

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

**RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA CONTENIDO EN LAS
RESOLUCIONES N.º 1694, 1695, 1696, 1697 Y 1698 DE 2015 Y
DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA NUEVAS ZONAS O
SUBZONAS SUJETAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN,
CONFORME CON EL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014 Y EL
ARTÍCULO 3º DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016.**

DECRETO DISTRITAL 562 DE DICIEMBRE 12 DE 2014

**CLAUDIA PUENTES RIAÑO
DIRECTORA**

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

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

**ESTUDIO ELABORADO POR:
MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
PROFESIONALES ESPECIALIZADOS
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA
JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO
PROFESIONALES UNIVERSITARIOS**

BOGOTÁ D.C., JUNIO 2016



RECALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA CONTENIDO EN LAS RESOLUCIONES N.º 1694, 1695, 1696, 1697 Y 1698 DE 2015 Y DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA NUEVAS ZONAS O SUBZONAS SUJETAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN, CONFORME CON EL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014 Y EL ARTÍCULO 3º DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 2016

1. INTRODUCCIÓN

La realización del presente estudio técnico obedece a la solicitud de la Secretaria Distrital de Planeación¹ de incluir la carga correspondiente a vivienda de interés prioritario y la carga de servicios públicos al cálculo inicial del efecto plusvalía para los predios en renovación urbana según el Decreto Distrital 562 de diciembre 12 de 2014 y el artículo 3º del Decreto Distrital 079 de 2016. Adicionalmente se realizó el ajuste de los costos utilizados en el cálculo realizado para la determinación del efecto plusvalía mediante resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015

Dentro del presente estudio técnico se incluyeron nuevas zonas homogéneas correspondientes a predios que no fueron incluidos en el cálculo realizado para la determinación del efecto plusvalía mediante resoluciones 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, ya que la Secretaria Distrital de Planeación no había remitido la información normativa urbanística aplicable para estas zonas antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014. Esta información fue entregada el 10 de mayo de 2016 para los predios reportados como licenciados por las diferentes curadurías, exceptuando la curaduría No. 4, cuya información normativa fue enviada el 16 de mayo de 2016.

La metodología utilizada para la realización del presente estudio corresponde a la utilizada para la determinación del efecto plusvalía realizada mediante resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015.

Es importante mencionar, que la fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 16 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital nº 562 de 2014.

¹ La Secretaría Distrital de Planeación –SDP- mediante comunicaciones con radicados 2-2015-52545 de 23 de octubre de 2015 (2015ER29197 de la UAECD) y 2-2015-56191 de 13 de noviembre de 2015 (2015ER30924 de 13 de noviembre de la UAECD), solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- el ajuste del cálculo del efecto plusvalía.



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.

Por las razones expuestas, la naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional² y del Consejo de Estado³, 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 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.

² Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

³ 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)



2. NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

2.1. ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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

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

La normatividad detallada referente a Área de Actividad, Tratamiento Urbanístico, Altura máxima, tipología de construcción, antejardín, aislamiento lateral, aislamiento posterior y uso principal permitido en cada una de las UPZ se tomó de los archivos suministrados por la SDP.

2.2. DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. INCLUSION DE LA CARGA PARA VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO DECRETO DISTRITAL 138 DE 2015

El Decreto Distrital 183 de 2015, determina lo siguiente:

"Por el cual se reglamenta el artículo del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D. C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones. "

A



CAPÍTULO PRIMERO

PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO DESTINADOS A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación.- Se aplicarán los porcentajes mínimos obligatorios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario de que trata el artículo 66 del Acuerdo No. 489 de 2012 - Plan de Desarrollo Económico, Social y Ambiental y de Obras Públicas Bogotá Humana, a los predios que cumplan con las condiciones que a continuación se indican:

- 1. Predios localizados en suelo urbano o de expansión urbana, con tratamiento de desarrollo, que radiquen con el lleno de los requisitos legales la solicitud de licencia de urbanización o plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.*
- 2. Predios con tratamiento de renovación urbana, en cualquiera de sus modalidades, que radiquen con el lleno de los requisitos legales el trámite de licencia de construcción de obra nueva o plan parcial, a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente decreto.*

Parágrafo. *Se exceptúa de la exigencia de destinación de suelo a vivienda de interés prioritario (VIP) los predios para los cuales se soliciten licencias urbanísticas para usos exclusivamente dotacionales o industriales.*

Artículo 2.- Porcentajes mínimos exigidos. De conformidad con el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012, los porcentajes mínimos de suelo obligatorios que se destinarán a VIP son los siguientes:

<i>TRATAMIENTO</i>	<i>% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico durante el primer año de la vigencia de este decreto</i>	<i>% del suelo útil del plan parcial o proyecto urbanístico o arquitectónico a partir del inicio del segundo año de vigencia de este decreto</i>
<i>Desarrollo en suelo urbano y de expansión</i>	20%	30%
<i>Renovación urbana</i>	20%	30%

Parágrafo. *El porcentaje obligatorio del 30% para el tratamiento de renovación urbana de que trata el cuadro anterior, sólo aplica para planes parciales y proyectos con área útil superior a 4 hectáreas. Para los planes parciales y proyectos con un área útil igual o inferior a 4 hectáreas el porcentaje obligatorio será del 20%.*



Artículo 3.- Opciones para el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario. Para el cumplimiento de la obligación reglamentada en este decreto se podrá optar por alguna de las siguientes opciones:

- 1. En el mismo plan parcial o proyecto urbanístico.*
- 2. Mediante la construcción del respectivo porcentaje de suelo en otro proyecto. Será posible trasladar el porcentaje obligatorio a los proyectos aprobados y priorizados por la Secretaría Distrital del Hábitat.*
- 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que incluyan vivienda de interés prioritario, de acuerdo con las alternativas que se regulan más adelante en este Decreto.*

Parágrafo. Los predios fiscales destinados a VIP podrán ser utilizados para el cumplimiento de las alternativas 2 y 3 del presente artículo.

Artículo 4.- Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto Vivienda de Interés Prioritario en el mismo proyecto. Si se tratase de dejar el porcentaje de suelo exigido en el presente Decreto, dentro del mismo proyecto, se deberá optar por:

- 1. Destinación del porcentaje de área útil de suelo a vivienda de interés prioritario en el área útil alinderada. Se entenderá cumplida la obligación con la edificación de la VIP, durante el término de vigencia de la licencia urbanística, de un 10% del área de construcción total del proyecto sobre el área útil alinderada de acuerdo con el artículo 2 del presente Decreto.*
- 2. Destinación del porcentaje de suelo a vivienda de interés prioritario, integrado en todo el ámbito del proyecto. Se entenderá cumplida la obligación con la destinación de un porcentaje del área de construcción total del proyecto para la construcción de VIP, de la siguiente manera:*
 - a. Para tratamiento de desarrollo, 20% del área construida total del proyecto.*
 - b. Para tratamiento de renovación urbana 10% del área construida total del proyecto.*

Artículo 9.- Fórmula para establecer el traslado. Para calcular las áreas de suelo exigidas en el presente decreto, se aplicará la forma de cálculo establecida en el literal b del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, así:

$$A1 = A2 \times (V1 \vee V2)$$

Donde:

$A1$ = Área útil de VIP a trasladar a otro proyecto.

$A2$ = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original.

$V1$ = Valor de referencia establecido por la UAECD del m² de suelo donde se ubica el proyecto original.

$V2$ = Valor de referencia establecido por la UAECD del m² de suelo a donde se traslada la obligación.

En los casos de traslado de la obligación al ámbito del Centro Ampliado de la ciudad, se establece un factor multiplicador de 0.7 aplicable al área útil de VIP a ser trasladada.

Artículo 10.- Compensación en proyectos gestionados por las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Prioritario. En el caso de que se opte por la compensación en proyectos de VIP que adelanten las entidades públicas, el valor de compra de los derechos fiduciarios se determinará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VaP = A2 * V1 * ki$$

Dónde:

VaP = Valor a pagar

$V1$ = Valor referencia del m² de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

$A2$ = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original

ki = Factor de pago de acuerdo con la siguiente tabla:

IC- Índice de Construcción	Ki
$0 < IC < 4.5$	0.40
$4.5 < IC < 7$	0.75
Mayor a 7	1.25

Para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo, en cualquier caso, el factor de pago (ki) tendrá un valor de 1.

En desarrollo de los contratos de fiducias mercantiles, las fiduciarias certificarán la compra de los derechos constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos. Estos contratos podrán celebrarse para uno o más proyectos que contengan VIP.

La compra de derechos fiduciarios estará vinculada a un portafolio de proyectos de VIP, que podrá ser de iniciativa pública o mixta o tratarse de proyectos asociativos, gestionados entre la Secretaría Distrital del Hábitat, Metrovivienda, ERU o la Caja de La Vivienda Popular y uno o varios particulares. La compra podrá realizarse empleando alguna de las alternativas definidas en el artículo 13 del Decreto Nacional 075 de 2013, o la norma que lo modifique.

Parágrafo 1. No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIP.

Parágrafo 2. Los proyectos asociativos a los que hace referencia la presente disposición se refieren a los iniciados con anterioridad y con posterioridad a la expedición de este decreto. En éstos se podrá incluir exclusivamente VIP o combinarla con otros productos inmobiliarios.

Artículo 11.- Estímulos para aumentar los porcentajes mínimos obligatorios para VIP. Adicionase el siguiente literal al artículo 7° del Decreto Distrital 323 de 2004 en el que se definen los "eventos en los cuales procede el pago compensatorio de estacionamientos":

i. Proyectos que incluyan más del 50% del área útil destinada a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario - VIP en sitio.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1538 de 2005 y en el cuadro anexo No. 4, Exigencia general de estacionamientos por uso, del Decreto Distrital 190 de 2004.

2.4. INCLUSION DE LA CARGA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS ARTICULO 22 DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2015.

Artículo 22. Obligaciones para servicios públicos domiciliarios. Adicionado por el art. 8, Decreto Distrital 575 de 2015. Las obligaciones urbanísticas relacionadas con los servicios públicos domiciliarios se calculan de la siguiente manera:

$$OSP = A * B1 * 0.064$$

Donde:



OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios

A=Área en m2 a ceder según formulas del presente decreto

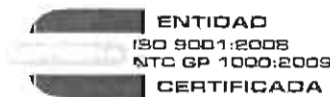
B1= valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEC, del predio donde se ubica el proyecto

Cuando se trate de proyectos de iniciativa pública, no aplicará el pago de obligaciones para servicios públicos domiciliarios.

Cuando el proyecto incluya más de un predio con valores de referencia diferentes, el valor utilizado será el correspondiente al predio de mayor participación.

Las alternativas y procedimiento para el cumplimiento y destinación de recursos de las obligaciones urbanísticas para servicios públicos serán reglamentados posteriormente por las entidades prestadoras de servicios públicos. Este artículo aplica cuando se reglamente lo aquí señalado

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



No SG-2013005910 A / Ho SG-2013005910 H

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



3. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno en cada uno de los escenarios establecidos (antes y después de la acción urbanística), se utilizó el método (técnica) Residual, el cual es *“el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo . Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.”* (Art. 4 Resolución 620 / 08 IGAC).

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

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

Con la información normativa remitida por la Secretaria Distrital de Planeación referente a los predios reportados como licenciados que no fueron incluidos en el cálculo inicial se realizó una depuración donde se excluyeron los predios ubicados dentro de plan parcial, con uso dotacional, bienes de interés cultural.

Luego de la depuración anterior se excluyeron del análisis los predios con frente menor o igual a 16 M² y que la norma antes de la acción urbanística permitía más de tres pisos ya que con los criterios establecidos para el cálculo del Decreto Distrital 562 de 2014 se determinó que para los predios con frente menor a igual a 16 M² solo es posible llegar a 9 metros de altura teniendo en cuenta el área de aislamientos que se deben dejar después de esta altura.

Con la información resultante del análisis anterior se procedió a realizar la determinación de las zonas homogéneas físicas objeto de estudio, con base en unos criterios definidos por la SIE y a través del aplicativo SAS, se genera una rutina de programación descrita a continuación:

4. REGLAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGENAEAS FISICAS, BASE DECRETO 190 DE 2004.

Este es el procedimiento realizado en el programa SAS para el Decreto Distrital 190 de 2004 por parte del Grupo Estadístico de la UAECD.

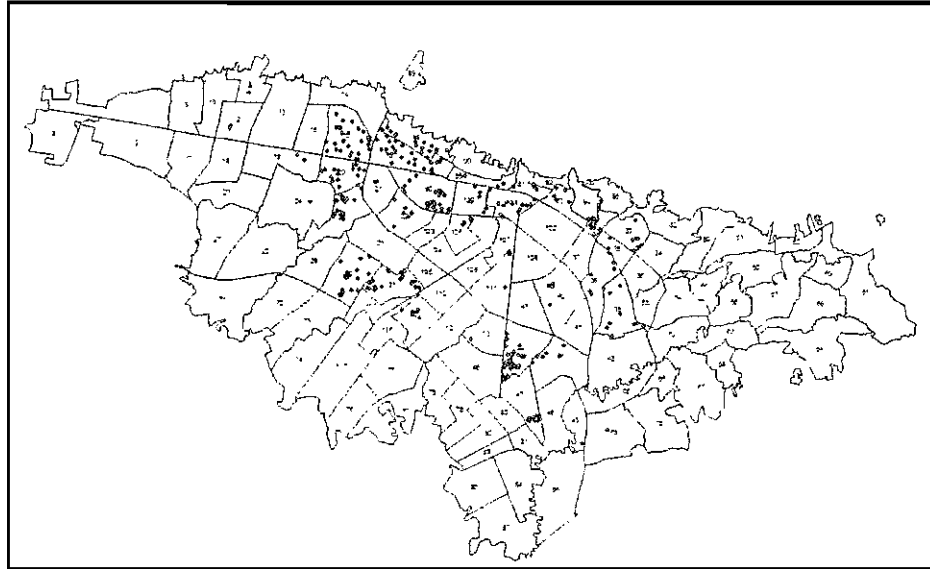


1. Se crean las variables usos potenciales según el área de actividad y se reagrupan los estratos. Es decir la variable uso potencial se define de acuerdo a las categorías que presenta la variable área de actividad por ejemplo si área de actividad es igual a actividad central entonces la variable uso potencial se define como Central, si la variable área de actividad es de las categorías comercio aglomerado, zona de servicio al automóvil, comercio cualificado, servicios empresariales y grandes servicios comerciales la variable uso potencial se define como comercial servicios, la variable área de actividad es igual a industrial y residencial. La variable uso potencial se define en cada una de las categorías respectivamente; La variable código del estrato nos define el estrato agrupado, cuando esta variable toma valores entre 1 y 2 la variable estrato agrupado queda definida por ese rango, para los valores 3 y 4 el estrato agrupado toma estos valores de manera individual y para los valores 5 y 6 la variable queda definida por ese rango.
2. Se delimitan las zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta las variables uso potencial, edificabilidad agrupada y el estrato agrupado en donde se realizan todas las combinaciones posibles de estas tres variables para definir los valores que toma la ZHF_P, de lo que se obtuvo un total de 58 zonas.
3. Se utiliza la función redondeo de la variable distancia, para calcular la variable frente aproximada, este procedimiento también se realiza con la variable suma de área de terreno para calcular el área de terreno aproximada.
4. Se tiene un tamaño de muestra de 358 lotes, estos lotes fueron asignados proporcionalmente dentro de cada uno de los estratos, según el número de predios.
5. Se seleccionó una muestra con un diseño Muestreo Aleatorio Simple - Estratificado (ESTMAS). Las unidades muestrales son lotes (BAR-MAN-PRED); la estratificación depende de la Zona Homogénea Física (ZHF_P), se tiene 59 estratos estadísticos; y dentro de cada estrato se seleccionó una muestra aleatoria con el método de coordinado negativo.
6. Se calcula el número máximo de pisos de los predios seleccionados en la muestra teniendo en cuenta la variable frente aproximada.
7. Se realiza el filtro con la base de datos de CAMACOL esto con el fin de relacionar las ofertas disponibles a cada punto maestro, esta asignación se realiza teniendo en cuenta las variables código de la localidad, código del barrio y el tipo de etapa no sea casa o habitaciones y el BARMANPRE, no sea vacío o N/A. Se calcula el valor integral definido como $VR_INTEGRAL = (Precio_2014_ / AREA_TIPO) * 1000$ esta operación se realiza para los 12 meses del año 2014 y se tienen en cuenta enero y febrero del año 2015, luego se calcula el precio mediano del año 2014 y 2015 el cual se define como la mediana de los precios de cada uno de los 12 meses del año para el 2014 y los dos meses que se tuvieron en cuenta para el año 2015; además se calcula el valor intermedio mediano definido como la mediana de los valores integrales calculados para





el año 2014 y 2015 respectivamente, y se deben eliminar los campos vacíos para estas variables.



4.1 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

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

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



Nº. PUNTO	CÓDIGO DE SECTOR / PREDIO	FUENTE	ÁREA DE TERRENO	TIPO DE VERIFICACIÓN / ABRILADA / CONTINUA	DIMENSIONES AMPLIACIÓN	ASBLAMIENTO POSTERIOR	ASBLAMIENTO LAJERA	ID	IC	ACTUAL	TIPO DE PROYECTO VERIFICADO	NO. ESTRATOS	NO. VOS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTABLECIMIENTO	SERVICIOS PRESTADOS EN PRECUBIERTO	VALOR Nº APARTAMENTO	VALOR Nº CONVENIO	VALOR Nº OVEJAS	VALOR DE FANZUCLERO ADICIONAL	COSTO POR M2 CONSTRUCCION	COSTO POR M2 CONSTRUCCION ADICIONAL	ADICIONAL
1	68	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	A	2	4.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000	
2	2	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
3	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
4	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
5	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
6	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
7	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
8	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
9	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
10	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
11	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
12	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
13	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
14	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
15	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
16	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
17	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
18	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
19	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		
20	6	1478	6	5	0.55	7	2	1	1	2	1	1	RESIDENCIAL ZONA DE URBANIZACIÓN COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.000.000			\$ 21.000.000	\$ 1.040.000	\$ 1.040.000		

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

Adicionalmente, tomando como base la definición de plusvalía del Decreto Nacional 1788 de 2004 en su artículo 1º subíndice c) **Efecto de plusvalía**. “Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.”, el valor calculado mediante la técnica residual antes de la acción urbanística no debe ser inferior al valor de referencia del predio, por lo que si el residuo calculado es igual o menor que el valor de referencia se entiende que el proyecto no es viable ya que no expresaría en el valor del suelo un mayor o mejor uso, por lo tanto, en los puntos donde el proyecto se estime como no viable, se toma como precio del suelo el valor de referencia de la UAED.

AA

Handwritten signature

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



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 M





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 190 DE 2004 (NORMA DESPUES)			
PUNTO. (DE ACUERDO A LA ZHF) CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:		009418001008	
UPZ	16	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	8
SECTOR	2		
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			22,00
Fondo			41,27
Área			908,00
Voladizo			0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN		A ó C	A
Antejardín			5,00
Aislamiento posterior			0,00
Aislamiento lateral			5,00
Frente útil primer piso			22,00
Frente útil pisos superiores			12,00
Fondo útil 1º piso			30,27
Fondo útil 2º pisos superiores			30,87
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			635,60
Índice de Construcción (IC)		3,50	
Área máxima construible por IC			3 178,00
Altura máxima permitida (pisos)		8,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,73
Área máx por IC			3 178,00
CALCULO DE EDIFICABILIDAD			
		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
		POR IO y ALTURA	
Área construible voladizo			7,20
Área construible 1er piso	635,60		635,60
Área construible piso tipo			370,47
Área construible pisos superiores			2 593,31
Área total construida (ATC)	3531,11	3 259,31	3 112,84
Puntos fijos	10%	353,11	325,93
Área construida menos puntos fijos:		3178,00	2933,38
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			2801,55
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	140,08	
ECP DESCONTABLE		7,20	
ÁREA VENDIBLE : ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2654,3	
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		2654,3	
RANGO VIVIENDA			
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	VIV	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento		82,40	3
Área Tipo apartamento (ajustada)		82,95	4
Total de Unidades vivienda Estrato PARA ITERAR		32,21	5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		32,00	6
ESTRATO	4,00	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			350,19
20% del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas			70,04
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			70,04
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION			70,00
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO			221,19
Equipamiento comunal exigido en piso Cubierto ITERACION			0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1		32,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,25		8,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0		0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			40
Área ocupada por los parqueaderos	17,5		700,00
Área máxima de sótano			875,00
Cantidad de sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			10,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS - ADICIONALES			50,00
Total área ocupada en sótanos			875,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			3 112,84
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			875,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			2 654,30
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			40
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M ² APARTAMENTO			4 477 000,00
VALOR M ² COMERCIO			0,00
VALOR M ² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL			17 000 000,00
TOTAL VENTAS		\$	12 053 301,100
ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTO POR M2 CONSTRUCCION			1 380 194,00
COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL			0,00
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANO Y ASCENSOR		\$	5 503 987 822
COSTOS FINANCIEROS	1,32%	\$	158 781 605
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	361 599 033
TOTAL COSTOS		\$	6 024 368 460
RELACION COSTOS/ VENTAS			49,98%
UTILIDAD	14,00%	\$	1 687 462 154
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	36,02%	\$	4 341 470 486
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$	4 781 355,36

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



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

[Handwritten signatures]



4.2. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

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

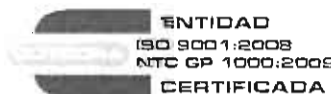
Para el funcionamiento del formato, se determina una llave BARMANPRED, la cual liga el formato a la base de datos explicada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información tanto normativa como económica de la cual se obtiene las áreas construidas, cálculos de equipamientos comunales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

BARRIO	MUNICIPIO	PSE	FRONTE	AREA	ESTRATEGIA	ANTEJARDIN	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA DE AC	ZONA DE SEGURIDAD DE GI	VR VENTA RESIDENCIAL	VR VENTA COMERCIAL	VR VENTA OFICINA	VR VENTA GI	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO ADMINISTRATIVO
00910001002	68.04	14.594	3	8	3	8	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	A	\$ 9.500.000				\$ 25.000.000	\$ 1.200.000
00841001001	7.00	126	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 2.798.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00841001002	6.00	128	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 3.200.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00841001003	5.19	217	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 3.200.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00841001004	9.00	188	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	\$ 2.798.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00130000001	8	202	3	2,5	3	2,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000	\$	\$	\$	\$ 17.000.000	\$ 889.500
00211001001	7	358	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00130000002	7	182	3	3	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111001001	7	258	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00210000001	7	145	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00130000003	7	164	3	3	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VENTANA	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111001002	6	161	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00111001003	8	156	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	\$ 2.181.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00130000004	10.01	241	3	4	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	\$ 3.478.725				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00560100104	5.50	137	3	4	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	\$ 3.478.725				\$ 17.000.000	\$ 889.500
00140200501	8.10	169	3	3,5	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	A	\$ 4.500.000				\$ 17.000.000	\$ 889.500



[Handwritten signature]

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

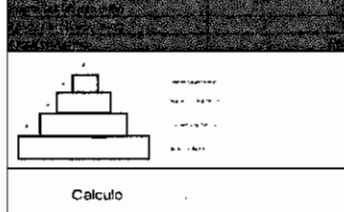


No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES) PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO		005410001008	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Fronte			21.00
Fondo			42.00
Área			807.19
Volumen			0.00
BLOQUE BÁSICO			
Aislamiento m - m2	5		104.00
Aislamiento posterior m x m2 (mccati)	4.00		89.40
Aislamiento lateral			0.00
Fronte util bloque basico			21.00
Fondo util bloque basico			33.00
Área Construida Bloque Basico			2.164.30
PRIMER SEGMENTO			
Aislamiento posterior	4.00		
Aislamiento lateral	4.00		
Fronte util primer segmento			13.00
Fondo util primer segmento			29.00
Pisos Resultantes primer segmento			7.00
Área Construida primer segmento			2.817.90
SEGUNDO SEGMENTO			
Aislamiento posterior	4.00		
Aislamiento lateral	4.00		
Fronte util segundo segmento			0.00
Fondo util segundo segmento			25.00
Pisos Resultantes segundo segmento			0.00
Área Construida segundo segmento			0.00
TERCER SEGMENTO			
Aislamiento posterior	4.00		
Aislamiento lateral	4.00		
Fronte util tercer segmento			0.00
Fondo util tercer segmento			21.00
Pisos Resultantes tercer segmento			0.00
Área Construida tercer segmento			0.00
Área Construida Total			4.982.20
Alzura Total (pisos)			10
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
Área total construida (ATC)			4.682.20
Puntos fijos (% área ocupada ter piso * altura total)			712.79
Circulación (% de cada piso)			244.56
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida			19.22%
Área construida menos puntos fijos y Circulaciones			4.024.45
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2		0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2		3.658.59
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2		3.658.59
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			457.37
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%		91.46
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			365.96
Equipamiento comunal exigido en Comercio			0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%		0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			0.00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas			0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%		0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto			0.00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto			365.96
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)			
Planta Bloque Basico			712.79
Área Tipo Apartamento (Producto inmobiliario mínimo)	m2		62.40
Apartamentos planteados			44.00
Área Ajustada Apartamentos planteados	m2		83.15
Total de Unidades de vivienda suplicada			44.00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
SECTOR DEMANDA			
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1		44.00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0.25		11.00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0		0.00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0		0.00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0		0.00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0		0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			55
Área ocupada por los parqueaderos			1.237.50
Área máxima de sótano			607.19
Cantidad de Sótanos			2.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SÓTANO			25.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			80.00
Total área ocupada en sótanos			1.814.39
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			4.982.20
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			1.814.39
ÁREA SÓTANOS ADICIONALES			0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			3.658.59
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			60
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M ² APARTAMENTO			\$ 5.444.628
VALOR M ² COMERCIO			\$ 0
VALOR M ² OFICINAS			\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL			\$ 21.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 21.366.659.702,34
ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTO POR M2 CONSTRUCCION			\$ 1.108.250,00
COSTOS M2 SÓTANO ADICIONAL			\$
COSTOS TOTALES INCLUIR SÓTANOS Y ASCENSOR			\$ 7.518.728.827,16
COSTOS FINANCIEROS	0.95%		\$ 203.824.942,33
VENTAS, COMISIONES + PUBLICIDAD	3.00%		\$ 641.059.792,57
TOTAL COSTOS			\$ 8.363.462.662,05
RELACION COSTOS/ VENTAS			39.14%
UTILIDAD	14.00%		\$ 2.991.812.366,33
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	46.68%		\$ 10.013.564.724,95
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			308,28
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO			\$ 5.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)			\$ 105.869,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA			\$ 2.033.375.363,20
VALOR LOTE			\$ 7.860.180.361,75
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO			\$ 8.797.000,00



ESTRATO	4
ÁREA NO PRODUCTO FAMILIAR	62.4
PRODUCTO FAMILIAR	RESIDENCIAL

NORMA
RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS

GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV	3
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VIV	A
CODIGO GRUPO-ZONA VIV	2A
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM	0
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM	0
CODIGO GRUPO-ZONA COMERCIO	00
FACTOR DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO	
1 Parqueadero Cada 40 m2	0.0125
	0

Punto fijo mínimo de 25 m2 por piso

Área vendible vivienda

Índice de Construcción 4.44
k = Factor de obtención 0.439

10 m2 por cada 80 m2 de construcción

1 Parqueadero por Vivienda	
1 Parqueadero por Cada 4 Viviendas	

N° Sótanos incluidos en la Tipología 2

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



No SG-2013005910 Á / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

Bajo los anteriores criterios de análisis se determinó el efecto plusvalía para cada una de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, de las cuales tuvieron efecto las siguientes:

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.

Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 20, con áreas de actividad, residencial neta y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.1.

Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 25, con áreas de actividad, residencial neta y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.3.

Predios ubicados en la Localidad de Engativá UPZ No 31, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2 pisos, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.3.

ZONA GEOECONÓMICA No. 12.

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 14, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 5, altura 2 pisos, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 12.

ZONA GEOECONÓMICA No. 22.2

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

ZONA GEOECONÓMICA No. 24.1

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

ZONA GEOECONÓMICA No. 24.2

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

ZONA GEOECONÓMICA No. 25

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

ZONA GEOECONÓMICA No 30

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

ZONA GEOECONÓMICA No 31.1

Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 20, con área de actividad residencial neta, estrato 5, altura 5 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 31.1.

ZONA GEOECONÓMICA No 31.2

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No 88, con área de actividad residencial neta, estrato 6, altura 5 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 31.2.

ZONA GEOECONÓMICA No 31.3

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 16, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 6, altura 5 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 31.3.

ZONA GEOECONÓMICA No 31.4

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 16, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 5, altura 5 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 31.4.

ZONA GEOECONÓMICA No 31.5

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 16, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 6, altura 5 pisos, en donde se presenta efecto plusvalía para los predios con frente mayor a 30 mts, conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 31.5.

ZONA GEOECONÓMICA No. 40

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No. 16, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 4, altura 6 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 40.

ZONA GEOECONÓMICA No. 41

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No. 97, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 6, altura 6 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 41.

ZONA GEOECONÓMICA No. 42

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No. 16, con área de actividad residencial, zonas delimitadas con comercio y servicios, estrato 4, altura 7 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 42.

ZONA GEOECONÓMICA No. 43.1

Predios ubicados en las Localidades de Usaquén UPZ No 16, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios y comercio cualificado, estrato 6, altura 7 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 43.1

ZONA GEOECONÓMICA No. 43.2

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No. 88, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios y residencial neta, estrato 6, altura 7 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 43.2

ZONA GEOECONÓMICA No 43.3

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No 97, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 7 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 43.3.

ZONA GEOECONÓMICA No. 50.2.

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No. 97, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 8 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 50.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 51

Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No. 20, con área de actividad residencial zonas delimitadas comercio y servicios y Residencial Neta, estrato 5, altura 4 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 51

ZONA GEOECONÓMICA No. 52

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No. 88, con área de actividad Residencial Neta y Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 7 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 52.

ZONA GEOECONÓMICA No. 53

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No. 97, con área de actividad Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 8 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 53.

ZONA GEOECONÓMICA No. 54

Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No. 16, con área de actividad Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 3 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 54

ZONA GEOECONÓMICA No. 55

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No. 97, con área de actividad Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 6 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 55.

ZONA GEOECONÓMICA No. 56

Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No. 97, con área de actividad Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 6, altura 6 pisos, para los cuales



se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 56

ZONA GEOECONÓMICA No. 57

Predios ubicados en la Localidad de Los Mártires, UPZ No. 102, con área de actividad Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 4 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 57

ZONA GEOECONÓMICA No. 58

Predios ubicados en la Localidad de Los Mártires, UPZ No. 102, con área de actividad Residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 5 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 58.

ZONA GEOECONÓMICA No. 59

Predios ubicados en la Localidad de Ciudad Bolívar, UPZ No. 65, con área de actividad Residencial, estrato 2, altura 2 pisos, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No. 59.



5. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que hay efecto por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación para algunos predios ubicados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

5.1. CONSIDERACIONES

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

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

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico para la Determinación de Hechos Generadores de la Participación de la Plusvalía suministrado por la SDP.

La aplicación de Decreto Distrital 138 de 2015 y el artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 2014, se realiza con base en la solicitud de la SDP con los oficios No. 2-2015-56191 SDP y No. 2015ER31438 de recibido de la UAECD y No. 2-2016-52545 SDP y No. 2016ER29197 de recibido de la UAECD

La metodología para la determinación de los avalúos del recalcule del efecto plusvalía, fue socializada en la Sesión Interinstitucional del 18 de Marzo de 2016, a la cual asistieron como representantes de la SDP los Directores de Economía Urbana y de la Dirección de Economía Urbana, en esta sesión se aprobó el ajuste de costos en relación al cálculo anterior.

Como resultado del recalcule al incluir la carga de vivienda de interés prioritario, la carga de servicios públicos y al hacer la variación de los costos de construcción utilizados en los desarrollos potenciales que sirvieron para irradiar el efecto plusvalía a las diferentes zonas se encontró que las zonas: 1, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 7.1, 7.2, 10.2, 10.4, 10.5, 10.6, 10.7, 10.8, 11, 11.1, 11.2, 11.3, 12.1, 12.2, 16, 17, 17.1, 17.2, 17.3, 18, 19, 19.1, 22.1, 23, 25, 26, 29, 33, 35.1, 35.2, 36, 46, 47.1, 47.2, 49, 50.1 que habían generado efecto plusvalía liquidado mediante resoluciones 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015 en este recalcule no generaron efecto plusvalía; También se produjo variaciones negativas del efecto plusvalía en las zonas: 10, 40, 42, 10.1, 24.1,



24.2, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 43.1, 43.2, 43.3, 50.2.; es decir el efecto plusvalía bajo en estas zonas; Para las zonas 12, 30, 41, 10.3, 22.2 el efecto plusvalía subió y se generaron las zonas 51, 52 y 53 con predios que no habían generado efecto plusvalía en las resoluciones de liquidación del efecto plusvalía de julio de 2015 y que en este recalclo si generaron.

Considerando lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, adicional al recalclo de los predios liquidados dentro de las resoluciones 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, se realizó el cálculo solo para los predios reportados como licenciados, es decir, estos predios son los del régimen de transición, de los cuales no se conocía norma y que la Secretaria Distrital de Planeación entrego los días 10 y 16 de mayo de 2016. Con este cálculo se generaron las zonas No. 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60.

En sesión interinstitucional del 03 de Junio de 2016 al analizar las zonas relacionadas en el párrafo anterior se evidencio que las zonas 55 y 57 corresponden a predios reportados como licenciados por las curadurías pero que pueden ser modificaciones de licencias bajo norma diferente al 562 de 2014, en correo posterior a la sesión la Secretaria Distrital de Planeación solicito que se excluyeran estas zonas del cálculo por no ser licencias radicadas bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía para algunas zonas nuevas y otras recalculadas, bajo el marco del Decreto Distrital 562 de 2014.





6. EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo efecto plusvalía en las siguientes zonas:

ZONA GEOECONOMICA	HECHO GENERADOR	VALOR EFECTO PLUSVALÍA M2
10	EDIFICABILIDAD	\$ 112.000,00
10.1	EDIFICABILIDAD	\$ 148.000,00
10.3	EDIFICABILIDAD	\$ 796.000,00
12	EDIFICABILIDAD	\$ 2.258.000,00
22.2	EDIFICABILIDAD	\$ 683.000,00
24.1	EDIFICABILIDAD	\$ 2.726.903,00
24.2	EDIFICABILIDAD	\$ 390.000,00
30	EDIFICABILIDAD	\$ 4.692.000,00
31.1	EDIFICABILIDAD	\$ 109.000,00
31.2	EDIFICABILIDAD	\$ 7.814.000,00
31.3	EDIFICABILIDAD	\$ 2.008.455,00
31.4	EDIFICABILIDAD	\$ 2.008.455,00
31.5	EDIFICABILIDAD	\$ 2.008.455,00
40	EDIFICABILIDAD	\$ 316.000,00
41	EDIFICABILIDAD	\$ 4.743.000,00
42	EDIFICABILIDAD	\$ 3.287.000,00
43.1	EDIFICABILIDAD	\$ 2.977.000,00
43.2	EDIFICABILIDAD	\$ 3.745.000,00
43.3	EDIFICABILIDAD	\$ 394.000,00
50.2	EDIFICABILIDAD	\$ 1.228.000,00
51	EDIFICABILIDAD	\$ 1.589.000,00
52	EDIFICABILIDAD	\$ 8.377.000,00
53	EDIFICABILIDAD	\$ 8.420.000,00
54	EDIFICABILIDAD	\$ 10.476.000,00



ZONA GEOECONOMICA	HECHO GENERADOR	VALOR EFECTO PLUSVALÍA M2
55	EDIFICABILIDAD	\$ 5.057.000,00
56	EDIFICABILIDAD	\$ 1.998.000,00
57	EDIFICABILIDAD	\$ 2.204.000,00
58	EDIFICABILIDAD	\$ 1.560.000,00
59	EDIFICABILIDAD	\$ 366.000,00

Elaboró:


ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado


MAGDALENA RODRIGUEZ MUSTAFA
Profesional Universitario


JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO
Profesional Universitario

Vo. Bo.


MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
Profesional especializado


LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente de Información Económica.


SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
Gerente de Información Catastral

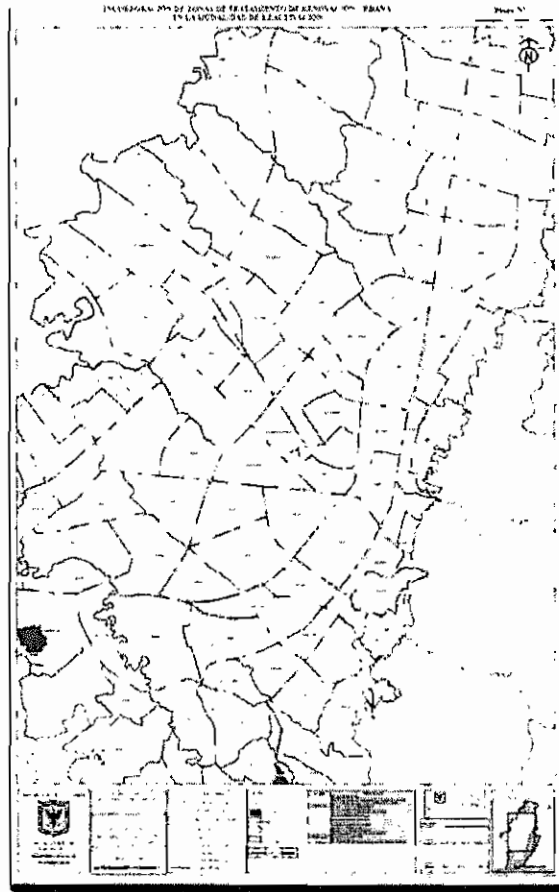
Bogotá, DC., Junio de 2016



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDAS
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distinguido

DECRETO 562 DE 2014

LOCALIZACIÓN



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

ENTIDAD
ISO 9001:2008
NTC GP 1000:2009
CERTIFICADA

No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

