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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 12 DE DICEMBRE DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 22 DE FEBRERO DE 2016

(CUARTA ENTREGA)

BOGOTÁ D.C., AGOSTO DE 2017

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

30

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 12 DE DICIEMBRE DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO DISTRITAL 079 DE 22 DE FEBRERO 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 que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional[1] y del Consejo de Estado[2], 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.

---

[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 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)**

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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 POT, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado sobre los predios reportados como licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014, a los cuales les aplica la transición del artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, y que corresponden a licencias que involucran más de un predio, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

El cálculo del efecto plusvalía, liquidado mediante Resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, se efectuó, atendido la solicitud realizada por la Secretaria Distrital de Planeación obedeciendo los lineamientos establecidos en el Decreto 020 de 2011, considerando lo estipulado en el Decreto 562 de 2014 en su artículo 40° "*Hechos generadores de participación en plusvalía. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital, excepto los sectores normativos Nos. 5, 6, 7 y 8 de la UPZ 93 - las Nieves. El cálculo del efecto plusvalía que realice la UAECD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente Decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.*

Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad, sólo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y cálculo objeto del presente Decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, ésta e mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2."

La Secretaria Distrital de Planeación es la entidad encargada de establecer la norma urbanística y los hechos generadores de participación en plusvalía, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) se encarga de realizar el cálculo del efecto plusvalía aplicando lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 020 de 2011.

Con base en la expedición del Decreto 562 de 2014 y su posterior derogatoria con el Decreto 079 de

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

2016, se realizó el cálculo inicial del efecto plusvalía teniendo en cuenta la capacidad predial, realizándose una primera liquidación del mismo con las Resoluciones Nos. 1694 a 1698 de 2015; seguidamente dando aplicación al artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016 se efectuó el cálculo para aquellos predios reportados con tramite de licencia por la SDP, generándose la liquidación contenida en la Resolución No. 1154 de 2016.

Dentro de la Resolución 1154 de 2016 se incluyeron nuevas zonas homogéneas correspondientes a predios que no fueron incluidos en el cálculo realizado para la determinación del efecto plusvalía mediante Resoluciones No. 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, en razón 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. Adicionalmente la información fue entregada el 10 y 16 de mayo de 2016 de los predios reportados como licenciados por las diferentes curadurías, exceptuando la curaduría No. 4.

El presente cálculo se realiza, dando aplicación a lo establecido en el Decreto Distrital 079 de 2016, articulo 3 y según la información reportada por los curadores urbanos a la SDP y a su vez entregada por esta Secretaria a la UAECD, se evidencio con el ejercicio realizado que existen licencias que involucran más de un predio, siendo necesario realizar nuevamente el análisis de estos casos ya que se constituyeron en un proyecto con licencias para su desarrollo bajo la norma del Decreto Distrital 562 de 2014.

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 12 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 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 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

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística, están contenidas en los Decretos reglamentarios para cada una de las UPZ que hacen parte del polígono del Decreto Distrital 562 de 2014, 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.

CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en el Decreto Distrital 562 del 12 de diciembre de 2014, Artículos 3, 4, 5, 6 y 7; *"por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones.* " adoptando las fichas

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

normativas para el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

El presente cálculo, se realiza con base en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas en cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, buscando realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

Para el análisis y cálculo del efecto plusvalía se toma lo establecido al artículo 3 del Decreto Distrital 562 de 2014, "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.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

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 igualo 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."

La aplicación del 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 contenido en los oficios No. 2-2015-56191 SDP, radicado a la UAECD con el No. 2015ER30924 y el No. 2-2015-52545 SDP radicado a la UAECD con el No. 2015ER29197.

2.3. INCLUSIÓN DE LA CARGA PARA VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DECRETO DISTRITAL 138 DE 2015

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Teniendo en cuenta lo solicitado por la SDP con el oficio 2-2015-52545 de 2015 se incluye la carga VIP y lo establecido con el Decreto 138 de 2015, *"Por el cual se reglamenta el artículo 66 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. "*

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:

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

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

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:

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Al =A2 x (V1 I V2)

Donde:

Al = 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*

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

*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. INCLUSIÓN DE LA CARGA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS ARTÍCULO 22 DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 2014.

Así mismo en el cálculo del efecto plusvalía se incluyeron las cargas de servicios públicos contenidas en el Artículo. 22 del Decreto 562 de 2014 que establece: "*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*

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

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 UAECD, 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."

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como:

"Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 190 de 2004 y los Decretos reglamentarios para las UPZ que hacen parte del polígono del Decreto Distrital 562 de 2014, se automatizo un formato tomando como base el aprobado por la SIE para este tipo de cálculos, el cual está ligado a una base de datos 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 como llave el BARMANPRED, que corresponde al código barrio, código manzana y código predio, la cual liga el formato a la base de datos mencionada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información normativa y económica de la cual se obtiene las áreas construidas. Se incluye el cálculo de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos obteniéndose el valor residual del terreno.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

*Ejemplo base de datos

No. PUNTO	CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO	FRENTE	AREA DE TERRENO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA AISLADA : A CONTENUA : C	DIMENSION ANTEJARDIN	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	I O	I C	ALTURA	TIPO DE PROYECTO VIV ó COM	ID_ESTRATO	VIS - NO VIS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTACIONAMIENTO	SOTANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	VALOR M² APARTAMENTO	VALOR M² COMERCIO	VALOR M² OFICINAS	VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	COSTO POR M2 CONSTRUCCION	COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL
1	009123001002	68	1470	A	6	5	5	0,55	7	15	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL NETA	A	2	$ 4.500.000			$ 25.000.000	$ 1.040.000	$ 440.000
2	004501061032	7	187	C	3,5	3	0	0,7	1,8	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 2.736.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
3	004109027006	6	128	C	3,5	3	0	0,65	1,5	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 3.200.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
4	004109027001	6	120	C	3,5	3	0	0,65	1,5	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 3.200.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
5	004501031007	5	186	C	3,5	3	0	0,7	1,4	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 2.736.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
6	001206006021	8	202	C	2,5	3	0	0,7	1,5	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
7	001111013013	7	158	C	3,5	3	0	0,6	1,7	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
8	001206003029	7	182	C	0	3	0	0,75	1,5	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
9	001111013010	7	158	C	3,5	3	0	0,6	1,7	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
10	001205005010	7	140	C	3,5	3	0	0,7	1,5	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
11	001109021006	7	164	C	3	3	0	0,7	1,5	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
12	001111026008	6	161	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV		3.NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	

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 UAECD 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 1° 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 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Un ejemplo del formato aplicando lo expresado se incluye a continuación:

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
UPZ (NORMA ANTES)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)	CU5-36		
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	005304 27 12/13		
UPZ	21	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
SECTOR	11		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		24,00	
Fondo		20,00	
Área		480,00	
Voladizo		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	**A ó C**	**C**	
Antejardin		3,50	
Aislamiento posterior		5,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		24,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA
Frente útil pisos superiores		24,00	AISLADA
Fondo útil 1º piso		11,50	14,00
Fondo útil 2° pisos superiores		12,10	
Indice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO		336,00	
Indice de Construcción (IC)		3,00	
Área máxima construible por IC		1.440,00	
Altura máxima permitida (pisos)		5,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,58	VIABLE
Área máx por IC	1.440,00		
CALCULO DE EDIFICABILIDAD	**POR INDICE DE CONST.**	**POR AISLAMIENTOS**	**POR IO y ALTURA**
Área construible voladizo		14,40	14,40
Area construible 1er piso	336,00	276,00	336,00
Area construible piso tipo		290,40	350,40
Area construible pisos superiores		1.161,61	1.401,60
Area total construida (ATC)	1600,00	1.437,61	1.737,60
Puntos fijos 10%	160,00	143,76	173,76
Area construida menos puntos fijos:	1440,00	1293,85	1563,84
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD		1293,850152	1293,85
Circulacion adicional (5% - 10%) 5%	64,69	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE	122,00	5,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR	1107,2	1107,20	8,00
ÁREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL	1107,2	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO VIV o COM	RESIDENCIAL	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR	POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento	126,50	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)	138,39	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR	8,75	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL	8,00	6	212,7
ESTRATO 5	**VIS - NO VIS**	**NO VIS**	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)	**POR INDICE DE CONST.**		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda	138,38		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	27,68		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	110,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION	122,00	110,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO	0,00		
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,00		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION	0,00	0,00	
Area Basica Parqueaderos Pisos superiores	0,00		
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica) 28	0,00		

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1	8,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,2	2,00
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		10
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos		10
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	34,0	340,00
Area máxima de sótano		444,00
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		13,00
Total área ocupada en sótanos		444,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.437,61
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		444,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		[redacted]
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		[redacted]
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		[redacted]
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		11
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		5.444.628,00
VALOR M² COMERCIO		0,00
VALOR M² OFICINAS		0,00
VALOR DE PARQUEADERO		21.500.000,00
TOTAL VENTAS		$ 6.263.703.196
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCION		1.511.933,93
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL		1.511.933,93
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 2.844.872.573
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 85.346.177,18
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		$ 597.956,80
LICENCIA - CURADURIA		$ 11.943.544,31
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 62.637.031,96
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	$ 284.487.257,28
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,74%	$ 21.168.392,13
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 156.592.579,90
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	4,50%	$ 128.019.266,77
COSTOS FINANCIEROS	2,47%	$ 154.988.658
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 187.911.096
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		$ 1.093.691.958,98
TOTAL COSTOS		$ 3.938.564.531,75
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		62,88%
UTILIDAD	16,00%	$ 1.002.192.511
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	21,12%	$ 1.322.946.152,89
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 2.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.687,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		$ -
VALOR LOTE		$ 1.322.946.152,89
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	2.756.000,00

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 562 de 2014, se diseñó un formato que permite obtener la volumetría como resultante de la aplicación de la norma contenida en este Decreto, el cual se encuentra vinculado a una base de datos que incorpora la información normativa relacionada con áreas de terreno, antejardines y aislamientos. Se relacionó la información de producto inmobiliario, costos (Incluyendo cargas VIP y de servicios Públicos) y valores de ventas para poder obtener el valor de terreno para cada uno de los puntos de investigación.

Para el funcionamiento del formato, se determina como llave el BARMANPRED, que corresponde al código barrio, código manzana y código predio, la cual liga el formato a la base de datos mencionada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información normativa y económica de la cual se obtiene las áreas construidas. Adicional a lo descrito, se incluye el cálculo de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos, obteniéndose el valor residual del terreno.

BAR_MAN_PRE	FRENTE	AREA	ESTRATO	ANTEJARDIN	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA_DE_AC	ZONA DE DEMANDA DE GJ	VR VENTA RESIDENCIAL	VR VENTA COMERCIAL	VR VENTA OFICINA	VR VENTA GJ	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO ADICIONAL SOTANO
009123001002	68,04	14.594	3	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	A	$ 5.500.000			$ 25.000.000	$ 1.270.000	
004501051032	7,00	186	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 2.736.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004109027006	6,00	128	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 3.200.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004109027001	6,19	117	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 3.200.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004501013007	9,00	188	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 2.736.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206006021	8	202	3	2,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000	$ -	$ -	$ 17.000.000	$ 889.500	
001111013013	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206003029	7	182	3	0	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111013010	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206005010	7	146	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001109021006	7	164	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111026008	6	161	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111033006	8	156	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
005507051018	10,01	241	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	$ 3.478.725			$ 17.000.000	$ 889.500	
005507010014	5,50	137	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	$ 3.478.725			$ 17.000.000	$ 889.500	
005402005023	8,10	169	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	A	$ 4.500.000			$ 17.000.000	$ 889.500	

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS