929.453,00
COSTO TOTAL ADECUACION ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y VIAS (CARGAS LOCALES)			\$ 17.336.532.200,60
TOTAL COSTOS			\$ 440.178.286.029,39
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			76%
UTILIDAD TIPO 4	14,00%		\$ 73.589.826.336,44
UTILIDAD VIS/VIP	8,00%		\$ 4.181.561.781,24
TOTAL UTILIDAD			\$ 77.771.388.117,68
VALOR LOTE	10,38%		\$ 59.961.464.807,28

VALOR COMERCIAL M² TERRENO - AREA BRUTA	\$	307.251,63
VALOR COMERCIAL M² TERRENO - AREA UTIL	\$	699.438,41
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ADOPTADO- AREA BRUTA	\$	307.000,00

*Adriana Romero*  
 ELBARO: ADRIANA ROMERO

FECHA: 26 DE JULIO 2017

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA  
METODO (TÉCNICA) RESIDUAL  
PLAN PARCIAL PROCABLES

LOCALIDAD	FONTIBON
SECTOR CATASTRAL	006527- INTERINDUSTRIAL

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO					
DESCRIPCION	UNIDAD DE GESTION 1 PROCABLES + INVERSIONES AS	UNIDAD DE GESTION 2 CUENCA + SANABRIA + BIENES Y COMERCIO	TOTAL	%BRUTO	%NETO
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	179.199,91	15.955,34	195.154,26	100%	
ÁREA DE SUELO NO OBJETO DE REPARTO			23.644,69	12%	
SISTEMA HIDRICO					
ZMPA	25.063,28	3.639,74	20.703,01		
PUENTE PEATONAL	1.219,50		1.219,50		
TRANSFERENCIA A FAVOR DE DC	1.722,18		1.722,18		
ÁREA DE SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	151.193,96	12.316,61	163.509,66		
RESERVA VIAL (CARGA GENERAL)					
	5.416,36	16,66	5.433,02		
ÁREA NETA (BASE CALCULO EDIFICABILIDAD)	146.777,60	12.298,95	158.076,54	81%	100,00%
CONTROL AMBIENTAL					
CONTROL AMBIENTAL 1	4.694,94	1.899,06	6.594,00		
CONTROL AMBIENTAL 2	1.330,99		1.330,99		
CONTROL AMBIENTAL 3	1.085,34		1.085,34		
CONTROL AMBIENTAL 4	515,15		515,15		
CONTROL AMBIENTAL 5	1.763,45	1.899,06	3.662,51		
ÁREA NETA (BASE CALCULO DE CESIONES)	141.082,66	10.399,89	151.482,55		
CESION PARA PARQUES PUBLICOS (CARGA LOCAL)	23.984,06	1.767,88	25.751,93		17,00%
ZONA VERDE 1					
ZONA VERDE 1	1.383,69		1.383,69		
ZONA VERDE 2					
ZONA VERDE 2	8.690,48		8.690,48		
ZONA VERDE 3					
ZONA VERDE 3	9.179,95	3.770,91	12.950,85		
ZONA VERDE 4					
ZONA VERDE 4	3.770,81		3.770,81		
ZONA VERDE 5					
ZONA VERDE 5	1.673,09		1.673,09		
ZONA VERDE 6					
ZONA VERDE 6	2.164,32		2.164,32		
CESION EQUIPAMIENTO COLECTIVO PUBLICO (CARGA LOCAL)	11.308,99	831,89	12.140,88		8,0%
Equipamiento 1					
Equipamiento 1	7.591,02		7.591,02		
Equipamiento 2					
Equipamiento 2	4.549,96		4.549,96		
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL (CARGA LOCAL)	30.128,24	2.394,94	32.523,18		21,47%
V-6A(1)					
V-6A(1)	8.031,77	2.394,94	8.031,77		
V-6A(2)					
V-6A(2)	7.792,19		7.792,19		
V-6A(3)					
V-6A(3)	1.475,88		1.475,88		
V-6A(4)					
V-6A(4)	1.487,36		1.487,36		
V-6A(5)					
V-6A(5)	1.782,61		1.782,61		
V-6(1)					
V-6(1)	2.530,31		2.530,31		
V-6(2)					
V-6(2)	1.190,72		1.190,72		
V-7A(1)					
V-7A(1)	691,76		691,76		
V-7A(2)					
V-7A(2)	691,26		691,26		
V-7A(3)					
V-7A(3)	1.330,68		1.330,68		
V-7A(4)					
V-7A(4)	1.574,93		1.574,93		
V-9(1)					
V-9(1)	552,07		552,07		
V-9(2)					
V-9(2)	527,47		527,47		
Bici carril-ZV1					
Bici carril-ZV1	268,93		268,93		
CESIONES PUBLICAS ADICIONALES (CARGA LOCAL)			6.695,19		
CESIONES ADICIONALES PARA ZONAS VERDES	3076,28	1952,93	5.031,21		3,32%
CESIONES ADICIONALES PARA EQUIPAMIENTOS	831,99	831,98	1.663,98		1,10%
TOTAL CESIONES PUBLICAS	69331,65	6115,85	75.447,40		
ÁREA UTIL	71.751,11	4.284,04	76.035,15		48,10%
OBLIGACION VIP OBJETO DEL REPARTO					
OBLIGACION VIP OBJETO DEL REPARTO	11.532,68	0,00	11.532,68		15,17%
OBLIGACION VIP OBLIGATORIA OBJETO DEL REPARTO					
OBLIGACION VIP OBLIGATORIA OBJETO DEL REPARTO	10762,67	642,61	11.405,27		15,02%
OBLIGACION VIP ADICIONAL OBJETO DEL REPARTO					
OBLIGACION VIP ADICIONAL OBJETO DEL REPARTO	769,91	642,61	1.412,51		0,17%
ESTÁNDAR DE ESPACIO PUBLICO OBJETO DE REPARTO					
ESTÁNDAR DE ESPACIO PUBLICO OBJETO DE REPARTO	63842,88	37,48	63.880,36		
TOTAL DE ZONAS VERDES PROPUESTAS (CONTROL AMBIENTAL Y PARQUES)	31767,27	5619,97	37.387,24		
DEFICIT DE ZONAS VERDES A COMPENSAR	-22096,61	5682,49	-16.503,12		

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL				
DESCRIPCION	UNIDAD DE GESTION 1 PROCABLES + INVERSIONES AS	UNIDAD DE GESTION 2 CUENCA + SANABRIA + BIENES Y COMERCIO	TOTAL	
ÁREA NETA PONDERADA	149.170,05	8.906,49	158.076,54	
INDICE DE OCUPACION MAXIMO	0,24	0,24	0,28	
ÁREA DE OCUPACION MAXIMA	35279,77	2137,56	37.417,33	
INDICE DE CONSTRUCCION BASICO	1,00	1,00	1,00	
ÁREA DE CONSTRUCCION INDICE BASICO PONDERADA	149170,05	8906,49	158.076,54	
INDICE DE CONSTRUCCION RESULTANTE PONDERADO	1,40	1,32	1,4 TIPO NO VIP Y 1,0 VIP	
ÁREA DE CONSTRUCCION INDICE RESULTANTE PONDERADA	199.247,62	12.469,08	211.716,71	
INDICE DE CONSTRUCCION ADICIONAL PONDERADO	0,98	0,77	1,34	
ÁREA DE CONSTRUCCION INDICE ADICIONAL PONDERADA	127.137,26	8.906,49	136.043,76	
INDICE DE CONSTRUCCION FINAL PONDERADO	2,38	2,09	2,2	
ÁREA DE CONSTRUCCION INDICE FINAL PONDERADA	326.384,90	21.375,57	347.760,47	
CESION DE SUELO PARA COMPONENTE DE CARGAS GENERALES -EDIFICABILIDAD RESULTANTE				
CARGA GENERAL (M2 POR HECTAREA NETA URBANIZABLE)	1667	20.869,83	1.484,71	22.354,5400
CESIONES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL				
CESION DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTAREA NETA URBANIZABLE EN USO RESIDENCIAL	0,25			
ÁREA TOTAL DE SUELO REQUERIDA PARA CARGAS GENERALES	4,80	26.486,93	1.855,52	28.342,45
APORTE DE SUELO PARA MALLA VIAL ARTERIAL Y PARQUES URBANOS POR HECTAREA NETA URBANIZABLE EN USO RESIDENCIAL	5.416,36	16,66		
ÁREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES	41.940,40	3.323,57	45.263,97	
CALCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL				
Puntos fijos (% del área total Construida)	10%	32.638,49	2.137,56	34.776,05
Circulacion Adicional (% del área total Construida)	5%	16.319,25	1.068,78	17.388,02
Área total construida antes de equipamiento comunal privado		375.342,64	24.581,91	399.924,54
Altura Resultante (Pisos) TIPO NO VIP		12,00	12,00	12,00
Altura Resultante (Pisos) TIPO VIP		6,00		6,00
ÁREA VENDIBLE TIPO NO VIP (m²)		292.627,74	21.375,57	314.003,31
ÁREA VENDIBLE VIP (m²)		23.370,66		23.370,66
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)				337.373,97

01  
7440

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)				
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		69.243,39	4.609,11	73.852,50
Equipamiento destinado a equipamiento comunal (15%)	0,15	10.388,51	691,37	11.077,87
Equipamiento destinado a zonas verdes (40%)	0,85	58.856,88	3.917,74	62.774,62
Estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente				
<b>Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto</b>				<b>11.077,87</b>
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)				
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo) (m²) - TIPO NO VIP		74,72	74,72	74,72
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo) (m²) - VIP		45		45,00
Apartamentos planteados (Unidades) - TIPO NO VIP		3.913,00	286,00	4.199,00
Apartamentos planteados (Unidades) - VIP		519,00		519,00
Total de Unidades de vivienda ajustada				4718,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS				
Parqueaderos exigidos privados demanda para Vivienda No VIS (Unidades) (1 cada 1 viviendas)	0,5	1.958,00	143,00	2.101,00
Parqueaderos exigidos visitantes demanda para Vivienda No VIS (Unidades) (1 cada 10 viviendas)	0,1	393,00	29,00	422,00
Parqueaderos propuestos privados demanda para Vivienda No VIS (Unidades) (1 cada 10 viviendas)	1	3.913,00	286,00	4.199,00
Parqueaderos propuestos visitantes demanda para Vivienda No VIS (Unidades) (1 cada 10 viviendas)	0,1	393,00	29,00	422,00
Parqueaderos exigidos privados demanda para Vivienda VIS/VIP (Unidades) (1 cada 8 viviendas)	0,125	65,00		65,00
Parqueaderos exigidos visitantes demanda para Vivienda VIS/VIP (Unidades) (1 cada 8 viviendas)	0,05555556	29,00		29,00
Parqueaderos propuestos privados demanda para Vivienda VIS/VIP (Unidades) (1 cada 8 viviendas)	0,125	65,00		65,00
Parqueaderos propuestos visitantes demanda para Vivienda VIS/VIP (Unidades) (1 cada 8 viviendas)	0,05555556	29,00		29,00
TOTAL PARQUEADEROS PROPUESTOS POR MERCADO (Unidades)				4.715
PARQUEADERO EN SOTANO	22,5	88.042,50	6.435,00	94.477,50
Área Total utilizada para parqueaderos en primer nivel - descubierto (m²)	17,5	8.522,50	507,50	9.030,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - (VIVIENDA)				
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SOTANOS		385.729,14	25.273,27	411.002,42
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA TIPO NO VIP SIN SOTANOS		357.551,12	25.273,27	382.824,39
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA VIVIENDA TIPO VIP		28.178,02		28.178,02
ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL		8.522,50	507,50	9.030,00
VENTAS DEL PROYECTO				
ÁREA VENDIBLE TIPO NO VIP (m²)		292.627,74	21.375,57	314.003,31
ÁREA VENDIBLE VIP (m²)		23.370,66		23.370,66
ANÁLISIS DE VENTAS				
VALOR M2 VIVIENDA TIPO NO VIP INCLUYE GARAJE		\$ 4.217.000,00	\$ 4.217.000,00	\$ 1.324.151.942.858,18
VALOR M2 VIVIENDA TIPO VIP		\$ 1.072.484,00		\$ 25.064.658.919,44
TOTAL VENTAS				\$ 1.349.216.601.777,62
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL				
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION VIVIENDA TIPO NO VIP-COSTO TOTAL VIVIENDA TIPO NO VIP		\$ 1.448.946,14	\$ 1.448.946,14	\$ 691.584.729.893,26
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION VIVIENDA TIPO VIP-COSTO TOTAL VIVIENDA TIPO VIP		\$ 543.311,19		\$ 15.309.436.090,61
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO-COSTO TOTAL PLACA PARQUEO		\$ 161.000,00	\$ 161.000,00	\$ 1.453.830.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				\$ 708.347.995.983,87
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)				
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%			\$ 21.250.439.879,52
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO				\$ 597.956,60
LICENCIA - CURADURIA				\$ 273.984.812,72
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%			\$ 13.492.166.017,78
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%			\$ 70.834.799.598,39
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,50%			\$ 18.311.914.491,08
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%			\$ 33.730.415.044,44
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%			\$ 35.417.399.799,19
COSTOS FINANCIEROS	2,41%			\$ 32.469.863.627,86
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%			\$ 40.476.498.053,33
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	37,59%			\$ 286.268.059.481,10
COSTO ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (AREA-VALOR-TOTAL)	62,774,62	\$ 108.000,00		\$ 6.654.110.097,98
CARGAS LOCALES				
ADECUACION CONTROL AMBIENTAL	6.594,00	\$ 30.000,00		\$ 197.819.874,00
VALOR ADECUACION PARA PARQUES PUBLICOS EXIGIDOS Y ADICIONALES	30.783,24	\$ 108.000,00		\$ 3.263.023.768,60
VALOR DEL SUELO POR COMPENSAR PARA EQUIPAMIENTOS APLICANCO EL VALOR RESIDUAL PRECALCULADO DEL PLAN PARCIAL (UNIDADES PREDIALES: INVERSIONES A8, CUENCA Y SANABRIA)	6.592,66	\$ 625.147,05		\$ 4.121.381.590,22
VALOR ADECUACION PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS EXIGIDOS Y ADICIONALES	12.140,98	\$ 40.000,00		\$ 485.639.200,00
VALOR DEL SUELO APLICANCO EL VALOR RESIDUAL PRECALCULADO DEL PLAN PARCIAL	3.523,12	\$ 625.147,05		\$ 2.202.465.714,19
COSTO TOTAL ADECUACION MALLA VIAL LOCAL (AREA-VALOR-TOTAL)	32.523,18	\$ 412.000,00		\$ 13.399.549.676,80
PAGO COMPENSATORIO PARA CUMPLIMIENTO DE ESTANDAR DE ESPACIO PUBLICO (CARGA LOCAL)	16.503,12	\$ 604.734,47		\$ 9.980.006.007,54
PAGO COMPENSATORIO POR OBLIGACION VIP (UNIDAD PREDIAL INVERSIONES A8)	3.121,34	\$ 505.800,00		\$ 1.578.772.097,60
URBANISMO DE SERVICIOS PUBLICOS	50.922,74			\$ 3.871.918.347,00
GESTION PLAN PARCIAL				\$ 704.817.766,40
COSTO TOTAL CARGAS LOCALES	2,95%			\$ 39.805.393.042,56
CARGAS GENERALES				
VALORACION ADECUACION AREA DE RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL	5.433,02	\$ 412.000,00		\$ 29.517.691,11
PAGO COMPENSATORIO DE CESIONES DE SUELO PARA CARGA GENERAL	45.283,97	\$ 625.147,05		\$ 28.296.637.966,44
COSTO TOTAL CARGAS GENERAL				\$ 28.328.155.657,55
TOTAL COSTOS				\$ 1.048.391.714.263,03
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS				
UTILIDAD TIPO NO VIP	14,00%			\$ 185.381.272.000,15
UTILIDAD VIS/VIP	8,00%			\$ 2.005.172.713,56
TOTAL UTILIDAD				\$ 187.386.444.713,70
VALOR LOTE DESCONTANDO CARGAS, URBANISMO, UTILIDAD	8,33%			\$ 112.438.442.800,90
VALOR COMERCIAL M² TERRENO - AREA BRUTA				\$ 576.151,63
VALOR DE TERRENO ADOPTADO				\$ 576.000,00

ELBARO: ADRIANA ROMERO

FECHA: 26 DE JULIO 2017



**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA  
PARA PLAN PARCIAL PROCABLES  
LISTADO DE PREDIOS**

CÓDIGO SECTOR	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EFECTO PLUSVALIA M2
006527 045 001	AC 17 72 23	AAA0148LJMR	050C-00598158	\$ 269.000,00
006527 045 006	AC 17 72 75	AAA0148LJSY	050C-01111907	\$ 269.000,00
006527 045 007	AC 17 72 55	AAA0148LJTD	050C-00935738	\$ 269.000,00
006527 045 014	AC 17 72 35	AAA0168EUJZ	050C-01198264	\$ 269.000,00
006527 045 021	AC 17 72 85	AAA0243NRFZ	050C-01908512	\$ 269.000,00
006527 045 010	AC 17 72 75 IN 1	AAA0162BHWW	050C-01525195	\$ 269.000,00
006527 045 011	AC 17 72 75 IN 2	AAA0162BHXS	050C-01525196	\$ 269.000,00
006527 045 015	AC 17 72 35 IN 1	AAA0216ODYX	050C-01774601	\$ 269.000,00
006527 045 016	KR 78G 16 40	AAA0234ZEOE	050C-01853831	\$ 269.000,00
006527 045 017	AC 17 72 85 IN 1	AAA0243NOFT	050C-01704918	\$ 269.000,00
006527 045 019	KR 78G 16D 42	AAA0243NNWW	050C-01908492	\$ 269.000,00
006527 045 020	AC 17 72 99	AAA0243NNXS	0050C-01912619	\$ 269.000,00

Fuente: ésta fue tomada del Decreto 576 del 22 de Diciembre de 2015, a Septiembre de 2017, éstos predios se encuentran incorporados dentro del sistema de información catastral de la UAECD.

0

1

0 0 0

1

0

1

PROYECTOS DE \$217'000.000 A \$229'200.000

Desde \$217'000.000

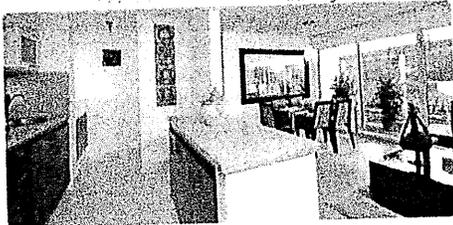
Zona Occidente - Hayuelos



Promotor



INGEURBE  
www.ingeurbe.com

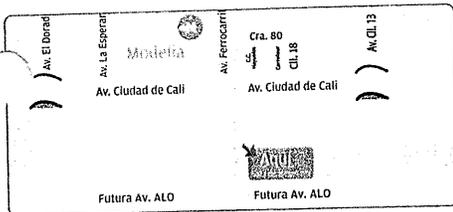


**HAYUELOS RESERVADO APARTAMENTOS**

Sala de Negocios: Diagonal 17B No. 89 - 53  
Cel.: 313 393 3700

Áreas Construidas de 66, 75 y 83 m<sup>2</sup>  
Áreas Privadas de 60, 68 y 76 m<sup>2</sup>

- 2 y 3 alcobas + estudio y/o disponible
- Cancha de minifútbol (medidas no reglamentarias)
- Gimnasio • Salón infantil • Cancha de squash
- Turco y sauna • Salón de juegos con billar y ping pong • Terraza BBQ



Desde \$224'500.000

Zona Noroccidente



ACIERTO

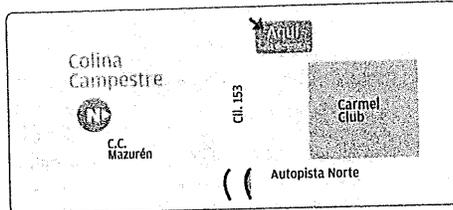


**ALEJANDRÍA AZIMUT APARTAMENTOS**

Sala de Ventas: Calle 153 con 54, detrás del Carmel Club  
Tels: 671 2700 / 318 548 9884 / 317 647 0188

Áreas Construidas desde 47 m<sup>2</sup> hasta 113 m<sup>2</sup>  
Áreas Privadas desde 43 m<sup>2</sup> hasta 103 m<sup>2</sup>

- Piscina • Zonas húmedas
- Gimnasio • Salón comunal
- Cancha múltiple • Terraza BBQ
- Construcción tradicional

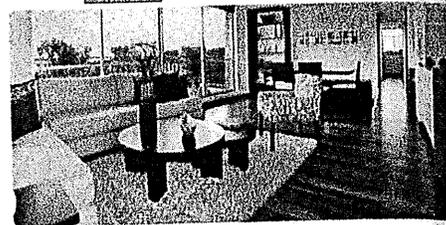


Desde \$226'000.000

Aledaños - Vía Cajicá



AMARILO

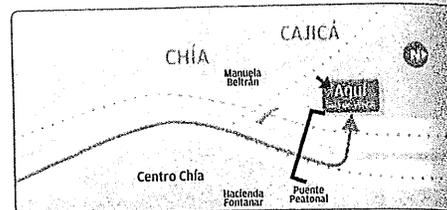


**LAS HUERTAS DE CAJICÁ RESERVADO 2 APTOS CON CLUB**

Sala de Ventas: Km. 3 Variante  
Cajicá / Zipaquirá  
Tels: 879 6786 / 89 Cel: 320 333 7366

Áreas Construidas de 73 a 102 m<sup>2</sup> más balcón  
Áreas Privadas de 65 a 92 m<sup>2</sup>

- Ascensor • Piscina climatizada
- Gimnasio semidotado • Sala de juegos para niños
- Sala interactiva



Desde \$226'467.100\*

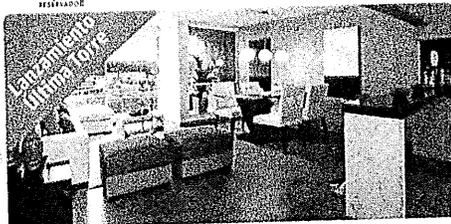
Zona Noroccidente - Suba



Construye



Construcción



**IMPERIAL RESERVADO II APARTAMENTOS**

Sala de Negocios: Cra. 109A con Calle 151  
Al lado de Plaza Imperial Centro Comercial  
Tels: (1) 537 1333 / 510 8888 / 313 828 2442 / 314 411 8691

Áreas Construidas desde 70 hasta 73 m<sup>2</sup>  
Áreas Privadas desde 64 hasta 65 m<sup>2</sup>

- Apartaestudios dúplex de 47 m<sup>2</sup> de área const y 41 m<sup>2</sup> de área priv
- 3 habitaciones • 2 baños desde \$152'000.000
- Parquedero • Zona de ropas independiente\*\* • Gimnasio
- Jacuzzi • Salón de juegos • Parque infantil • Terraza BBQ
- Mini golfito • Salón Teenagers • Excelentes acabados

\* Precios vigentes a Agosto de 2015, Apto 3 - 303. Excluyendo áreas típicas  
\*\* Solo aplica para algunas áreas. La sociedad vendedora puede modificarlos sin previo aviso



Desde \$227'200.000

Zona Sur



PROMOTORES:

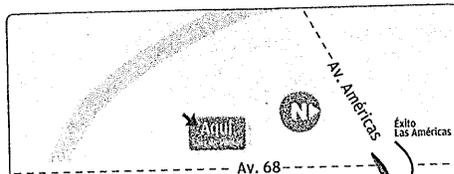


**AMÉRICAS 68 SEGUNDA EDICIÓN APARTAMENTOS**

Sala de Ventas: Av. 68 con Calle 2ª Costado Occidental.  
Tels: 401 3636  
www.americas68.com.co

Áreas Construidas desde 66 m<sup>2</sup> hasta 95 m<sup>2</sup> (Más balcón)  
Áreas Privadas desde 58 m<sup>2</sup> hasta 84 m<sup>2</sup> (Más balcón)

- Torres de 17 pisos • Conjunto cerrado
- 2 ó 3 alcobas • Zona común para mini market • Piscina infantil
- Cancha de fútbol 5 (medidas no reglamentarias)
- Cancha de squash • Turco • Sauna • Gimnasio
- Salón de juegos • Salón comunal • Terrazas para BBQ



Desde \$227'460.000

Zona Noroccidente



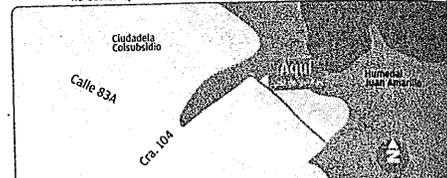
**SANREMO APARTAMENTOS**

Sala de Ventas: Av. Calle 90, Carrera 103 C - 01  
Tels: 433 7767 / (320) 488 2805

Área Construida de 69 m<sup>2</sup> a 78 m<sup>2</sup> más balcón  
Área Privada de 62.7 m<sup>2</sup> a 71 m<sup>2</sup> más balcón

- Apartamentos de 3 alcobas
- Gimnasio dotado • Terraza para BBQ
- Mesa de billar, air hockey y ping pong • Multijuegos infantiles
- Cancha de squash • Gimnasio al aire libre • Salón múltiple

Los precios aquí publicados son precios vigentes al 24 de Julio de 2015, no obstante, la sociedad vendedora puede modificarlos sin previo aviso.





Handwritten text on the right page, consisting of several lines of cursive script. The text is mostly illegible due to fading and blurring, but appears to be a list or series of entries. Some characters are clearly visible, including 'C', 'D', and 'E'.

Desde \$277'983.000

Zona Occidente

La Flora **MARVAL**  
- Alsacia Reservado -



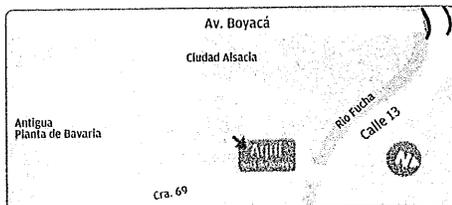
**LA FLORA ALSACIA RESERVADO APARTAMENTOS**

Sala de Ventas: Av. Calle 13 con 68F - 25  
Tels. 319 445 1212 / 314 444 4986 / 313 852 0982  
www.marval.com.co

Área Construida desde 74.26 m<sup>2</sup>  
Área Privada desde 65.64 m<sup>2</sup>

Una Majestuosa Reserva Natural a sus Pies

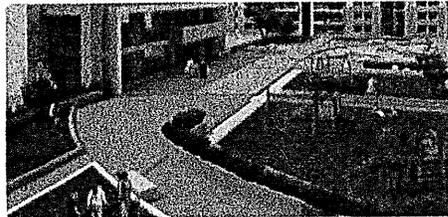
- Canchas de squash • Gimnasio • Turco
- Jaula de golf • Cancha de tenis • Piscina
- Sauna • Teatrino



Desde \$279'000.000

Zona Norte - La Alameda

parques de la alameda  
Consorcio Bosques de la Alameda



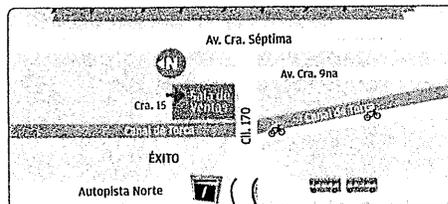
**PARQUES DE LA ALAMEDA APARTAMENTOS**

Sala de Ventas: Avenida Cra. 15 No. 170 - 91  
Tels.: 703 1852 / 312 449 5743

Áreas Construidas desde 78 hasta 113 m<sup>2</sup>  
Áreas Privadas desde 68 hasta 101 m<sup>2</sup>

- Hasta 2 garajes por apartamento
- Gimnasio • Guardería • BBQ
- Salón comunal • Zonas verdes

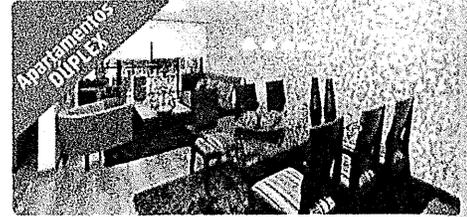
Por inversión, ubicación, tranquilidad, por todo!!!



Desde \$285'990.000

Zona Norte

Aranjuez **MARVAL**

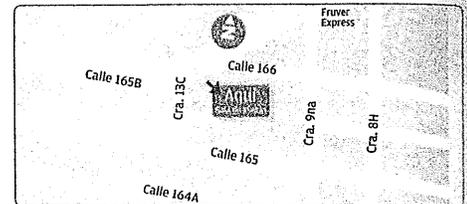


**RESERVA DE ARANJUEZ APARTAMENTOS**

Sala de Ventas: Calle 166 No. 9 - 45  
Tels: 753 1437 / 745 5565 Ext. 2401

Área Construida desde 81.89 m<sup>2</sup>  
Área Privada desde 74.33 m<sup>2</sup>

- Salón de reuniones
- Mirador - Terraza
- Gimnasio • Sala de juntas



Desde \$287'433.648

Zona Norte - Cedritos

Cedro Reservado 147  
INMOBILIARIA LOS SAUCES



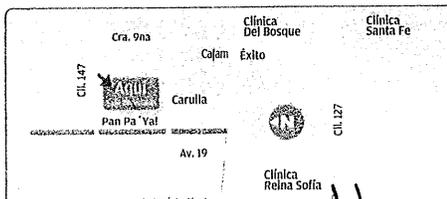
**CEDRO RESERVADO 147 APARTAMENTOS**

Sala de Negocios: Calle 147 No. 14 - 69  
www.inmobiliarialossauces.com / cedro147@inm-sauces.com  
PBX 743 1044 Ext. 200/201/202 • 310 317 3774

Áreas Construidas de 72.44 m<sup>2</sup>, 91.45 m<sup>2</sup> y 93.46 m<sup>2</sup>  
Áreas Privadas de 66.65 m<sup>2</sup>, 82.02 m<sup>2</sup> y 85.98 m<sup>2</sup>

Apartamentos de 2 y 3 alcobas

- Estudio y balcón
- 2 baños
- Zona de ropas
- En Estrato 4



Desde \$293'000.000

Aledaños - Chía

CAMINO A LA CASCADA  
GESTION A ARGUITEC TURSA SAS



Visite Casa Modelo

**CAMINO A LA CASCADA CASAS CAMPESTRES EN CHÍA**

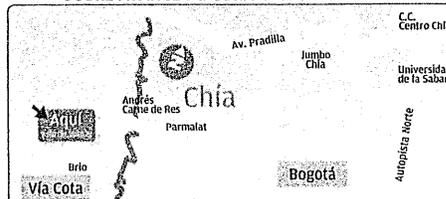
Sala de Ventas: Vereda Cerca de Piedra Finca San Joaquín.  
Antiguo Camino a la Cascada Tels. en Chía: 870 7883  
Btá: 316 301 3955 / 317 639 4219

Área Construida de 92.50 m<sup>2</sup>  
Área Privada a partir de 104 m<sup>2</sup> con jardín interior, balcón y parqueadero

Visítenos a Nuestra Casa Modelo

- Chimenea a gas opcional • Comedor • Baño social • Cocina
- Zona de ropas • 2 alcobas • 1 baño • Estudio o sala de tv
- Altíllero con alcoba, balcón y baño privado • Áreas verdes exteriores • Portería • Juegos infantiles • Salón múltiple

FORMA DE PAGO: CUOTA INICIAL 40%,  
SOBRE AVANCE DE OBRA 20% Y SALDO 40%



Desde \$298'000.000

Zona Noroccidente - Girardilla

VERAMONTE  
CONSTRUCTORA BOLIVAR



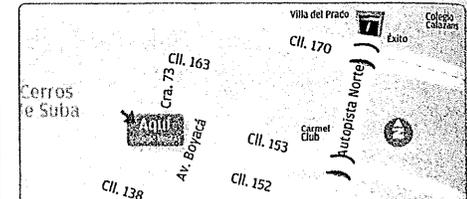
**VERAMONTE MACANA**

Sala de Ventas: Cra. 72 (Av. Boyacá) No. 152 - 17  
Tels. 483 8131 / 312 457 0589  
www.constructorabolivar.com

Área Construida desde 62.5 m<sup>2</sup> hasta 109.5 m<sup>2</sup>  
Área Privada desde 54 m<sup>2</sup> hasta 96 m<sup>2</sup>

Al norte de Bogotá con un urbanismo planeado y consolidado

Sala de Ventas: Calle 153 No. 73 - 32  
Cel 320 271 3422



0

0

0

0

0

0

PROYECTOS DE \$298'000.000 A \$312'000.000

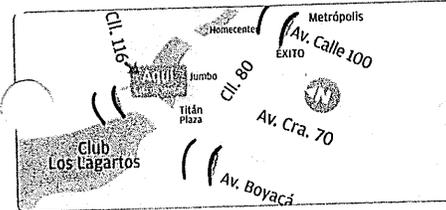
**Desde \$299'500.000**

Zona Noroccidental - Pontevedra



**MIRADORES DE PONTEVEDRA - APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Carrera 72 (Av. Boyacá) No. 83 - 50  
 Tels: 646-2339 / 321-4268569  
 MNieto2@arconstrucciones.com  
 www.arconstrucciones.com

- Áreas Construidas de 59 y 85 m<sup>2</sup>  
 Áreas Privadas de 53 y 76 m<sup>2</sup>
- Conjunto cerrado con una excelente ubicación
  - 2 torres de 17 pisos • Zona de ejercicios • Senderos de trote
  - Cancha de vóley playa • Cancha sintética de banquitas
  - Parque infantil • Terraza mirador con BBQ
  - Alcoba principal con baño privado • 2 alcobas auxiliares
  - Cocina con zona de ropas • 2 balcones



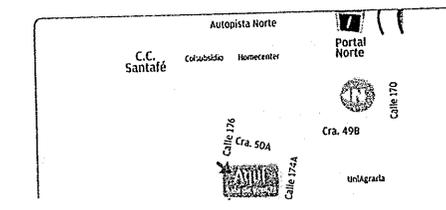
**Desde \$310'000.000**

Zona Noroccidental - Villavieja Prado



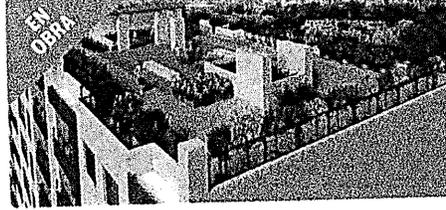
**PARQUE BAVIERA APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Cra. 52 A No. 175 - 66  
 Tels: 671 0514 / 318 608 2261

- Áreas Construidas desde 79 m<sup>2</sup> hasta 94 m<sup>2</sup>  
 Áreas Privadas desde 68 m<sup>2</sup> hasta 82 m<sup>2</sup>
- Sala comedor • Cocina abierta
  - Estudio o estar • 3 alcobas • Zona de ropas independiente
  - Alcoba principal con baño y vestier • Recepción tipo lobby
  - 2 salones múltiples • Salón de negocio • Gimnasio
  - Salón infantil y de juegos • Terraza ajardinada
  - Terraza con BBQ, chimenea y jardín Zen • Juegos infantiles



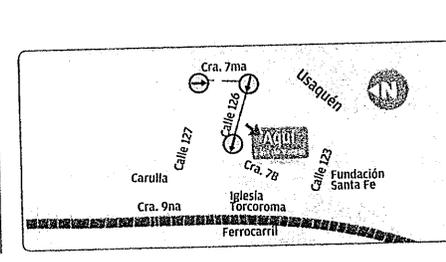
**Desde \$300'000.000**

Zona Norte



**MOSAICO APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Cra. 7B No. 124 - 55  
 Tels: 215 9432 / 320 495 2613  
 www.proyctomosaico.com

- Áreas Construidas 52.41 m<sup>2</sup> hasta 102.54 m<sup>2</sup> aprox. (incluye balcón)  
 Áreas Privadas 48.51 m<sup>2</sup> hasta 95.54 m<sup>2</sup> aprox. (incluye balcón)
- 7 pisos, 48 apartamentos con balcón
  - Gimnasio • Terraza con zona BBQ
  - Zona de juegos infantiles
  - Salón comunal



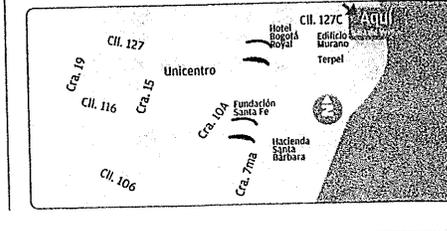
**Desde \$306'750.000**

Zona Norte



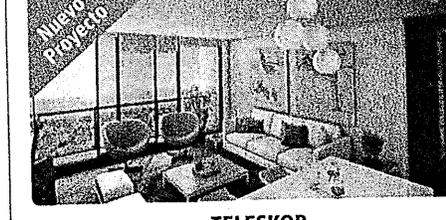
**VÉNETO 127 APARTAMENTOS**  
 Calle 127c Nº 6 - 25  
 Tels: 314 413 1876 / 258 2634 / 610 8010  
 veneto@emezeta.com

- Áreas Construidas desde 58.05 m<sup>2</sup> hasta 119.33 m<sup>2</sup>  
 Áreas Privadas desde 54.59 m<sup>2</sup> hasta 110.55 m<sup>2</sup>
- Apartamentos 1, 2 y 3 alcobas
  - 2 Garajes independientes por cada apartamento - Depósitos
  - Algunos aptos cuentan con: Amplias terrazas - Balcones - Chimenea
  - Cuota inicial 30% • Parquederos para visitantes • Shut de basuras
- ZONAS COMUNALES: Terraza comunal BBQ  
 • Recepción tipo lobby • Salón Social • Roof garden



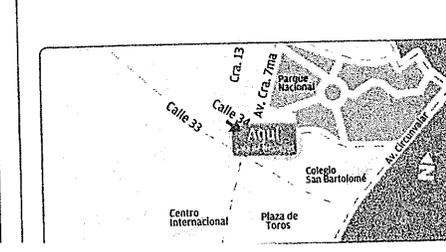
**Desde \$310'000.000**

Zona Norte - Centro



**TELESKOP APARTAMENTOS | OFICINAS | COMERCIO**  
 Sala de Negocios: Carrera 7 No. 33 - 91 Tel. 321 938 4191  
 ventas\_teleoskop@construcciones1a.com.co  
 www.arpro.com.co

- Áreas Construidas desde 47.51 m<sup>2</sup> hasta 174.24 m<sup>2</sup>  
 Áreas Privadas desde 41.76 m<sup>2</sup> hasta 151.27 m<sup>2</sup>
- Apartamentos de una y dos alcobas
- Penthouse dúplex • Gimnasio
  - Terrazas • Terraza para BBQ
  - Salones para reuniones



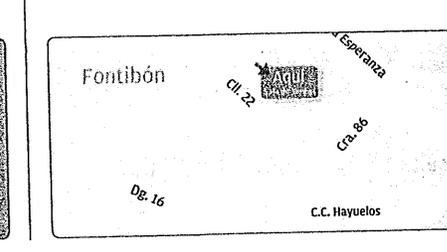
**Desde \$311'892.987**

Zona Occidente



**ABIZANDA APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Cra. 94 No. 22 - 73  
 Tels.: 326 5300 / 313 488 0425  
 apirosencontacto@apiros.com.co

- Área Construida desde 75.64 m<sup>2</sup>  
 Área Privada desde 68.58 m<sup>2</sup>
- Gimnasio • Parque infantil • Salón de juego
  - Salón de video juegos • BBQ
  - Salón de negocios • Lobby
- m<sup>2</sup> desde \$3'249.000



Q

Q

Q

Q

Q

Q

Q

PROYECTOS DE \$312'000.000 A \$325'000.000

**Desde \$312'000.000**

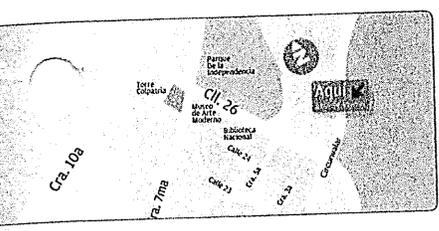
Zona Norte - Centro



**THINK APARTAMENTOS**  
 la de Ventas: Calle 26A No. 3 - 04 / 10  
 Tels: 342 9341 / 318 512 8371

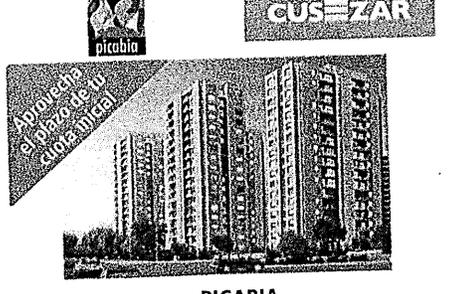
Área Construida desde 45,70 m<sup>2</sup> a 89,20 m<sup>2</sup>  
 Área Privada desde 41,17 m<sup>2</sup> a 81,70 m<sup>2</sup>

- Apartamentos con gimnasio dotado • Centro ejecutivo
- Terrazas verdes con espacios para reuniones, lectura, BBQ, Wok y una excelente vista de la ciudad



**Desde \$316'000.000**

Zona Noroccidente



**PICABIA APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Cra. 58 N° 151 - 31  
 Tels. 617 6389 / (320) 333 6546

Áreas Construidas de 67,4 m<sup>2</sup> a 76,5 m<sup>2</sup> más balcón  
 Área Privada de 58,6 m<sup>2</sup> a 66,5 m<sup>2</sup> más balcón

- Apartamentos de 2 y 3 alcobas
- Piscina climatizada • Gimnasio
- Salón de juegos • Mini cancha múltiple

Los precios aquí publicados son precios vigentes al 24 de Julio de 2015, no obstante, la sociedad vendedora puede modificarlos sin previo aviso.



**Desde \$319'241.000**

Zona Noroccidente



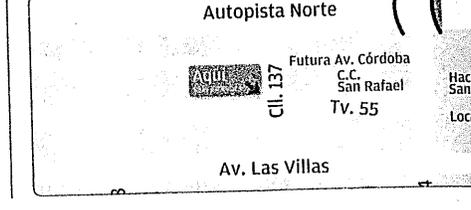
**ARANY APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Cra. 55 Calle 137 Esquina al Norte del Parquero del C.C. San Rafael  
 Tels: 253 0610 / 253 0612 / 317 656 3240

Áreas Construidas de 68, 98, 130, 158 m<sup>2</sup> más balcón  
 Áreas Privadas de 58, 81, 107, 129 m<sup>2</sup>

Aptos de 2 y 3 alcobas

- 3 y 5 baños • Estudio • Estar tv • Opción cuarto de servicio
- Piscina • Turco • Sauna • Gimnasio • Zona de aeróbicos
- Squash • Salón de juegos • Terraza BBQ

En el sector tradicional de la Colina Campestre a 200 mtrs del Centro comercial San Rafael.



**Desde \$320'000.000**

Zona Noroccidente - Mazurén

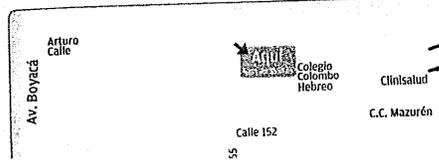


**RESERVA DE MAZURÉN APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Carrera 55 No. 152 B - 68  
 Tels.: 313 9040

Área Construida desde 68 m<sup>2</sup>  
 Área Privada desde 62 m<sup>2</sup>

- Apartamentos con acabados • 2 y 3 alcobas • 2 baños
- Cocina • Zona de estudio • Parquero privado
- Depósito • Piscina • Terraza BBQ • Gimnasio

UBICADOS EN EL BARRIO TRADICIONAL MAZURÉN



**Desde \$325'000.000**

Zona Noroccidente



**PONTENOVO APARTAMENTOS**  
 Sala de Ventas: Av. Boyacá No. 93 - 25 Diagonal a Titán Plaza y Parque Los Lagartos  
 Cel.: 321 785 8397

Áreas Construidas de 72 m<sup>2</sup> y 84 m<sup>2</sup>  
 Área Privada de 65,5 m<sup>2</sup> y 78,1 m<sup>2</sup>

Torre de 15 pisos  
 2 plantas de parqueaderos  
 Locales comerciales en la primera planta

www.pontenovo.com.co



**Desde \$325'000.000**

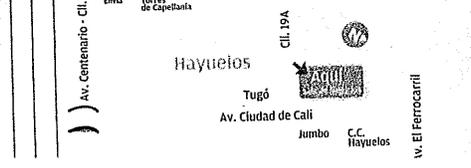
Zona Occidente - Hayuelos



**MILANO CONJUNTO RESIDENCIAL APARTAMENTOS**  
 Sala de Negocios: Avenida Ciudad de Cali Calle 19 A Esquina Frente a Jumbo de Hayuelos  
 Cel. 321 365 9638

Áreas Construidas de 88 m<sup>2</sup>, 97 m<sup>2</sup>, 112 m<sup>2</sup>  
 Áreas Privadas de 78 m<sup>2</sup>, 81 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>

- Amplia plazoleta central
- Cancha exterior de mini-fútbol (medidas no reglamentarias)
- Parque infantil exterior • Salón infantil • Salón de juegos
- Teatrino • Gimnasio • Salón de aeróbicos
- Sauna • Turco • Terraza BBQ • Salón social
- Amplio lobby con portería y sala de espera



0

)

)

)

)

)

)

## ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL PROCABLES - LOCALIDAD DE FONTIBÓN (15 DE DICIEMBRE DE 2016)

### CONSIDERACIONES PREVIAS:

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma se realiza con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en la adopción del Plan Parcial "Procables" ubicado en la localidad de Fontibón a través del Decreto Distrital No. 576 del 22 de diciembre de 2015, solicitud presentada mediante radicación 1-2016-14120 del 18 de marzo de 2016 y 1-2016-57732 del 24 de noviembre de 2016 por parte del promotor y argumentada en respuesta emitida por la Secretaría Distrital de Planeación bajo el oficio número 2-2016-27673 del 20 de junio de 2016.

En este orden y de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea por el **cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo**, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo **permitiendo una mayor área edificada**.

Para efecto de considerar, si en la adopción del plan parcial en asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el escenario normativo a comparar, corresponde a la norma de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 576 del 2015, acto administrativo de adopción del plan parcial, cuyo fundamento normativo esta en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 436 de 2006.

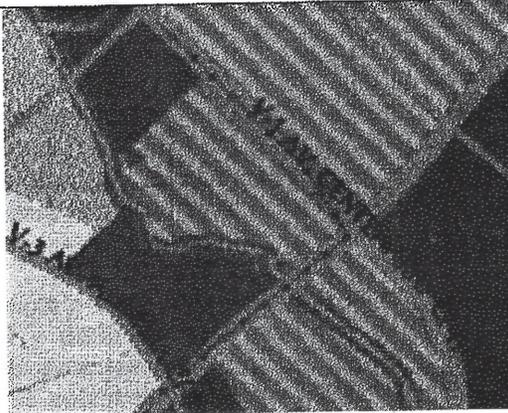
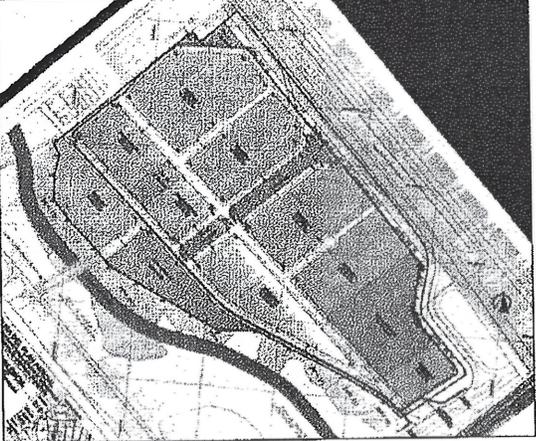
### BASE NORMATIVA

Mediante el Decreto Distrital 619 del 28 de julio de 2000 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital. Este acto administrativo determinó los índices de construcción y ocupación en aplicación del sistema de transferencias de derechos de construcción y desarrollo definido en su numeral 3 del artículo 352.

Asimismo, mediante el Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004 se compiló las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, el cual, en su capítulo III del título I del Decreto Distrital 190 de 2004, estipula en el literal a) del numeral 6 del artículo 362, que la edificabilidad de los predios sometidos a planes parciales será resultante del reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con los estándares de habitabilidad, sin superar los índices de construcción máximos establecidos.

pág. 1

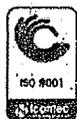
Bajo este parámetro, el Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios", establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos, como un mecanismo de financiación de los costos del desarrollo urbano.

<p><b>DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000</b> "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital"</p>	<p><b>DECRETO DISTRITAL 576 DE 2015</b> "Por el cual se adopta el Plan Parcial "Procables", ubicado en la Localidad de Fontibón"</p>
	
<p><b>NORMAS DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>Área Urbana Integral, Zona Múltiple</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Área Urbana Integral, Zona Múltiple</b></p>
<p><b>POT- Decreto Distrital 619 de 2004</b>  <b>Artículo 352. Cesión Parques y Equipamiento:</b> Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del área neta urbanizable, para parques y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.</p>	<p><b>POT- Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006</b>  <b>Cesión Parques y Equipamiento:</b> Las normas del proceso de desarrollo por urbanización aplican para la totalidad del predio, en tal sentido la cesión para parques y equipamiento es 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del área neta urbanizable, para parques y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.  <b>Control ambiental:</b> no se contabiliza dentro del área neta urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.</p>



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

	<p><b>Decreto Distrital 576 de 2015</b> <b>"Artículo 18°. Sistema de Equipamientos - Cesión de suelo para equipamientos públicos. Las áreas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial "Procables" deben sujetarse a lo establecido en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004 y a los artículos 12, 13, 14, 15 y 16 del Decreto Distrital 327 de 2004." Y artículos subsiguientes hasta el artículo 22°.</b></p>
<p><b>NORMAS DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN</b></p>	
<p><b>USOS</b> Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En este orden el Decreto Distrital 619 de 2000, en su artículo 338 establece sobre el área Urbana Integral que: <i>"Es la que designa un suelo urbano y/o de expansión para proyectos urbanísticos de planeación unitaria que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Requiere para su desarrollo de un Plan Parcial."</i></p> <p>Asimismo, define como zona Múltiple a las zonas en las que se permiten una combinación libre de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.</p>	<p><b>USOS</b> Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>En este sentido, para el desarrollo del Plan Parcial Procables, ubicado en Área Urbana Integral - Zona de Actividad Múltiple, se proponen los siguientes usos específicos:</p> <p><b>Principal Vivienda:</b> En desarrollos urbanísticos residenciales por sistema de agrupación multifamiliar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda de Interés Prioritario VIP en manzana: 6.</li> <li>• Vivienda Tipo 5 en manzanas: 1,2,3,4,5, y 7.</li> </ul> <p><b>Complementarios:</b> <b>Equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal y zonal y Servicios urbanos básicos de escala zonal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensidad: Hasta el 100% del área útil de desarrollo urbanístico o proyecto.</li> <li>• Localización: Sobre vía de la malla vial local vehicular con sección igual o superior a 13 mts.</li> </ul> <p>Los servicios urbanos básicos que requieran de plan maestro deberán acogerse a los requerimientos del mismo.</p>



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293



### NORMAS VOLUMÉTRICAS

Para las agrupaciones se deberán tener en cuenta los siguientes índices de construcción y ocupación:

**Agrupación Multifamiliar no V.I.S.**

		Sin transferencias	Con Transferencias
Índice máximo de ocupación (IQ)		0.20	0.20
Índice máximo de Construcción (IC)	Pedios menores a 20 ha.	1.00	1.55

**Agrupación Unifamiliar no V.I.S.**

		Sin transferencias	Con Transferencias
Índice máximo de ocupación (IQ)		0.20	0.25
Altura máxima		3 pisos	3 pisos

**Multifamiliar V.I.S.**

		Sin transferencias	Con Transferencias
Índice máximo de ocupación (IQ)		0.25	0.28
Índice máximo de Construcción (IC)	Pedios menores a 30 ha.	1.00	1.55

**Agrupación Unifamiliar y Bifamiliar V.I.S.**

		Sin transferencias	Con Transferencias
Índice máximo de ocupación (IQ)		0.25	0.3
Altura máxima		3 pisos	3 pisos

**Proyectos comerciales y de servicios de escala Urbana**

		Sin transferencias	Con Transferencias
Índice máximo de ocupación (IQ)		0.22	0.25
Altura máxima		0.0	1.00

**Edificabilidad Resultante:**

• Índices de Construcción Resultantes por Producto Inmobiliario. (Decreto Distrital 436 de 2006):

- I.C. Vivienda Tipo 5: 1,40. (Manzanas 1, 2,3,4,5 y 7)
- I.C. Vivienda VIP: 1,00. (Manzana 6)

**Edificabilidad Final:**

• Índices de Construcción Finales Autorizados para el Plan Parcial:

- I.C. Vivienda Tipo 5: 2,48. Unidad de Gestión 1 (Manzanas 1 y 2)
- I.C. Vivienda Tipo 5: 2,49. Unidad de Gestión 1 (Manzana 3)
- I.C. Vivienda Tipo 5: 2,75. Unidad de Gestión 1 (Manzana 4)
- I.C. Vivienda Tipo 5: 2,40. Unidad de Gestión 2 (Manzana 5)
- I.C. Vivienda Tipo 5: 1,71. Unidad de Gestión 1 (Manzana 7)
- I.C. Vivienda VIP: 1,00. Unidad de Gestión 1 (Manzana 6)

Los índices de construcción finales se autorizados en el Plan Parcial, son producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

## 1. ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

En el oficio No. 2-2016-27673 del 20 de junio de 2016 emitido por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, y el estudio técnico de norma realizado en dicho oficio para el área objeto del Plan Parcial Procables, se concluyó lo siguiente:

*"(...) Antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 619 de 2000, los predios que integran el Plan Parcial Procables estaban clasificados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Acuerdo 26 de 1996 como áreas suburbanas cuyo desarrollo estaba definido en usos agrícolas y agroindustriales. De conformidad con las normas de los mencionados actos administrativos, esta clase de suelos tenían la posibilidad de surtir un proceso de incorporación al área urbana a través de un proceso de concertación mediante la adopción un decreto de asignación de tratamiento. Sin embargo, para los predios objeto de consulta, dicho proceso de incorporación y concertación no se llevó a cabo.*



Ahora bien, con ocasión de la expedición del Decreto 619 de 2000 (POT), el cual constituye una acción urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 388 del 1997, los predios que integran el Plan Parcial Procables efectivamente fueron incorporados al suelo urbano del Distrito Capital, por lo tanto se les asignó el tratamiento de desarrollo, área de actividad urbana integral — zona múltiple, normas volumétricas e índices, lo cual posibilitaba el desarrollo de tales inmuebles mediante la adopción previa y obligatoria del instrumento de plan parcial sin necesidad de reglamentación adicional.

Posteriormente, el Decreto Distrital 619 de 2000 fue revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004, en los cuales se mantuvieron las mismas condiciones señaladas anteriormente.

(...) Una vez realizado el análisis correspondiente, se puede concluir que no era posible técnica ni jurídicamente la aplicación del régimen de transición para los predios que conforman el Plan Parcial Procables, por un lado, porque con ocasión del Decreto 619 de 2000 dichos suelos contaban con la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamientos urbanísticos que les permitía su desarrollo mediante el instrumento de plan parcial obligatorio sin necesidad de la expedición de reglamentación adicional; y por otro lado, no era posible aplicarle a un suelo urbano las reglamentaciones del Acuerdo 6 de 1990 en cuanto a usos para suelos suburbanos.

(...) revisada la información correspondiente al Plan Parcial Procables, es preciso señalar que respecto a los hechos generadores correspondientes a la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo es claro que no se debe predicar la configuración de tales, toda vez que con ocasión del Decreto 619 de 2000 (POT) se generaron las condiciones urbanísticas necesarias para el desarrollo de los predios que forman parte del Plan Parcial Procables (...)"

De acuerdo a lo anterior, y frente al análisis comparativo con el Decreto Distrital 619 de 2000, a partir de la decisión administrativa contenida en el Decreto Distrital 576 de 2015, por el cual se adoptó el plan parcial "Procables", no se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo.

## 2. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD

El cálculo del potencial de edificabilidad en el plan parcial se realiza a la totalidad del área del ámbito del mismo, de acuerdo con la norma específica que aplica en el correspondiente escenario normativo (Decreto Distrital 619 de 2000) y la correspondiente adopción del plan parcial en estudio (Decreto Distrital 576 de 2015). En este sentido, la edificabilidad propuesta en el Plan Parcial, es producto del reparto equitativo de cargas y beneficios según el producto inmobiliario tipo.

## 2.1. CONFIGURACIÓN DE ÁREA ÚTIL – PLAN PARCIAL:

DESARROLLO POR URBANIZACIÓN Normas urbanísticas	Decreto Distrital 619 de 2000	Decreto Distrital 576 de 2015
	Área Urbana Integral, Zona Múltiple	Área Urbana Integral, Zona Múltiple
<b>Área bruta del plan parcial (m2.)</b>	<b>195.154,26</b>	<b>195.154,26</b>
Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Río Fucha	28.703,01	28.703,01
Suelo no objeto de reparto (ZMPA Río Fucha)	28.703,01	28.703,01
Suelo no objeto de reparto (puente peatonal)	-----	1.219,50
Suelo no objeto de reparto (transferencia a favor del D.C.)	-----	1.722,18
<b>Suelo bruto objeto de reparto</b>	<b>166.451,25</b>	<b>163.509,56</b>
Reserva vial	5.433,02	5.433,02
<b>Área Neta (Base para el cálculo de edificabilidad)</b>	<b>161.018,23</b>	<b>158.086,54</b>
Control ambiental Avenida Centenario	6.594,00	6.594,00
<b>Área Neta (Base para el cálculo de cesiones)</b>	<b>154.424,23</b>	<b>151.482,55</b>
<b>Cesiones públicas obligatorias (espacio público y equipamiento)</b>	<b>38.606,06</b>	<b>42.924,22</b>
Área definida como reserva vial aceptada como cesión obligatoria y gratuita hasta el 7 % del área bruta del predio afectado por la malla vial arterial.	5.433,02	-----
<b>Cesiones públicas obligatorias efectiva (espacio público y equipamiento)</b>	<b>33.173,04</b>	<b>42.924,22</b>
Malla vial local	35.523,18	35.523,18
<b>Área útil</b>	<b>85.728,01</b>	<b>76.035,15</b>

## 2.2. CONFIGURACIÓN DE ÁREA CONSTRUIDA – PLAN PARCIAL:

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN	Decreto Distrital 619 de 2000	Decreto Distrital 576 de 2015
<b>Área Neta Urbanizable (m2.)</b>	<b>161.018,23</b>	<b>158.086,54</b>
<b>Índice de Construcción Uso Vivienda</b>	1,00	*Ver cuadros 2.2.1. y 2.2.2. (Unidades de Gestión Urbanística 1 y 2)
Área construida Uso Vivienda (m2.)	161.018,23	347.760,46
<b>Área Construida Total (m2.)</b>	<b>161.018,23</b>	<b>347.760,46</b>

pág. 6

## 2.2.1. CONFIGURACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA - UNIDAD DE GESTIÓN 1

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN UNIDAD DE GESTIÓN 1	PROCABLES	INVERSIONES A8	TOTAL UNIDAD DE GESTIÓN 1
<b>Área Neta Urbanizable Total</b>	<b>114.415,55</b>	<b>34.754,50</b>	<b>149.170,05</b>
Área Neta Urbanizable Vivienda Tipo 5 Manzana 1	33.129,05		33.129,05
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>2,48</b>		<b>2,48</b>
Área Construida Vivienda Tipo 5 Manzana 1	82.152,00		82.152,00
Área Neta Urbanizable Vivienda Tipo 5 Manzana 2	24.570,71		24.570,71
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>2,48</b>		<b>2,48</b>
Área Construida Vivienda Tipo 5 Manzana 2	60.984,00		60.984,00
Área Neta Urbanizable Vivienda Tipo 5 Manzana 3	26.020,91		26.020,91
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>2,49</b>		<b>2,49</b>
Área Construida Vivienda Tipo 5 Manzana 3	64.680,00		64.680,00
Área Neta Urbanizable Vivienda Tipo 5 Manzana 4		22.762,98	22.762,98
<b>Índice de Construcción Final</b>		<b>2,75</b>	<b>2,75</b>
Área Construida Vivienda Tipo 5 Manzana 4		62.598,20	62.598,20
Área Neta Urbanizable Vivienda Tipo 5 Manzana 7	18.710,27		18.710,27
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>1,71</b>		<b>1,71</b>
Área Construida Vivienda Tipo 5 Manzana 7	31.994,57		31.994,57
Área Neta Urbanizable VIP Manzana 6	11.984,61	11.991,52	23.976,13
<b>Índice de Construcción Final VIP</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Área Construida VIP	11.984,61	11.991,52	23.976,13
Número de Viviendas Tipo 5 (*)	2.284	596	2.880
Número de Viviendas VIP	256	244	500
Total Viviendas	2.540	840	3.380
<b>Área Construida Total</b>	<b>251.795,18</b>	<b>11.991,52</b>	<b>326.384,89</b>

(\*) Producto del Reparto de Cargas y Beneficios, para la Unidad de Gestión 1 el plan parcial contempla edificabilidad adicional únicamente para la Vivienda Tipo 5.

## 2.2.2 CONFIGURACIÓN DEL ÁREA CONSTRUIDA - UNIDAD DE GESTIÓN 2

DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN UNIDAD DE GESTIÓN 2	CUENCA, SANABRIA, BIENES Y COMERCIO	TOTAL UNIDAD DE GESTIÓN 2
<b>Área Neta Urbanizable Total</b>	<b>8.906,49</b>	<b>8.906,49</b>
Área Neta Urbanizable Vivienda Tipo 5 Manzana 5	8.906,49	8.906,49
<b>Índice de Construcción Final ( *)</b>	<b>2,40</b>	<b>2,40</b>
Área Construida Vivienda Tipo 5 Manzana 5	21.375,57	21.375,57
Número de Viviendas Tipo 5	204	204
<b>Área Construida Total</b>	<b>21.375,57</b>	<b>21.375,57</b>

(\*) Producto del Reparto de Cargas y Beneficios, para la Unidad de Gestión 2 el plan parcial contempla edificabilidad adicional para la Vivienda Tipo 5.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

El análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que en la adopción del Plan Parcial Procables mediante el, **PARA EL USO DE VIVIENDA, SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que el área construida con las normas del Decreto Distrital 576 de 2015, es **MAYOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 619 de 2000.

En este sentido, **SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

### 3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE DEL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

En el escenario del POT - Decreto Distrital 576 de 2015, para el Plan Parcial Procables, el cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el potencial edificatorio autorizado producto del reparto equitativo de cargas y beneficios. El plan parcial define una edificabilidad resultante del reparto de cargas y beneficios, que asegura la financiación de las cargas locales, según producto inmobiliario tipo y un índice adicional al índice de construcción resultante, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se autoriza.

La asignación de cargas generales y locales del Plan Parcial Procables, se establece de manera definitiva mediante el decreto de adopción del plan parcial. Los beneficios para las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística 1 y 2 en cada una de las manzanas, corresponde a los metros cuadrados construibles, de acuerdo con los productos inmobiliarios propuestos.

CONFIGURACION DE EDIFICABILIDAD - REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS							
UNIDAD DE GESTIÓN 1							
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO (6 Manzanas)	Area Neta Urbanizable	Indice de C. Resultante	Area Construida I.C. Resultante	Indice de C. Final	Indice de C. Adicional	Area Construida Adicional	Area Construida Total
Vivienda Tipo 5 - Procables MZ 1	33.129,05	1,4	46.380,66	2,48	1,08	35.771,34	82.152,00
Vivienda Tipo 5 - Procables MZ2	24.570,71	1,4	34.399,00	2,48	1,08	26.585,00	60.984,00
Vivienda Tipo 5 - Procables MZ 3	26.020,91	1,4	36.429,28	2,49	1,09	28.250,72	64.680,00
Vivienda Tipo - Inversiones A8 MZ 4	22.762,98	1,4	31.868,17	2,75	1,35	30.730,02	62.598,20
Vivienda Tipo 5 - Procables MZ 7	18.710,27	1,4	26.194,38	1,71	0,31	5.800,18	31.994,57
Vivienda VIP - (Procables - Inv A8) MZ 6	23.976,13	1,0	23.976,13	1,00	0,00	0,00	23.976,13
<b>TOTAL</b>	<b>149.170,05</b>		<b>199.247,62</b>			<b>127.137,27</b>	<b>326.384,89</b>

pág. 8

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

CONFIGURACION DE EDIFICABILIDAD - REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS							
UNIDAD DE GESTIÓN 2							
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO (1 Manzana)	Area Neta Urbanizable	Indice de C. Resultante	Area Construida I.C. Resultante	Indice de C. Final	Indice C. Adicional	Area Construida Adicional	Area Construida Total
Vivienda Tipo 5 (Sanabria - Bienes & Comercio)	8.906,49	1,4	12.469,08	2,40	1,00	8.906,49	21.375,57
<b>TOTAL</b>	<b>8.906,49</b>		<b>12.469,08</b>			<b>8.906,49</b>	<b>21.375,57</b>

Para aumentar la edificabilidad en el uso de Vivienda Tipo 5, por encima del índice de construcción resultante equivalente a 1,4 el plan parcial definió cesiones adicionales de suelo por hectárea neta urbanizable (Art 23° Decreto 436 de 2006), aplicando el factor de 4,8 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de suelo a ceder.

### 3.1 CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL PARA EL PLAN PARCIAL, PRODUCTO DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Unidades de Gestión	Área Construida Total (m2)	No. de Viviendas
Unidad de Gestión 1	326.384,89	3.380
Unidad de Gestión 2	21.375,57	204
<b>Total Plan Parcial</b>	<b>347.760,46</b>	<b>3.584</b>

### 4. CUMPLIMIENTO DE LOS PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA VIP.

El plan parcial prevé la destinación de suelo útil para vivienda de interés prioritario (VIP) de conformidad con el porcentaje establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 así:

Área Útil residencial del Plan Parcial (m <sup>2</sup> )	Área Útil mínima para el cumplimiento del 15 % de suelo del área útil residencial del plan parcial para el desarrollo de programas de VIP
76.035,15 m <sup>2</sup>	11.405,27 m <sup>2</sup>

### 5. CONCLUSIONES

De conformidad con lo definido en oficio de respuesta No. 2-2016-27673 del 20 de junio de 2016 de la Secretaría Distrital de Planeación, el estudio técnico contenido en él, y el contenido en el presente análisis comparativo de norma se concluye que la adopción de la decisión administrativa por la cual se adopta el plan parcial, **NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR EFECTO DEL ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O LAZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial Procables, **SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, ya que los metros cuadrados construibles de la modificación del Plan Parcial son **MAYORES** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 619 de 2000 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital".

En este sentido, en la adopción del Plan Parcial Procables, **SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial "Procables" ubicado en la localidad de Fontibón reemplaza el realizado el 7 de octubre de 2015 por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo a lo anterior, le corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el ámbito de sus competencias, determinar si se presenta efecto plusvalía.

Cordialmente,

*Ursula Ablanque*

**URSULA ABLANQUE MEJÍA**  
Directora de Planes Parciales  
Subsecretaria de Planeación Territorial  
Secretaría Distrital de Planeación

Elaboró: José Miguel Pérez Mesa - Profesional especializado Dirección de Planes Parciales

pág. 10

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**