



UAECD
Catastro Bogotá

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL – UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “MONTEVIDEO”

DECRETO DISTRITAL N° 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019

BOGOTÁ, D.C., SEPTIEMBRE 2020

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “MONTEVIDEO”

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado², busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que, del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

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

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

² Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: *“El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)*

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Con el presente estudio técnico, se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación-SDP-, mediante oficio 2-2020-02342 del 20 de enero de 2020 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, mediante radicado 2020ER1439 del 21 de enero de 2020; una vez revisada, se solicitó información normativa requerida para realizar el cálculo del efecto plusvalía mediante oficio 2-2020-05421 del 07 de febrero de 2020 y recibida la respuesta por parte de la SDP mediante radicado 2020ER3448 del 10 de febrero de 2020. La solicitud se encuentra radicada en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC- con el No. 2020-120447 del 13 de febrero de 2020.

Ahora bien, por motivos de la expedición del Decreto Nacional N° 417 del 17 de marzo de 2020 por el cual se declara el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional, la Alcaldía de Bogotá D.C. expidió el Decreto Distrital N° 092 del 24 de marzo de 2020, por el cual se imparten las órdenes e instrucciones necesarias para la debida ejecución de la medida de aislamiento obligatoria ordenada mediante Decreto Nacional N° 457 del 22 de marzo de 2020 y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD expidió la Resolución N° 0252 del 25 de marzo de 2020 por la cual se suspenden los términos correspondientes a los trámites administrativos y disciplinarios en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por motivos de salubridad pública, desde el 24 de marzo hasta el 12 de abril de 2020 inclusive, la cual, fue prorrogada por la Resolución N° 0308 del 13 de abril de 2020, luego por la Resolución N°0321 del 27 de abril de 2020, luego por la Resolución N° 0427 del 11 de mayo de 2020, luego por la Resolución N° 0444 del 26 de mayo de 2020 y, finalmente por la Resolución N° 0449 del 01 de junio de 2020, la cual termina con la suspensión de términos legales el día 15 de junio de 2020 a las 24 horas. Como el trámite del Cálculo del Efecto Plusvalía se basa en lo establecido en el Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018, el cual asigna unos tiempos para adelantarlos, estos, se han suspendido hasta la culminación de la emergencia decretada por el Distrito; por lo tanto, los términos legales para el presente Cálculo del Efecto Plusvalía, se suspendieron desde el 24 de marzo hasta el 15 de junio de 2020.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán la que corresponde a la vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital N° 833 del 27 de diciembre de 2019).

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Nororiental	Calle 21
Suroriental	Carrera 68D (Avenida de la Constitución)
Noroccidental	Carrera 69
Suroccidental	Calle 19 (Avenida Industrial)

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



El plan parcial está conformado por el predio que se relaciona a continuación, ubicado en el sector catastral 006307-Montevideo, en la Localidad 9-Fontibón, la información se toma del anexo 1 del Decreto Distrital N° 833 del 27 de diciembre de 2019:

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0075UOYX	050C00485341	AK 68D 19 35

El plan parcial se localiza al occidente de la ciudad, en una zona donde predomina el uso industrial; el planteamiento de este proyecto, busca consolidar el modelo de renovación urbana, estructurando un plan urbanístico que considere los mejores aprovechamientos en edificabilidad y un nuevo uso del suelo, mejorando las condiciones del entorno, entre estas, el espacio público, la movilidad y la calidad de habitabilidad.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en buen estado, las vías se encuentran pavimentadas en regular estado de conservación, el sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, teléfono y gas domiciliario y, como equipamiento próximo se destaca el terminal de transportes terrestre, la clínica Colombia y el Parque Distrital Simón Bolívar, entre otros.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto Nacional N° 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital N° 020 del 19 de enero de 2011
- Acuerdo Distrital N° 682 del 5 de julio de 2017
- Decreto Distrital N° 803 del 20 de diciembre de 2018

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N° 622 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006 UPZ N° 112 GRANJAS DE TECHO DECRETO DISTRITAL N° 875 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1967 URB. INDUSTRIAL MONTEVIDEO	DECRETO DISTRITAL N° 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 673 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2017
Área de actividad	Industrial	Industrial
Tratamiento	Consolidación Modalidad de sectores urbanos especiales	Renovación urbana Modalidad redesarrollo
Sector normativo	1	No aplica
Subsector de edificabilidad	D	No aplica
Tipología	Continua	Aislada y/o continua en plataforma Aislada entre edificaciones.
Altura máxima permitida	La necesaria para el tipo de industria	80 m., según concepto de la Aeronáutica civil.
Índice de ocupación Máximo	0,7	0,6
Índice de construcción	1,5 veces el área del lote y en los lotes de esquina estos índices aumentarán 0,050. El predio tiene cuatro esquinas. El índice es de 1,55.	N° DE MANZANA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
		MANZANA 1 6,06
		MANZANA 2 6,25
		MANZANA 3 6,17
		MANZANA 4 6,73
Demanda de estacionamientos	1 por cada 100 m ² de construcción.	Según anexo 4 del Decreto Distrital N° 190 de 2004
Estrato	No aplica.	No aplica.
Antejardín	3,5 m sobre la carrera 69 5,0 m sobre el resto de los costados.	No se exige
Aislamiento lateral	No se exige	El ancho mínimo es de (1/5) del promedio de las alturas y en ningún caso podrá ser menor a 6m.
Aislamiento posterior	No se exige	
Usos del suelo	Usos Principales: Industrial general y talleres.	Uso Principal: Vivienda multifamiliar Usos complementarios: Comercio de escala zonal y vecinal en las manzanas 2 y 3

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO	6712415453232
CLASE DE SUELO	Urbano No Protegido.
ÁREA DE ACTIVIDAD	Industrial
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Consolidación de sectores urbanos especiales.
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS	Servicios Básicos más tres complementarios.
VÍAS	Vehiculares pavimentadas, buen estado, Vías zonales o intermedias.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Industrial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC.	Industria Transformadora.

ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CÓDIGO:	6713115453214
CLASE DE SUELO:	Urbano No Protegido.
ÁREA DE ACTIVIDAD:	Industrial.
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Renovación urbana redesarrollo.
TOPOGRAFÍA:	Plana (0 a menos del 7 %).
SERVICIOS PÚBLICOS:	Servicios Básicos más tres complementarios.
VÍAS:	Vehiculares pavimentadas, buen estado, Vías zonales o intermedias.
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Residencial.
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD EC:	Vivienda tipo 4.

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes de la acción urbanística y para determinar el valor del suelo con la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado, en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-.

MÉTODO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área bruta de **77.064,62 m²**, se descontaron **15.834,98 m²**, conformados por espacio público existente y perfiles viales existentes, que corresponde a suelo no objeto de reparto; con lo anterior, se obtiene como resultado un área neta urbanizable de **61.229,64 m²**, extensión que es igual al área útil, dado que no se tienen establecidas cargas urbanísticas de cesiones dentro del Decreto Distrital N° 622 de 2006, reglamentario de la UPZ N° 112 – Granjas de Techo.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



Considerando las normas volumetricas y de indices aplicables en este escenario, se propone como área de ocupacion en planta **31.635,31 m²**, como área de construcción por índice se tienen **94.905,94** metros cuadrados y un altura resultante de tres pisos.

Teniendo en cuenta el uso principal permitido en este escenario normativo, se plantea en el ejercicio el uso de bodegas en serie en no propiedad horizontal; por lo tanto, el área vendible corresponde con el área total construida.

El proyecto planteado no requiere equipamiento comunal privado según la normatividad aplicable Decreto Distrital N° 875 de 1967.

La cantidad de estacionamientos propuestos se planteó de acuerdo a la exigencia normativa del Decreto Distrital N° 875 de 1967, se provee de un espacio de de 7 metros por 2,75 metros por cada 100 m² de área construida, para estacionamientos y descargue, se requiere en total un área de **18.269** metros cuadrados; sin embargo, al plantear un índice de ocupación del 0,52, se tienen **29.594,33 m²** de área libre en primer piso, área que puede ser destinada a zonas de parqueo, cargue y descargue del proyecto planteado.

Para determinar el valor de ventas se realizó una investigación del mercado inmobiliario de bodegas en la zona industrial de Montevideo, con la información encontrada, se realizó el respectivo análisis estadístico y como valor de mercado inmobiliario se adoptó el limite superior obtenido con la investigación económica, en razón a las condiciones del proyecto propuesto, obteniendo un valor m² de ventas de **\$3'488.000** (ver anexo titulado "INVESTIGACIÓN MERCADO").

Para los costos de construcción se estableció el valor m² del presupuesto puntual elaborado por la Entidad y acorde al producto propuesto (ver anexo costos directos).

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

Se costea la adecuación de zona dura para parqueadero, con presupuesto elaborado por la Unidad con un valor de \$ 476.000.

Como utilidad para el uso industrial se establece el 14%, porcentaje que ha utilizado la Unidad, en cálculos realizados en zonas con uso similar.

Una vez desarrollado el ejercicio residual, se obtiene un valor m² de terreno del área neta urbanizable, correspondiente a **\$2'051.000**.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual en el escenario de la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital N° 833 del 27 de diciembre de 2019.

El área útil de las manzanas 1, 2, 3 y 4, se tomó según lo consignado en el artículo 5 del Decreto Distrital N° 833 del 27 de diciembre de 2019, en donde se indica el proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial, tales como: área objeto de planificación (77.064,62 m²), suelo no objeto de reparto (15.834,98 m²) conformado por el espacio público existente (8.492,70 m²) y los perfiles viales existentes (7.342,28 m²), área neta urbanizable (61.229,64 m²), los controles ambientales (382,40 m²), las cargas locales (24.877,57 m²) y el área útil total (35.969,67 m²), el cual se encuentra distribuida de la siguiente manera:

6	ÁREA ÚTIL TOTAL	35.969,67
6.1	Manzana No. 1	7.956,12
6.2	Manzana No. 2	7.907,02
6.3	Manzana No. 3	7.438,47
6.4	Manzana No. 4	7.277,81
6.4.1	Área en Suelo Objeto de Reparto	6.625,71
6.4.2	Área en Suelo NO Objeto de Reparto (Espacio público redefinido)	652,10
7	A.P.A.U.P - ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	5.390,25
7.1	A.P.A.U.P No. 1 en manzana 2	2.774,39
7.2	A.P.A.U.P No. 2 en manzana 3	2.615,86

Nota: imágenes tomadas del artículo 5 del Decreto Distrital N° 833 de 2019.

Para el desarrollo del ejercicio se consideró que el plan parcial se divide en cuatro manzanas útiles; por lo tanto, el cálculo se realiza con la edificabilidad y usos correspondientes para cada una, según lo establecido en la cartografía y decreto reglamentario del plan parcial, así:

USOS:

USO	USO ESPECIFICO/ESCALA/ CLASIFICACIÓN	ESCALA	LOCALIZACIÓN
USO PRINCIPAL			
VIVIENDA	Vivienda Multifamiliar	N.A	MZ 1, MZ 2, MZ 3, MZ 4
USO COMPLEMENTARIO			
COMERCIO ZONAL	Almacenes supermercados hasta de 900 mts ² en ventas por manzana	Zonal	MZ 2 y MZ 3
COMERCIO VECINAL	Almacenes supermercados hasta de 500 mts ² en ventas	Vecinal	MZ 2 y MZ 3

Nota: imágenes tomadas del artículo 31 del Decreto Distrital N° 833 de 2019.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



EDIFICABILIDAD

ÍNDICE DE OCUPACIÓN:

MZ	ÁREA ÚTIL (m ²)	ÁREA OCUPADA EN PRIMER PISO (m ²)	I.O. PROPUESTO
01	7.956,12	4.773,67	0,60
02	7.907,02	4.744,21	0,60
03	7.438,47	4.463,08	0,60
04	7.277,81	4.366,69	0,60
TOTAL	30.579,42	18.347,65	0.60

Nota: imágenes tomadas del artículo 33 del Decreto Distrital N° 833 de 2019

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

MZ	ÁREA ÚTIL (m ²)	I.C. PROPUESTO
01	7.956,12	6,1583
02	7.907,02	5,8081
03	7.438,47	6,4843
04	7.277,81	6,7888

Nota: imagen tomada del artículo 34 del Decreto Distrital N° 833 de 2019

El área total a costear en pisos y el área vendible por uso se tomarán de la tabla 5 del anexo 2, que hace parte integral del Decreto Distrital N° 833 de 2019:

USO	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)					ÁREA VENDIBLE (m ²)				
	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	TOTAL PPREI	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	TOTAL PPRU
Vivienda No-VIS	54625,69	51628,97	55593,85	55209,22	217057,73	40479,12	37863,32	43094,92	40479,12	161916,48
Comercio Zonal		900	900		1800		900	900		1800
TOTAL PPRU	54625,69	52528,97	56493,85	55209,22	218857,73	40479,12	38763,32	43994,92	40479,12	163716,48

Nota: imagen tomada del anexo 2 Decreto Distrital N° 833 de 2019.

La exigencia de equipamiento comunal privado, se plantea según lo establecido en el artículo 30 del Decreto Distrital N° 833 de 2019, el cual remite al Decreto Distrital N° 080 de 2016; por lo tanto, se plantea la cantidad exigida por este Decreto: para el uso de vivienda se exige 10 m² por cada 80 m² de área neta en el uso (área vendible) y para comercio y servicios se exige 10 m² por cada 120 de área neta en el uso (área vendible).

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



El área de circulaciones adicionales se establece como porcentaje del 5% del área por índice de construcción para la vivienda y un 10% para el uso comercial, el área de puntos fijos es resultante, para determinarla se tomó el área total a costear y se le descontó el porcentaje de equipamiento comunal construido y el área de ventas.

Considerando las condiciones de volumetría establecidas en el Decreto Distrital N° 833 de 2019, en todas las manzanas se plantean edificios de 23 pisos con 2 sótanos.

La cantidad propuesta de viviendas, corresponden a las indicadas en el artículo 28 del Decreto Distrital N° 833 de 2019. En total se proyectan 2.709 viviendas de aproximadamente 60 m² de área privada.

La cantidad propuesta de estacionamientos, corresponde a la determinada en el estudio técnico de soporte. En total se plantean 2.979 estacionamientos para automóviles.

Se adopta como valor de ventas, para la vivienda un valor de **\$6.180.000/m²**, el cual incluye el valor de un garaje; el valor fue adoptado de acuerdo con el estudio económico realizado en zonas comparables (ver anexo titulado “*INVESTIGACIÓN MERCADO*”).

Para el uso de comercio zonal, se realizó investigación económica para determinar una relación entre valores de vivienda y comercio en construcciones de uso mixto; es decir, edificios donde se encuentran locales en primer piso y apartamentos en los pisos superiores.

La relación promedio encontrada es 2,2; es decir, que el valor m² de los locales corresponde en promedio a 2,2 veces el valor de la vivienda en el mismo edificio; por lo tanto, se aplicó esta relación para determinar el valor m² del comercio zonal planteado en el proyecto. Con lo anterior, se obtuvo un valor m² de comercio zonal de **\$13'596.000/m²**, (ver anexo titulado “*INVESTIGACIÓN MERCADO*”).

Para el costo directo de construcción se realizó un presupuesto puntual para edificios de 23 pisos y dos sótanos, (Ver anexo titulado “presupuestos utilizados”) y los costos indirectos son tomados de las tarifas y los porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delimitación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

El costo de construcción de cargas locales y generales es tomado del anexo 2 del Decreto Distrital N°833 de 2019 y como otro costo, se plantea la adecuación de zonas verdes privadas y las obras de adecuación para las zonas establecidas como áreas de mitigación de impactos del uso comercial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



La utilidad, según parámetros de la UAECD para este tipo de proyectos, se establece en función del uso proyectado, razón por la cual, para la vivienda propuesta (Tipo 4) el valor es del 14% y para el comercio el 18%, respecto de las ventas en el uso.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m² de terreno de **\$4'025.000,00**, sobre área neta urbanizable.

DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores del terreno resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI EXISTE** efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Montevideo. Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

Este cálculo fue socializado en comité interno el 17 de abril de 2020 y aprobado mediante correo electrónico del 5 de mayo de 2020 por parte de la Dirección de Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación; posteriormente, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, realizó observaciones mediante correo electrónico del 19 de agosto de 2020 y de conformidad con los ajustes solicitados, el 17 de septiembre de 2020, se llevó a cabo nuevamente la sesión del Comité de Avalúos y Plusvalía para la revisión y aprobación interna de la UAECD. Finalmente, la mencionada Dirección, emitió aprobación mediante correo electrónico del 22 de septiembre de 2020.

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado, para el predio ubicado en el plan parcial e identificado así:

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0075UOYX	050C00485341	AK 68D 19 35

Se obtuvo como resultado sobre área neta urbanizable:

DECRETO DISTRITAL N° 622 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006 UPZ N° 112 GRANJAS DE TECHO DECRETO DISTRITAL N° 875 DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1967 URB. INDUSTRIAL MONTEVIDEO VALOR DE TERRENO DICIEMBRE DE 2019 (\$/m ²)	DECRETO DISTRITAL N° 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 DECRETO DISTRITAL N° 673 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 2017 VALOR DE TERRENO DICIEMBRE DE 2019 (\$/m ²)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE (\$/m ²)
\$ 2'051.000	\$ 4'025.000	\$ 1'974.000

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



VALOR TOTAL DEL EFECTO PLUSVALÍA: 61.229,64 m²* \$1.974.000 = \$120.867.309.360,00.

El área útil empleada en el presente ejercicio para distribuir el valor total del efecto plusvalía, es la relacionada en el artículo 5 del Decreto Distrital N°833 de 2019 (35.969,67 m²).

Por lo tanto, se obtuvo como resultado, el siguiente valor sobre área útil determinada:

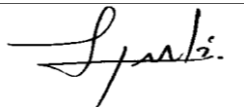
TOTAL EFECTO PLUSVALÍA DECRETO DISTRITAL N° 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 (\$)	ÁREA ÚTIL DETERMINADA ARTÍCULO 33 DECRETO N° 833 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019 (m ²)	EFECTO PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL DETERMINADA (\$/m ²)
\$ 120.867.309.360,00	35.969,67	\$ 3.360.256,28

Elaboró:



ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado

Revisó:



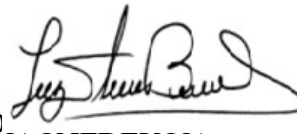
CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad

Vo. Bo

Firmado digitalmente
por LUZ STELLA

BARON CALDERON
LUZ STELLA BARO

Subgerente de Información Económica




LUISA CRISTINA BURBANO GUZMÁN
Gerente de Información Catastral

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ANEXOS

1. Mercado inmobiliario.
2. Presupuestos costo directo
3. Plano de localización.
4. Ejercicios desarrollo potencial.

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

