



UAECD
Catastro Bogotá

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

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA
MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-01985078**

DECRETO DISTRITAL N° 562 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014

BOGOTÁ, D.C., OCTUBRE 2021

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



CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PREDIO IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 50C-01985078

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 última entrega solicitada por la Secretaría Distrital de Planeación para el proceso de Plusvalía, para el predio con matrícula inmobiliaria 50C-01985078, correspondiente al sector catastral 008213 – Chapinero Central, de la manzana treinta y dos (32), la cual, se encuentran en el ámbito del Decreto Distrital N° 562 del 12 de diciembre de 2014.

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 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.

La fecha para la cual se realizan los ejercicios residuales para la determinación del efecto de plusvalía corresponde al 12 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital N° 562 de 2014.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 790 del 28 de diciembre de 2017
- Decreto Distrital 803 de 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



CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

La condición normativa que debe tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística está contenida en el Decreto Distrital N° 468 del 20 de noviembre de 2006 reglamentario de la UPZ N° 99-Chapinero, al igual que las disposiciones comunes contenidas en los Decretos Distritales N° 159 de 2004 y N° 333 de 2010, las cuales son:

UPZ:	99 CHAPINERO
Tratamiento:	Consolidación
Modalidad:	Con cambio de patrón
Área de actividad:	Comercio y servicios
Zona:	Comercio cualificado
Sector normativo:	1
Subsector de edificabilidad:	A
Subsector de Usos:	I
Uso principal:	Comercio y servicios
Tipología:	Continua
Altura máxima permitida:	6 pisos
Índice de ocupación:	0,70
Índice de construcción:	4,00
Antejardín:	3,50 m. (Ver Nota 1).
Aislamiento lateral:	0,00 m.
Aislamiento posterior:	5,00 m.
Demanda de estacionamientos:	Zona B

Nota 1: Según el artículo 7 Decreto Distrital N° 468 del 20 de noviembre de 2006 reglamentario de la UPZ N°99 “En esta UPZ se exige antejardín con una dimensión mínima de 3,5 metros o según la dimensión predominante del costado de manzana...”; por lo tanto, y revisada la condición del costado de manzana, y lo consolidado finalmente con la norma del Decreto Distrital N° 562/14, la predominancia del costado de manzana es sin antejardín.

CONDICIONES NORMATIVAS CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en el Decreto Distrital N° 562 del 12 de diciembre de 2014, desarrollando el máximo normativo en edificabilidad sobre los usos principales autorizados por la UPZ, bajo los siguientes parámetros normativos:

Decreto Distrital N° 562 de 2014:	Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana
Tratamiento:	Renovación Urbana
Modalidad:	Reactivación
Área de actividad:	Comercio y servicios
Zona:	Comercio cualificado
Uso principal:	Comercio y servicios
Uso aprovechado:	Servicios (Oficinas)

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



Altura:	Resultante
Índice de construcción:	Resultante
Antejardín:	3,50 m.
Estrato:	3
Demanda de estacionamientos:	Zona B

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución N°620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-, como:

“Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado”.

MÉTODO VALUATORIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital N° 190 del 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital N° 468 de 20 de noviembre 2006, se parte de un área de lote de 793,88 m², y luego de aplicar los parámetros normativos de la UPZ, se obtiene un área construida total en el uso de 3.497,35 m², la cual corresponde al producto de la aplicación del índice de ocupación (0,7) y las normas volumétricas (aislamientos, voladizo y altura), se plantea un proyecto de 6 pisos en uso de Oficinas con dos (2) sótanos, que requiere un total de 34 estacionamientos privados y 27 para visitantes. El perfil vial de la Carrera 10, según cartografía UAECD se estima en 15,6 m, por tanto le corresponde un voladizo de 1 m.

El área vendible se obtiene de descontar del área total construida, las áreas de puntos fijos (349,73 m²), circulaciones adicionales (314,76 m²) y equipamiento comunal construido (46,44 m²), obteniendo un área vendible final de 2.786,41 m².

Los datos de venta para Oficinas (\$5.950.000 m²) se tomaron de la información suministrada por CAMACOL para proyectos nuevos en la zona objeto de estudio, fuente utilizada en cálculo masivo para la Determinación del Efecto Plusvalía liquidada, y de parqueaderos privados (\$30.000.000) usados en ejercicios valuatorios dentro de la zona de estudio (ver anexos).

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



Los costos de construcción se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD para el año 2014. Costo total de \$1.430.000 m², actualizada a diciembre de 2014 con el índice ICCV de 2,01% y discriminados entre costos directos (\$1.302.449,11 m²) e indirectos (Licenciamiento y otros costos urbanísticos).

Es de anotar que, para el modelamiento de implantación de las edificaciones y para su posterior estimación presupuestal, se tuvo en cuenta las normas urbanísticas vigentes (Decreto Distrital n° 159 de 2004, Decreto Distrital n° 333 de 2010, normas comunes a todas las UPZ) y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K) y que el cálculo del efecto plusvalía se realizó bajo parámetros técnicos establecidos para ejercicios masivos; es decir, costos de construcción estándar por características constructivas por usos y ventas de productos inmobiliarios por tipologías (residencial por estratos, oficinas, comercio, etc.).

Una vez desarrollado el anterior ejercicio residual, se obtiene un valor de terreno de \$6.850.000 m².

MÉTODO RESIDUAL CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital N° 562 de 2014 y se realiza el ejercicio residual con el principio de máximo aprovechamiento en edificabilidad, sirviendo como base para la presente determinación del efecto plusvalía.

Se modela un proyecto de oficinas de 15 pisos, se construye sobre un área de terreno de 793,88 m², con tres (3) sótanos; se distribuye la construcción en tres niveles, el primero es una plataforma de tres (3) pisos seguida de otras dos plataformas de seis (6) pisos cada una, con lo cual se obtiene un área total construida en el uso de servicios de 6.552,32 m², y con un área total construida con sótanos de 8.933,96 m². El área vendible se obtiene de descontar del área total construida las áreas de puntos fijos (655,23 m²), circulaciones adicionales (589,71 m²), equipamiento comunal construido (84,06 m²) y (8) parqueaderos faltantes de visitantes en primer piso (180,00 m²), obteniendo un área vendible final de 5.043,32 m² que genera 63 estacionamientos privados y 50 para visitantes.

Los valores de venta para los productos inmobiliarios corresponden a los mismos adoptados para el escenario de antes de la acción urbanística (Oficinas: \$5.950.000 m² y parqueaderos privados: \$30.000.000).

Los costos de construcción se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD para el año 2014. Costo total de \$1.505.000 m², actualizada a diciembre de 2014 con el índice ICCV de 2,01% y discriminados entre costos directos (\$1.370.759,38 m²) e indirectos (Licenciamiento y otros costos urbanísticos incluidas las cargas por edificabilidad y vivienda VIP). Es de anotar que si se incluyeron los costos indirectos por cargas de VIP (Decreto Distrital N° 138 del 14 de abril de 2015) y de servicios públicos domiciliarios (artículo 22 del Decreto Distrital N° 562 de 12 de diciembre de 2014 y artículo 8 del Decreto Distrital N° 575 de 22 de diciembre de 2015).

Es de anotar que, para el modelamiento de implantación de las edificaciones y para su posterior estimación presupuestal, se tuvo en cuenta las normas urbanísticas vigentes (Decreto Distrital n° 159 de 2004, Decreto Distrital n° 333 de 2010, normas comunes a todas las UPZ) y lo relacionado con la reglamentación NSR10 (Título K) y que el cálculo del efecto plusvalía se realizó bajo parámetros técnicos establecidos para ejercicios masivos; es decir, costos de construcción estándar por características constructivas por usos y ventas de productos inmobiliarios por tipologías (residencial por estratos, oficinas, comercio, etc.).

Una vez desarrollado el anterior ejercicio residual, se obtiene un valor de terreno de \$9.616.000 m².

DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los ejercicios residuales elaborados y del estudio económico realizado en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI EXISTE** efecto plusvalía por mayor aprovechamiento en edificabilidad, como resultado de la entrada en vigencia del Decreto Distrital N° 562 del 12 de diciembre de 2014, para el predio con matrícula inmobiliaria n° 50C-01985078.

Este cálculo fue socializado y aprobado en el comité interno de la UAECD el día 22 de octubre de 2021 y fue aprobado mediante correo electrónico del día 18 de noviembre de 2021 por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado, para el predio identificado así:

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
No registra	50C-01985078	KR 10 54 A - 48

se obtuvo como resultado, el siguiente valor sobre área de terreno del predio antes identificado:

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



ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ESCENARIO DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA			
DECRETO 190 DE 2004 DECRETO 468 DE 2006	DECRETO 190 DE 2004 DECRETO 562 DE 2014	EFECTO PLUSVALÍA (EP = VR2 - VR1)	ÁREA TOTAL TERRENO (AT)	EFECTO PLUSVALÍA TOTAL (EPT = EP * AT)
VALOR TERRENO (VR1)	VALOR TERRENO (VR2)			
(\$/m ²)	(\$/m ²)	(\$/m ²)	(m ²)	(\$)
\$ 6.850.000,00	\$ 9.616.000,00	\$ 2.766.000,00	793,88	\$ 2.195.872.080,00

Elaboró:

Oswaldo Sabogal Trujillo

OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
Profesional Especializado

Revisó:

Claudia Alejandra Rincón Molina

CLAUDIA ALEJANDRA RINCÓN MOLINA
Profesional Control Calidad Normativo

Carlos Mario Latorre González

CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad Valuatorio

Vo. Bo

Luiz Stella Barón Calderón

LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

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





UAECD
Catastro Bogotá

DECRETO 562 DE 2014
CHAPINERO CENTRAL

ANEXOS

1. Investigación de Mercado inmobiliario
2. Presupuestos costos directos
3. Plano de localización
4. Ejercicios residuales

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



Certificado No. SG-2020004574



Anexo 1

Oficinas

Barrio	Nombre del proyecto	Dirección	Teléfono constructor	Área por tipo		INTEGRAL
LAS NIEVES / SAUCES	OFICINA 7- 24	KR 7 24 - 43	72264818 - 4	219	1.270.200.000	\$ 5.800.000
PUENTE LARGO	PARQUE PUENTE LARGO	CL 106 56 33		72	420.000.000	\$ 5.833.333
LAS NIEVES / SAUCES	OFICINA 7- 24	KR 7 24 - 43	72264818 - 4	292	1.722.800.000	\$ 5.900.000
CASTELLANA	CASTELLANA FORUM	KR 45 A # 95 - 27	6695008	44	260.000.000	\$ 5.909.091
CASTELLANA	CASTELLANA FORUM	KR 45 A # 95 - 27	6695008	39	235.000.000	\$ 6.025.641
LAS NIEVES / SAUCES	OFICINA 7- 24	KR 7 24 - 43	72264818 - 4	153	952.500.000	\$ 6.225.490

Promedio	\$ 5.948.925,91
Desviación	\$ 156.137,22
C.V.	2,62%
Superior	\$ 6.105.063,13
Inferior	\$ 5.792.788,69
Adoptado	\$ 5.950.000,00

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



Anexo 2

Edificio Oficinas 6 pisos + 2 sótanos

TIPOLOGIAS VIGENCIA 2014 UAECD

Valor	Descripción
\$ 1.116.000	Edificio 8 pisos 4 oficinas por planta, con ascensor, construido en estructura convencional con 2 Sótanos. Área oficina 100 m2, acabados, en punto fijo acabados de estrato 5, dos baños y cocineta por oficina.
\$ 1.134.000	Edificio 10 pisos 4 oficinas por planta, con ascensor, construido en estructura convencional con 3 Sótanos. Área oficina 100 m2, con acabados, en punto fijo acabados de estrato 5, dos baños y cocineta por oficina.
\$ 1.430.000	Edificio 6 pisos 4 oficinas por planta, con ascensor, construido en estructura convencional con 2 Sótanos. Área oficina 100 m2, con acabados, en punto fijo acabados de estrato 5, dos baños y cocineta por oficina, aire acondicionado y sistema de climatización red anti incendios cableado estructurado.

Edificio Oficinas 14 pisos + 3 sótanos

TIPOLOGIAS VIGENCIA 2014 UAECD

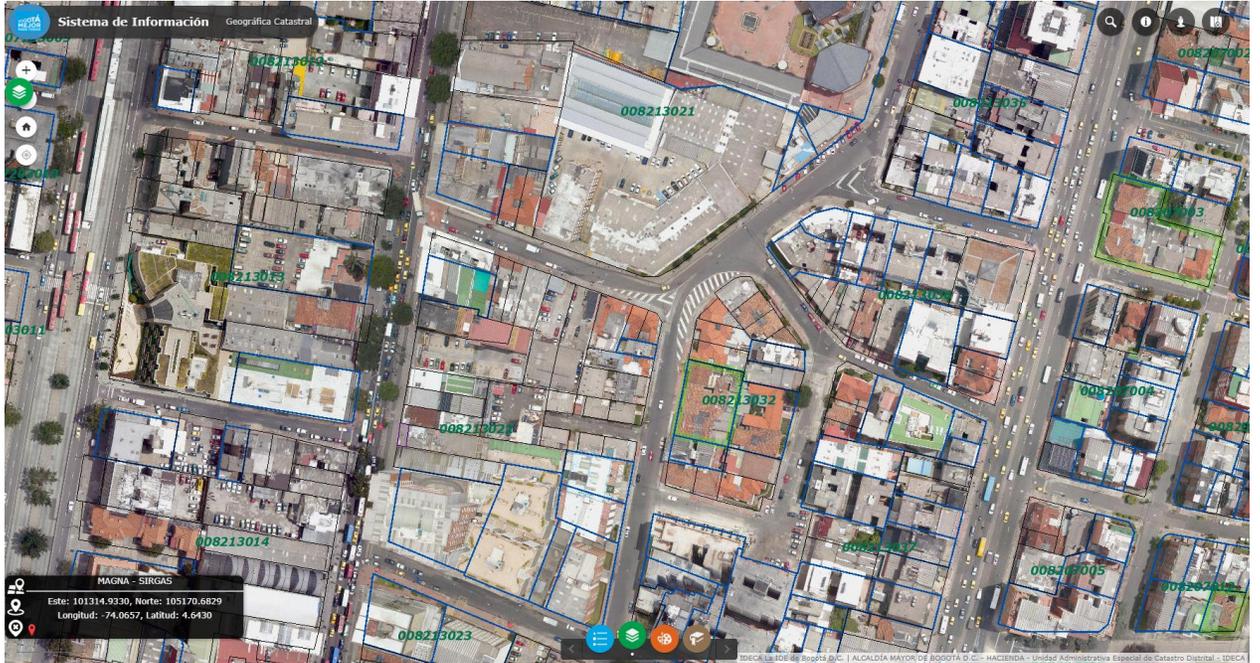
\$ 1.435.000	Edificio 8 pisos 4 oficinas por planta, con ascensor, construido en estructura convencional con 2 Sótanos. Área oficina 100 m2, con acabados, en punto fijo acabados de estrato 5, dos baños y cocineta por oficina, aire acondicionado y sistema de climatización red anti incendios cableado estructurado.
\$ 1.505.000	Edificio 12 pisos 4 oficinas por planta, con ascensor, construido en estructura convencional con 3 Sótanos. Área oficina 100 m2, con acabados, en punto fijo acabados de estrato 5, dos baños y cocineta por oficina, aire acondicionado y sistema de climatización red anti incendios cableado estructurado.

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



Anexo 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



Anexo 4
ESCENARIO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

No.	Descripción	%	Valor
I.	Datos básicos		
	Dirección		Carrera 10 54A 32/40/48/52
	CHIP / Sector	Chapinero Central	008213 32 24 000 00000
	M.I.		50C-01263538 y otros
	Estrato		3
	Frente		32,61
	Fondo		24,34
	Área de terreno		793,88
II.	Análisis normativo		
	Antejardín	0	-
	Patio posterior	5	163,05
	Aislamiento lateral	0	
	Voladizo	1	32,61
	Plataforma única		630,83
	Altura	6	3.497,35
	Índice de ocupación		0,70 555,72
	Ocupación final		555,72
	Índice de construcción		4,00 3.175,52
	Área total construida con Índice		3.528,36
	Área total construida volumetría		3,96 3.497,35
III.	Análisis de cargas urbanísticas		
	Cesión de terreno	0	0
	Terreno carga VIP		
	Terreno carga SSPP		
	Otras cargas		
IV.	Análisis de edificabilidad		
4.1	Área total construida en el uso		3.497,35
	Puntos fijos	10%	349,73
	Circulaciones adicionales	10%	314,76
	Área total construida sin puntos fijos ni circulaciones		2.832,85
	Otras circulaciones (Del ejercicio residual base)	0%	-
	Área total vendible		2.786,41
4.2	Área construida producto inmobiliario	59,6	46,75

No.	Descripción	%		Valor
	Total unidades prediales			47,00
	Altura			6
4.3	Equipamiento comunal privado ECP	0,083		232,20
	ECP construido	20%		46,44
	ECP zonas verdes	80%		185,76
	ECP parqueaderos adicionales	0%		-
4.4	Sótanos			2
	Área para sótano			793,88
	Área total para sótanos			1.587,76
4.5	Parqueaderos privados	0,025		34
	Parqueaderos visitantes	0,020		27
	Total parqueaderos/Área parqueos en sótanos	22,5	61	1.372,50
	Parqueaderos adicionales en sótano	22,5		-
	Parqueaderos en planta	17,5		455,00
	Área total construida con sótanos			4.869,85
V.	Análisis de costos			
5.1	Costos directos			
	Vr unitario edificio			1.302.449,11
	Zona dura (Patio)	238,16	152.000	36.200.928,00
	Total costos directos			6.378.927.502,62
5.2	Costos Indirectos	10,79%		
	Impuesto delimitación urbana (CD)	3,0%		191.367.825,08
	Licencia -Curaduría- Cargo fijo			1.072.411,65
	Licencia -Curaduría- Cargo variable			32.042.455,18
	Gastos notariales (Ventas)	1,00%		175.991.410,47
	Honorarios de construcción (CD)	10,0%		637.892.750,26
	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	4,60% C		293.372.426,42
	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)	2,50%		439.978.526,18
	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	5,00% 3		318.946.375,13
	Costos financieros	1,97%		347.523.970,34
	Costos por ventas, comisiones y publicidad	3,0%		527.974.231,4
	Total costos Indirectos			2.966.162.382,12
5.3	Otros costos			
No.	Descripción	%		Valor
	Cesión terreno (Carga urbanística por mayor edificabilidad art 16)	-	-	-
	Urbanismo (Decreto 328/13 + IPC a feb c/año)			
	Valor de referencia UAECD 2014		1.800.000	
	Cesión terreno por carga VIP (Decreto 138/15 art 2 y art 10) 20%	-	-	-
	Carga urbanística por SSPP (art 22)	-	-	-
	Total otros costos			-
	Total Costos			9.345.089.884,74
VI.	Análisis de Ventas			
	Valor unitario Oficinas		5.950.000	16.579.141.047
	Valor unitario Local			
	Valor total parqueadero		30.000.000	1.020.000.000
	Total ventas			17.599.141.047
VII.	Análisis Residual			
	Utilidad VIP	8%		
	Utilidad VIS	10%		
	Utilidad No VIS	16%		2.815.862.568
	Valor Residual antes de cargas urbanísticas			5.438.188.594,74
	Valor Residual	30,9%		5.438.188.594,74
	Valor unitario Terreno (\$/m²)			6.850.000

ESCENARIO CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

No.	Descripción	%	Valor
I.	Datos básicos		
	Dirección		Carrera 10 54A 32/40/48/52
	CHIP / Sector	Chapinero Central	008213 32 24 000 00000
	M.I.		50C-01263538 y otros
	Estrato		3
	Frente		32,61
	Fondo		24,34
	Área de terreno		793,88
II.	Análisis normativo		
	Antejardín	0	-
	Patio posterior	4	130,44
	Aislamiento lateral	4	-
	Voladizo	1	220,88
	Plataforma para aislamientos		
	Altura de plataforma	3	2.055,54
	Plataforma 2		
	Altura de plataforma 2	6	3.166,85
	Plataforma 3		
	Altura de plataforma 3	6	1.329,93
	Índice de construcción resultante	I.C.	7,43
III.	Análisis de cargas urbanísticas		
	Cesión de terreno (Ki)	0,655	519,99
	Terreno carga VIP	1,25	
	Terreno carga SSPP	0,064	
	Otras cargas		
IV.	Análisis de edificabilidad		
4.1	Área total construida en el uso		6.552,32
	Puntos fijos	10%	655,23
	Circulaciones adicionales	10%	589,71
	Área total construida sin puntos fijos ni circulaciones		5.307,38
	Otras circulaciones (Del ejercicio residual base)	0%	-
	Área total vendible		5.043,32
4.2	Área construida producto inmobiliario	59,6	84,62

No.	Descripción	%		Valor
	Total unidades prediales			85,00
	Altura			15
4.3	Equipamiento comunal privado ECP	0,083		420,28
	ECP construido	20%		84,06
	ECP zonas verdes	80%		336,22
	ECP parqueaderos adicionales	0%		-
4.4	Sótanos			3
	Área para sótano			793,88
	Área total para sótanos			2.381,64
4.5	Parqueaderos privados	0,025		63
	Parqueaderos visitantes	0,020		50
	Total parqueaderos/Área parques en sótanos	22,5	113	2.542,50
	Parqueaderos adicionales en sótano	22,5		-
	Parqueaderos en primer piso			180,0
	Área total construida con sótanos			8.933,96
V.	Análisis de costos			
5.1	Costos directos			
	Vr unitario edificio			1.370.759,38
	Total costos directos			12.246.314.335,56
5.2	Costos Indirectos	12,11%		
	Impuesto delimitación urbana (CD)	3,0%		367.389.430,07
	Licencia -Curaduría- Cargo fijo			1.072.411,65
	Licencia -Curaduría- Cargo variable			42.267.193,05
	Gastos notariales (Ventas)	1,00%		318.977.665,02
	Honorarios de construcción (CD)	10,0%		1.224.631.433,56
	Honorarios Proyecto arquitectónico (CD)	4,07% C		497.934.870,22
	Honorarios Gerencia de Proyecto (Ventas)	2,50%		797.444.162,55
	Honorarios Estudios técnicos y diseño - Ing de Detalle (CD)	5,00% 3		612.315.716,78
	Costos financieros	2,09%		667.179.205,00
	Costos por ventas, comisiones y publicidad	3,0%		956.932.995,1
	Total costos indirectos			5.486.145.082,96
5.3	Otros costos			
	Cesión terreno (Carga urbanística por mayor edificabilidad art 16)	0,655	519,99	990.930.451,26
No.	Descripción	%		Valor
	Urbanismo (Decreto 328/13 + IPC a feb c/año)			105.667
	Valor de referencia UAECD 2014			1.800.000
	Cesión terreno por carga VIP (Decreto 138/15 art 2 y art 10) 20%	1,250	158,78	357.246.000,00
	Carga urbanística por SSPP (art 22)	0,064	519,99	59.903.009,28
	Zona dura (Patio)	130,44	152.000	19.826.880,00
	Total otros costos			1.427.906.340,54
	Total Costos			19.160.365.759,06
VI.	Análisis de Ventas			
	Valor unitario Oficinas		5.950.000	30.007.766.502
	Valor unitario Local			
	Valor total parqueadero		30.000.000	1.890.000.000
	Total ventas			31.897.766.502
VII.	Análisis Residual			
	Utilidad VIP	8%		
	Utilidad VIS	10%		
	Utilidad No VIS	16%		5.103.642.640
	Valor Residual antes de cargas urbanísticas			9.061.664.443,26
	Valor Residual	24%		7.633.758.102,72
	Valor unitario Terreno (\$/m²)			9.616.000