

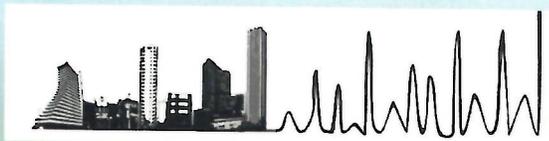
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS CONTENIDOS LA LICENCIA DE REURBANIZACIÓN DEL BARRIO LOS OLIVOS

RESOLUCIÓN N° 16-3-0806 DEL 31 DE MAYO DE 2016



BOGOTÁ D.C., 2018





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL – UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS CONTENIDOS LA
LICENCIA DE REURBANIZACIÓN DEL BARRIO LOS OLIVOS
RESOLUCIÓN N° 16-3-0806 DEL 31 DE MAYO DE 2016

Bogotá, D.C., 2018

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS CONTENIDOS LA
LICECENCIA DE REURBANIZACIÓN DEL BARRIO LOS OLIVOS
RESOLUCIÓN N° 16-3-0806 DEL 31 DE MAYO DE 2016**

INTRODUCCIÓN

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

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

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan

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 Consejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)*



su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con el presente estudio técnico se está atendiendo el recurso de reposición en contra de la Resolución 603 del 23 de mayo de 2018, radicado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD – con el N°. 2018ER22261 del 15 de agosto de 2018, este estudio técnico se realiza considerando lo expuesto en el pronunciamiento técnico³ realizado para dar respuesta a los argumentos técnicos que se presentan en el recurso.

En el cálculo se incluyen los predios que se relacionan en la tabla que se muestra a continuación, ubicados en sector catastral 008205-María Cristina, en la Localidad de Chapinero, el recurso fue presentado por OSCAR DAVID ACOSTA IRREÑO como apoderado de fiduciaria Colpatria. Dichos predios se encuentran en el ámbito del Decreto Distrital 544 de 17 de diciembre de 2015.

DECRETO 544 DE 2015 - LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RES 16-3-0806					
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0089WLSK	050C01623056	CL 63 0 18 ESTE	AAA0089WPSK	050C01623085	CL 63 1 33
AAA0089WLTO	050C01623057	CL 63 0 12 ESTE	AAA0089WPTO	050C01623086	CL 63 1 27
AAA0089WLUZ	050C01623058	CL 63 0 02 ESTE	AAA0089WPUZ	050C01623087	CL 63 1 23
AAA0089WLWF	050C01623059	KR 1 63 12	AAA0089WPWF	050C01623088	CL 63 1 11
AAA0089WLXR	050C01623957	KR 1 63 20	AAA0089WPXR	050C01623089	CL 63 1 25 IN 2
AAA0089WNMS	050C01623060	CL 62 1 44	AAA0089WPYX	050C01623090	KR 1 BISA 62 14
AAA0089WNNN	050C01623061	CL 62 1 48	AAA0089WPZM	050C01623108	KR 1 BISA 62 15
AAA0089WNOE	050C01623062	CL 62 1 52	AAA0089WRAF	050C01623091	CL 63 1 25 IN 1
AAA0089WNPP	050C01623063	CL 62 1 56	AAA0089WRBR	050C01623102	KR 1 BISA B 62 18
AAA0089WNSK	050C01623064	KR 1 BISA D 62 A 1	AAA0089WRCX	050C01623103	KR 1 BISA B 62 26
AAA0089WNTO	050C01623065	CL 62 1 70	AAA0089WRDM	050C01623106	KR 1 BISA A 62 27
AAA0089WNUZ	050C00000000	CL 62 1 78	AAA0089WREA	050C01623092	CL 63 1 25 IN 3
AAA0089WNWF	050C00000000	CL 62 1 82 IN 1	AAA0089WRFT	050C01623093	KR 1 BISA 62 18
AAA0089WNZM	050C00525030	KR 1 A 62 26	AAA0089WRHY	050C01623107	KR 1 BISA A 62 17
AAA0089WOAW	050C00000000	CL 63 1 95 IN 1	AAA0089WRJH	050C01623101	KR 1 BISA B 62 14
AAA0089WOBS	050C01623066	KR 1 BISA D 62 A 14	AAA0158NFTO	050C01623071	KR 1 BISA C 62 19
AAA0089WOCN	050C01623067	CL 63 1 73	AAA0167SLZE	050C01623094	CL 62 1 12
AAA0089WODE	050C01623068	CL 63 1 69	AAA0177REPP	050C01623072	KR 1 BISA D 62 A 2
AAA0089WOEP	050C01623069	CL 63 1 65	AAA0177RERU	050C01623073	KR 1 BISA D 62 A 06
AAA0089WOHK	050C01623070	KR 1 BISA C 62 15	AAA0177RFUH	050C00000000	CL 62 1 82
AAA0089WOSY	050C01623075	CL 63 0 19 ESTE	AAA0177RFWW	050C01623074	CL 62 1 74
AAA0089WOTD	050C01623076	CL 63 0 13 ESTE	AAA0177RLCN	050C01623112	CL 63 1 45
AAA0089WOUH	050C01623077	CL 63 0 05 ESTE	AAA0177RLDE	050C01623113	CL 63 1 43
AAA0089WOWW	050C01623078	CL 63 1 03	AAA0177RLKC	050C01623958	CL 63 1 31
AAA0089WOXS	050C01623079	CL 63 1 09	AAA0237HFRU	050C01656252	KR 1 A 62 14
AAA0089WOYN	050C01623080	CL 63 1 15	AAA0237HFUZ	050C01746229	CL 62 1 90
AAA0089WOZE	050C01623081	CL 62 1 06	AAA0264BYPA	050C01623123	KR 1 BISA C 62 96
AAA0089WPAF	050C01623082	CL 62 1 14	AAA0264BYRJ	050C01623121	KR 1 63 02
AAA0089WPBR	050C01623083	CL 62 1 18	AAA0264BYSY	050C01623115	CL 62 1 72
AAA0089WPCX	050C01623109	CL 62 1 20	AAA0264BYTD	050C01743131	CL 62 1 76
AAA0089WPDM	050C01623110	CL 62 1 26	AAA0264BYUH	050C01743130	CL 63 1 77
AAA0089WPEA	050C01623111	CL 62 1 28	AAA0264BYWW	050C01743132	KR 1 BISA C 62 33
AAA0089WPFT	050C01623100	CL 62 1 32	AAA0264BYXS	050C01623122	CL 63 1 39

³ El concepto técnico hace parte del expediente del Recurso.



DECRETO 544 DE 2015 - LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RES 16-3-0806					
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0089WPHY	050C01623099	CL 62 1 36	AAA0264BYYN	050C01623120	CL 63 1 19
AAA0089WPJH	050C01623095	KR 1 BIS C 62 6	AAA0264BYZE	050C01623119	CL 62 1 24
AAA0089WPKL	050C01623096	KR 1 BIS C 62 12	AAA0264BZAF	050C01743135	CL 63 1 23 IN 1
AAA0089WPLW	050C01623097	KR 1 BIS C 62 20	AAA0264BZBR	050C01623116	CL 63 1 67
AAA0089WPMS	050C01623098	CL 63 1 59	AAA0264BZCX	050C01743133	KR 1 BIS B 62 01
AAA0089WPNN	050C01623959	CL 63 1 49	AAA0264BZDM	050C01623117	CL 62 1 34
AAA0089WPOE	050C01623104	CL 63 1 47	AAA0264BZEA	050C01623118	CL 63 1 51
AAA0089WPPP	050C01623105	CL 63 1 41	AAA0264BZFT	050C01743134	CL 62 1 16
AAA0089WPRU	050C01623084	CL 63 1 35		050C01741791	

La fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 31 de diciembre de 2015, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 544 de 2015.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

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

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
		UPZ 90-PARDO RUBIO, DECRETO DISTRITAL 614 DE 2006
Área de actividad	Residencial con actividad económica en la vivienda	Residencial con actividad económica en la vivienda
Uso	Residencial	Residencial



ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	UPZ 90-PARDO RUBIO, DECRETO DISTRITAL 614 DE 2006	Decreto Distrital 544 del 2015, licencia de Reurbanización RES 16-3-0806 del 31 de mayo de 2016 (Se consideró la información del cuadro de áreas relacionada en los planos arquitectónicos del proyecto de dicha licencia citada)
Tratamiento	Mejoramiento integral con intervención complementaria	Renovación urbana
Sector normativo	7	7
Subsector de edificabilidad	Único	No aplica.
Tipología	Continua	Aislada
Altura máxima permitida	En función del área del lote y el ancho de la vía sobre la cual tiene frente Máximo 8 pisos.	Lote 2 : 34 pisos vivienda NO VIP Y VIP Lote 1 : 3 pisos casas VIP
Índice de ocupación	Resultante	Resultante
Índice de construcción alcanzado	Resultante	Lote 2 : 15,97 Lote 1 : 1,04
Sótanos	No se realizan	9 niveles
Demanda de estacionamientos	Zona B	Zona B
Estrato	2	Se modeló estrato 4 y vivienda VIP
Antejardín	No aplica.	No se exige
Aislamiento lateral	No aplica	Resultante aplicación normas del Decreto 562 de 2014
Aislamiento posterior	De acuerdo al área del predio Para el caso 1/3 de la altura	Resultante aplicación normas del Decreto 562 de 2014
Inclusión de la carga para vivienda de interés prioritario	No aplica	Si aplica licencia radicada el 30 de diciembre de 2015 Decreto Distrital 138 de 14 de abril de 2015
Inclusión de la carga de servicios públicos domiciliarios	No aplica	Si aplica licencia radicada el 30 de diciembre de 2015 Artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 12 de diciembre de 2014 y artículo 8 del Decreto Distrital 575 de 22 de diciembre de 2015

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 620 de 2008 del IGAC, como:

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

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

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital 190 del 22 de diciembre 2004, en el Decreto 159 de 2004 y en el Decreto Distrital 614 de 2006, se plantea un proyecto de 8 pisos con uso de vivienda en la manzana 15 la cual tiene frente sobre vía de la malla vial arterial y un proyecto de 3 pisos en el resto de las manzanas ya que se encuentran con frente a vías con ancho inferior a 12 m.

Se parte de un área bruta de 8.715,62 m², descontando las áreas de suelo protegido y vías se tiene un área útil de las manzanas correspondiente a 4.350,58 m².

Se aplican las condiciones de edificabilidad y volumetría partiendo del área útil y se obtiene un área total construida de 13.939,55 m² resultado de cumplir la exigencia en cantidad y ubicación del equipamiento comunal, así como de la exigencia de estacionamientos los cuales se ubican en área libre del primer piso.

Como área vendible se tienen 12.052,41 m², resultado de restar los puntos fijos correspondientes al 10% y el 5% adicional al área de la manzana 15, adicionalmente se descuenta el equipamiento comunal construido, se plantean en total 36 estacionamientos privados y 13 estacionamientos para visitantes.

Los datos de venta se tomaron del cálculo realizado para la liquidación del efecto plusvalía según Resolución 603 de 2018:



TIPO	OFERTAS 2016	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	OBSERVACIONES
APARTAMENTOS	PARQUE CENTRAL TINTAL 3	\$ 112.100.000,00	46,00	\$ 2.436.956,52	ESTRATO 2/151 SMV
APARTAMENTOS	ARAGÓN/CI 17D Bis 123A 05	\$ 110.855.000,00	41,76	\$ 2.654.573,75	ESTRATO 2/151 SMV
APARTAMENTOS	RESERVA DE FONTIBON	\$ 110.845.000,00	41,13	\$ 2.694.991,49	ESTRATO 2/151 SMV
APARTAMENTOS	ALBAHACA CIUDAD VERDE	\$ 114.000.000,00	55,50	\$ 2.054.054,05	ESTRATO 3/151 SMV
					INTEGRAL APARTAMENTO
Nro de Datos =					4
Promedio =					2.460.143,96
Desv Estandar =					254.167
Coef de Variac =					10,33%
Lim. Sup					2.714.310,72
Lim. Inf					2.205.977,19
VALOR ADOPTADO 2016					\$ 2.460.000,00

Los costos de construcción se tomaron del cálculo realizado para la liquidación del efecto plusvalía según Resolución 603 de 2018.

Una vez modificado el ejercicio residual atendiendo los argumentos del recurso se obtiene un valor m² de terreno de \$1.379.000.

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

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

Para realizar el ejercicio residual posterior a la acción urbanística, se considerando toda la información de la Licencia de Reurbanización RES 16-3-0806, radicada el 30 de diciembre de 2015, así como con los planos arquitectónicos y el cuadro de áreas que hacen parte de dicha licencia y sirven como soporte para atender el recurso.

El área bruta objeto de reurbanización es de 8.715,62 m², luego de realizar los descuentos correspondientes a suelo protegido, reserva vial, control ambiental y cesión para vías locales se tiene un área útil de 4.063,55, distribuida en dos lotes.

En la licencia se plantea en el lote 2, un proyecto de 34 pisos, con uso de vivienda no VIP y VIP, para el cálculo la vivienda no VIP se modela como tipo 4; los planos dan cuenta de un área total construida de 52.687,00 m² que corresponde a la suma del área del primer piso, el área de pisos restantes y el área de sótanos descrita en la licencia, como área vendible se tienen 25.136,10 m² para el uso de vivienda no VIP y de 2.050,00 m² para vivienda VIP.

“Las cargas urbanísticas por concepto de servicios públicos sólo serán exigibles para aquellas solicitudes de licenciamiento urbanístico radicadas en legal y debida forma con posterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 575 de 2015, esto es el 28 de diciembre de 2015”.

Una vez modificado el ejercicio residual atendiendo los argumentos del recurso se obtiene un valor m2 de terreno de \$1.739.000.

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

DETERMINACIÓN DEL EFECTO

Con los valores de suelo resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos atendiendo los argumentos expuestos en el recurso de reposición, se concluye que para los predios objeto de la licencia de reurbanización RES 16-3-0806 junto con lo consignado sus respectivos planos, existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 544 de 17 de diciembre de 2015.

PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para los siguientes predios,

DECRETO 544 DE 2015 - LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RES 16-3-0806					
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0089WLSK	050C01623056	CL 63 0 18 ESTE	AAA0089WPSK	050C01623085	CL 63 1 33
AAA0089WLTO	050C01623057	CL 63 0 12 ESTE	AAA0089WPPTO	050C01623086	CL 63 1 27
AAA0089WLUZ	050C01623058	CL 63 0 02 ESTE	AAA0089WPUZ	050C01623087	CL 63 1 23
AAA0089WLWF	050C01623059	KR 1 63 12	AAA0089WPWF	050C01623088	CL 63 1 11
AAA0089WLXR	050C01623957	KR 1 63 20	AAA0089WPXR	050C01623089	CL 63 1 25 IN 2
AAA0089WNMS	050C01623060	CL 62 1 44	AAA0089WPYX	050C01623090	KR 1 BISA 62 14
AAA0089WNNN	050C01623061	CL 62 1 48	AAA0089WPZM	050C01623108	KR 1 BIS A 62 15
AAA0089WNOE	050C01623062	CL 62 1 52	AAA0089WRAF	050C01623091	CL 63 1 25 IN 1
AAA0089WNPP	050C01623063	CL 62 1 56	AAA0089WRBR	050C01623102	KR 1 BIS B 62 18
AAA0089WNSK	050C01623064	KR 1 BIS D 62 A 1	AAA0089WRCX	050C01623103	KR 1 BIS B 62 26
AAA0089WNTO	050C01623065	CL 62 1 70	AAA0089WRDM	050C01623106	KR 1 BIS A 62 27
AAA0089WNUZ	050C00000000	CL 62 1 78	AAA0089WREA	050C01623092	CL 63 1 25 IN 3
AAA0089WNWF	050C00000000	CL 62 1 82 IN 1	AAA0089WRFT	050C01623093	KR 1 BISA 62 18
AAA0089WNZM	050C00525030	KR 1 A 62 26	AAA0089WRHY	050C01623107	KR 1 BIS A 62 17
AAA0089WOAW	050C00000000	CL 63 1 95 IN 1	AAA0089WRJH	050C01623101	KR 1 BIS B 62 14
AAA0089WOBS	050C01623066	KR 1 BIS D 62 A 14	AAA0158NFTO	050C01623071	KR 1 BIS C 62 19
AAA0089WOCN	050C01623067	CL 63 1 73	AAA0167SLZE	050C01623094	CL 62 1 12
AAA0089WODE	050C01623068	CL 63 1 69	AAA0177REPP	050C01623072	KR 1 BIS D 62 A 2
AAA0089WOEP	050C01623069	CL 63 1 65	AAA0177RERU	050C01623073	KR 1 BIS D 62 A 06
AAA0089WOHK	050C01623070	KR 1 BIS C 62 15	AAA0177RFUH	050C00000000	CL 62 1 82
AAA0089WOSY	050C01623075	CL 63 0 19 ESTE	AAA0177RFWW	050C01623074	CL 62 1 74
AAA0089WOTD	050C01623076	CL 63 0 13 ESTE	AAA0177RLCN	050C01623112	CL 63 1 45
AAA0089WOUH	050C01623077	CL 63 0 05 ESTE	AAA0177RLDE	050C01623113	CL 63 1 43
AAA0089WOWW	050C01623078	CL 63 1 03	AAA0177RLKC	050C01623958	CL 63 1 31



DECRETO 544 DE 2015 - LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RES 16-3-0806					
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0089WOXS	050C01623079	CL 63 1 09	AAA0237HFRU	050C01656252	KR 1 A 62 14
AAA0089WOYN	050C01623080	CL 63 1 15	AAA0237HFUZ	050C01746229	CL 62 1 90
AAA0089WOZE	050C01623081	CL 62 1 06	AAA0264BYPA	050C01623123	KR 1 BIS C 62 96
AAA0089WPAF	050C01623082	CL 62 1 14	AAA0264BYRJ	050C01623121	KR 1 63 02
AAA0089WPBR	050C01623083	CL 62 1 18	AAA0264BYSY	050C01623115	CL 62 1 72
AAA0089WPCX	050C01623109	CL 62 1 20	AAA0264BYTD	050C01743131	CL 62 1 76
AAA0089WPDM	050C01623110	CL 62 1 26	AAA0264BYUH	050C01743130	CL 63 1 77
AAA0089WPEA	050C01623111	CL 62 1 28	AAA0264BYWW	050C01743132	KR 1 BIS C 62 33
AAA0089WPFT	050C01623100	CL 62 1 32	AAA0264BYXS	050C01623122	CL 63 1 39
AAA0089WPHY	050C01623099	CL 62 1 36	AAA0264BYYN	050C01623120	CL 63 1 19
AAA0089WPJH	050C01623095	KR 1 BIS C 62 6	AAA0264BYZE	050C01623119	CL 62 1 24
AAA0089WPKL	050C01623096	KR 1 BIS C 62 12	AAA0264BZAF	050C01743135	CL 63 1 23 IN 1
AAA0089WPLW	050C01623097	KR 1 BIS C 62 20	AAA0264BZBR	050C01623116	CL 63 1 67
AAA0089WPMS	050C01623098	CL 63 1 59	AAA0264BZCX	050C01743133	KR 1 BIS B 62 01
AAA0089WPNN	050C01623959	CL 63 1 49	AAA0264BZDM	050C01623117	CL 62 1 34
AAA0089WPOE	050C01623104	CL 63 1 47	AAA0264BZEA	050C01623118	CL 63 1 51
AAA0089WPPP	050C01623105	CL 63 1 41	AAA0264BZFT	050C01743134	CL 62 1 16
AAA0089WPRU	050C01623084	CL 63 1 35		050C01741791	

Se obtuvo como resultado:

UPZ 90 PARDO RUBIO VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/M ²) A 2015	LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806 VALOR DE TERRENO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA (\$/M ²) A 2015	EFECTO PLUSVALÍA (M2)
\$ 1.379.000,00	\$ 1.739.000,00	\$ 360.000,00

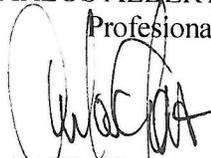
Elaboró:

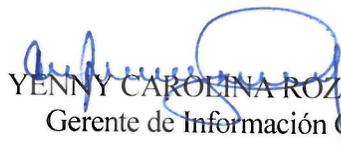

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado

Revisó:


CARLOS ALBERTO CASTRO LATORRE
Profesional Especializado

Vo. Bo:


CARLOS ALBERTO GÓMEZ SILVA
Subgerente de Información Económica (E)


YENNY CAROLINA ROZA GÓMEZ
Gerente de Información Catastral

765



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

DECRETO 544 DE 2015

ANEXOS

Ejercicios de Desarrollo Potencial

766

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
 GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL
 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA
 DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL
 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN
 LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806
 DECRETO 614 DE 2006 UPZ 90 PARDO RUBIO

LOCALIDAD	02-CHAPINERO
SECTOR CATASTRAL	008205-MARIA CRISTINA

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO		TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
ÁREA BRUTA REURBANIZACIÓN			8.715,82
ZMPA QUEBRADA LOS OLIVOS			912,76
MALLA VIAL ARTERIAL - AV. JOSÉ CELESTINO MUTIS			
ÁREA NETA REURBANIZABLE			7.802,86
CONTROL AMBIENTAL			
DESIGN PARA VÍAS			
ÁREA ÚTIL			4.350,58

DEFINICIÓN ÁREAS	ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD					
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
ÁREA ÚTIL	274,54	2.042,04	863,57	366,34	804,09	4.350,58
DIMENSIÓN PATIO	9,00	6,00	9,00	9,00	9,00	
ÁREA DE OCUPACIÓN 1 PISO	216,18	1.037,85	639,63	281,40	695,35	2.833,50
ÁREA VOLADIZO	19,00	20,82	18,32	9,90	14,70	
ÁREA DE SUPERIOR TIPO	228,18	1.058,67	655,95	290,49	673,05	
ALTURA PROPUESTA	3,00	8,00	3,00	3,00	3,00	
ÁREA DE TOTAL CONSTRUIDA	672,55	8.488,57	1.951,53	862,46	2.004,44	13.939,55

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD USO PRINCIPAL						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	672,55	8.488,57	1.951,53	862,46	2.004,44	13.939,55
Puntos fijos (10% del área total construida)	67,25	848,85	195,15	86,24	200,44	
Circulación Adicional (5% del área total construida) para 8 pisos		380,19				
Área total construida antes de equipamiento comunal privado	605,29	7.223,53	1.756,38	776,21	1.804,00	
Altura Resultante (Pisos)	3,00	8,00	3,00	3,00	3,00	
ÁREA VENDIBLE (m²)	599,67	7.156,44	1.740,06	789,0	1.787,24	
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)	599,67	7.156,44	1.740,06	789,0	1.787,24	12.052,41

ÁREAS VENDIBLES						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
Equipamiento comunal exigido	74,56	894,56	217,51	96,13	233,41	1.506,55
Equipamiento destinado a equipamiento comunal (15%)	11,24	134,18	32,63	14,42	33,51	225,98
Equipamiento destinado a zonas verdes (85%)	63,71	760,37	184,88	81,71	29,48	1.119,16

USOS PLANTEADOS						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
ÁREA VENDIBLE - VIVIENDA	599,67	7.156,44	1.740,06	789,00	1.787,24	12.052,41
TIPO DE APARTAMENTO	54,52	51,84	51,84	51,84	51,84	
ÁREA DE TIPO AJUSTADA	54,52	51,86	51,18	54,83	52,57	
TOTAL DE UNIDADES	11,00	135,05	33,57	14,63	34,48	
TOTAL DE UNIDADES DE VIVIENDA AJUSTADA	11,00	135,00	34,00	14,00	34,00	231,00

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS SECTOR DEMANDA B						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
Parqueaderos para uso multifamiliar (1% viviendas)	1,00	23,00	5,00	7,00	5,00	36,00
Parqueaderos visitantes demanda para multifamiliar (11% viviendas)	0,00	9,00	2,00	0,00	2,00	13,00
TOTAL PARQUEADEROS PRIVADOS						36,00
Área Total asignada para parqueaderos en primer nivel (17,5 m²/lot)	17,50	569,00	122,50	35,00	122,50	
Área total asignada para parqueaderos en sótano						

VENTAS DEL PROYECTO						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
ÁREA VENDIBLE	599,67	7.156,44	1.740,06	789,00	1.787,24	12.052,41
VALOR M2	\$ 2.460.000,00	\$ 2.460.000,00	\$ 2.460.000,00	\$ 2.460.000,00	\$ 2.460.000,00	\$ 2.460.000,00
TOTAL VENTAS	\$ 1.475.188.200,00	\$ 17.604.838.193,40	\$ 4.280.652.719,68	\$ 1.891.740.000,00	\$ 4.396.610.400,00	\$ 29.848.929.513,28

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS - USO PRINCIPAL						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN	\$ 719.534,82	\$ 483.921.412,77	\$ 8.979.042.861,68	\$ 1.404.192.306,02	\$ 620.570.451,80	\$ 6.209.278.953,09
COSTOS DIRECTO M2 PLACADE PARQUEO PRIMER PISO	\$ 161.000,00	\$ 2.817.500,00	\$ 90.160.000,00	\$ 19.722.500,00	\$ 6.634.000,00	\$ 181.200,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 488.738.912,77	\$ 6.169.202.484,88	\$ 1.423.914.806,02	\$ 626.205.451,80	\$ 1.481.969.007,20	\$ 10.169.951.242,87

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)						
	MZ 12	MZ 15	MZ 17	MZ 31	MZ 32	TOTAL
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3%	\$ 14.602.167,38	\$ 185.076.073,95	\$ 42.717.444,18	\$ 18.286.163,55	\$ 43.659.668,22
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FLO						\$ 306.041.537,28
LICENCIA - CURADURIA						\$ 149.489,20
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1%	\$ 14.751.887,00	\$ 176.048.381,93	\$ 42.806.572,20	\$ 18.917.400,00	\$ 43.969.860,13
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	15%	\$ 48.573.891,28	\$ 816.930.248,40	\$ 142.391.480,60	\$ 62.670.545,18	\$ 296.489.291,13
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	1,58%	\$ 34.071.253,89	\$ 511.122.859,62	\$ 115.994.773,83	\$ 43.634.381,63	\$ 1.016.805.124,27
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	3%	\$ 38.819.705,00	\$ 440.120.954,54	\$ 107.013.816,00	\$ 47.293.520,00	\$ 156.713.265,56
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5%	\$ 24.336.945,64	\$ 308.460.124,24	\$ 71.195.740,30	\$ 31.310.272,50	\$ 741.223.237,63
COSTOS FINANCIEROS	17%					\$ 508.402.569,13
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	3%	\$ 44.265.646,00	\$ 528.145.145,60	\$ 128.416.581,60	\$ 56.752.200,00	\$ 5.497.827.788,44
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 217.671.961,19	\$ 2.305.893.826,06	\$ 649.135.363,51	\$ 279.514.462,95	\$ 563.527.292,93	\$ 4.414.878.874,50
COSTO ADECUACIÓN ZONAS VERDES PRIVADAS (ÁREA-VALOR-TOTAL)		1.119,18				\$ 84.042.413,23
TOTAL COSTOS						\$ 76.094,28
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS UTILIDAD						\$ 14.666.972.530,40
TOTAL UTILIDAD						\$ 49,42%
VALOR LOTE						\$ 2.954.892.951,33
TOTAL UTILIDAD						\$ 2.984.892.951,33
VALOR LOTE						\$ 12.017.054.031,50

VALOR M² TERRENO - ÁREA BRUTA	\$ 1.378.786,23
VALOR ADOPTADO M² TERRENO	\$ 1.379.000,00

ELABORÓ:
ADRIANA ROMERO FARRÁN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

FECHA: NOVIEMBRE 2018

[Handwritten signature]

767

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

DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806

LOCALIDAD	02-CHAPINERO
SECTOR CATASTRAL	008205-MARIA CRISTINA

ANÁLISIS DE OCUPACION DEL SUELO		LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806	
ÁREA BRUTA REURBANIZACIÓN			8.715,62
ÁREA ZMPA QUEBRADA OLIVOS			912,76
ÁREA AV. JOSE CELESTINO MUTIS			158,23
ÁREA NETA URBANIZABLE - ETAPA DE REURBANIZACIÓN			7.644,83
CONTROL AMBIENTAL			127,02
CESIONES PARA VIAS VEHICULARES			3.454,06
ÁREA UTIL			4.063,55
ÁREA UTIL LOTE 1- VIP			1.831,93
ÁREA UTIL LOTE 2			2.231,62
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
DEFINICIÓN DE ÁREAS	ÁREA UTIL LOTE 2	ÁREA UTIL LOTE 1- VIP	
ÁREA ÚTIL	2.231,62		1.831,93
ÁREA LIBRE 1 PISO	504,32		1.026,03
ÁREA CONSTRUIDA 1 PISO	1.727,00		805,90
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES	39.839,00		1.307,80
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	41.566,00		2.113,70
INDICE DE CONSTRUCCION	15,97		1,04
ALTURA RESULTANTE	34,00		3,00
ÁREA DE SÓTANOS	11.121,00		-
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CON SÓTANOS	52.687,00		2.113,70
	NO VIS	VIP	ÁREA UTIL LOTE 1- VIP
ÁREA CONSTRUIDA 1 PISO	982,00	745,00	805,90
ÁREA CONSTRUIDA PISOS RESTANTES	37.331,00	2.508,00	1.307,80
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	38.313,00	3.253,00	2.113,70
ÁREA DE SÓTANOS	11.121,00	-	-
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA CON SÓTANOS	49.434,00	3.253,00	2.113,70
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		52.687,00	
TOTAL NIVELES SÓTANOS		9	
ÁREA DE CIRCULACIONES, PUNTOS FUJOS Y GARAJES EN PRIMEROS PISOS	11.824,90	1.063,00	-
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	1.352,00	140,00	263,60
ÁREA TOTAL VENDIBLE	25.136,10	2.050,00	1.850,10
	NO VIS	VIP	LOTE 1- VIP
EQUIPAMIENTO COMUNAL PROPUESTO			
Equipamiento comunal	3.207,00	337,00	861,60
Equipamiento destinado a equipamiento comunal	1.352,00	140,00	263,60
Equipamiento destinado a zonas verdes	1.855,00	197,00	598,00
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)	NO VIS	VIP	LOTE 1- VIP
Área Tipo (Producto inmobiliario mínimo) (m²)	63,3	50,00	88,10
Apartamentos planteados (Unidades)	397,00	50,00	88,10
Total de Unidades de Vivienda	397,00	41,00	21
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS	NO VIS	VIP	LOTE 1- VIP
Parqueaderos privados demanda para VIVIENDA	371,00	7,00	3
Parqueaderos visitantes demanda para VIVIENDA	26,00	2,00	2
ÁREA PARQUEADERO EN SOTANO		11.121,00	PLACA 87,50
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO - (VIVIENDA)			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA SIN SOTANOS	38.313,00	3.253,00	-
ÁREA DE PLACA PARQUEADEROS PRIMER NIVEL			87,50
VENTAS DEL PROYECTO	NO VIS	VIP	LOTE 1- VIP
ÁREA VENDIBLE	25.136,10	2.050,00	1.850,10
ANÁLISIS DE VENTAS	NO VIS	VIP	LOTE 1- VIP
VALOR	7.450.000,00	\$ 1.288.700,00	731.384,79
	GARAJES	NO VIS	VIP
TOTAL VENTAS	\$ 7.420.000.000,00	187.263.945.000,00	\$ 2.641.835.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 1.353.135.000,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			\$ 198.678.915.000,00
		NO VIS	VIP
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION	\$	2.075.000,00	\$ 503.098,60
TOTAL COSTO DIRECTO	\$	109.325.525.000,00	\$ 1.063.399.508,61
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION SALON COMUNAL	\$		\$ 245.242.142,10
COSTOS DIRECTO M2 PLACA DE PARQUEO PRIMER PISO	\$		\$ 14.087.500,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$	109.325.525.000,00	\$ 1.308.641.650,72
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$ 110.648.254.150,72

CK

Handwritten signature

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL
TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA**

**DECRETO 544 DE 17 DE DICIEMBRE DE 2015 POR EL CUAL SE INCORPORA UN SECTOR LOCALIZADO EN LA UPZ 90 PARDO RUBIO LOCALIDAD DE CHAPINERO AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN
LICENCIA DE REURBANIZACIÓN RESOLUCIÓN 16-3-0806**

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS (VIVIENDA)			
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3%	\$	3.279.765.750,00
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	448.467,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	4.032.682,52
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1%	\$	1.093.255.250,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10%	\$	10.932.552.500,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,8%	\$	3.087.638.387,50
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	3%	\$	5.697.173.400,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - ING DE DET	5%	\$	5.466.276.250,00
COSTOS FINANCIEROS	3,51%	\$	6.664.484.004,00
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3%	\$	5.697.173.400,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	41.922.800.091,62
TOTAL COSTOS INDIRECTOS			\$ 42.337.203.252,86
CARGAS URBANISTICAS			
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			1.858,94
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	400.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 -> ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		\$	769.822.384,13
AREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m2)		6,40%	97,43
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$	38.973.184,00
TOTAL ADECUACIÓN VIAS LOCALES (AREA-VALOR-TOTAL)		\$	3.324.761.581,48
ADECUACION CONTROL AMBIENTAL		\$	9.538.477,17
ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (AREA-VALOR-TOTAL)		\$	176.546.684,25
TOTAL COSTOS		\$	157.305.099.714,61
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS			79,18%
UTILIDAD VIVIENDA NO VIP		14,00%	\$ 26.216.952.300,00
UTILIDAD VIS/VIP		0,00%	\$ -
UTILIDAD COMERCIO Y SERVICIOS			
TOTAL UTILIDAD		\$	26.216.952.300,00
VALOR LOTE		7,63%	\$ 15.156.862.985,39
VALOR COMERCIAL M² TERRENO - AREA BRURA		\$	1.739.045,87
VALOR ADOPTADO M² TERRENO		\$	1.739.000,00

ELABORO
ADRIANA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

FECHA: NOVIEMBRE 2018

Adriana Romero Farfan