



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

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:

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**



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%

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.*

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**



2. *Destinación del porcentaje de suelo a vivienda de interés prioritario, integrado en todo el ámbito del proyecto. Se entenderá cumplida la obligación con la destinación de un porcentaje del área de construcción total del proyecto para la construcción de VIP, de la siguiente manera:*

a. *Para tratamiento de desarrollo, 20% del área construida total del proyecto.*

b. *Para tratamiento de renovación urbana 10% del área construida total del proyecto.*

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

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

Donde:

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

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

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

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

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

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

$$VaP = A2 * V1 * ki$$

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

Dónde:

VaP = Valor a pagar

VI = 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:

<i>IC- Índice de Construcción</i>	<i>Ki</i>
<i>0 < IC < 4.5</i>	<i>0.40</i>
<i>4.5 < IC < 7</i>	<i>0.75</i>
<i>Mayor a 7</i>	<i>1.25</i>

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.

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**



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

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

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

2.4. INCLUSION DE LA CARGA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS ARTICULO 22 DEL DECRETO DISTRITAL 562 DE 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: Artículo 22. Obligaciones para servicios públicos domiciliarios. Adicionado por el art. 8, Decreto Distrital 575 de 2015. Las obligaciones urbanísticas relacionadas con los servicios públicos domiciliarios se calculan de la siguiente manera:

$$OSP = A * B1 * 0.064$$

Donde:

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

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

B1= valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 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."



3. METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

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

3.1 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

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

Para la aplicación de la norma con el Decreto Distrital 190 de 2004, se automatizó un formato tomando como base el ya 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.

Nº PUNTO	CÓDIGO DE SECTOR-PREDIO	FRENTE	AREA DE TERRENO	TIPOLOGIA IDENTIFICADORA RELACION A CONTINUIDAD	DIMENSION ANTEJARDIN	ASLAMIENTO POSTERIOR	ASLAMIENTO LATERAL	IO	IC	ALTURA	TIPO DE PROYECTO VIVIENDA COM	DO ESTRATIFICO	NO VIVS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTADOCODIFICACION	SOJANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	VALOR M ² APARTAMENTO	VALOR M ² CONEJICO	VALOR M ² ORDINAS	VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	COSTO POR M ² CONSTRUCCION	COSTO POR M ² SOJANO ADICIONAL
300912300102	68	14764A			4	5	5	0.35	7	19.00	19.00	NO VIVS	RESIDENCIAL NETA	A	2	4.500.000			\$ 15.000.000	\$ 1.000.000	\$ 410.000	
260052010402	7	137C			1,5	3	0	0,7	1,4	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.735.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
300120020105	4	218C			1,5	3	0	0,65	1,3	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.700.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
400429020101	4	120C			1,5	3	0	0,65	1,3	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	3.300.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
500452010107	3	154C			1,5	3	0	0,7	1,4	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.735.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
600126000101	8	202C			2,5	3	0	0,7	1,5	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
700111010103	7	156C			1,5	3	0	0,6	1,2	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
400126000101	7	133C			1,5	3	0	0,75	1,5	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
900111010101	7	154C			1,5	3	0	0,4	1,3	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
100012000201	7	145C			1,5	3	0	0,7	1,5	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
110012000201	7	146C			1,5	3	0	0,7	1,5	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	D	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		
120011010101	4	151C			1,5	3	0	0,6	1,3	7,00	7,00	NO VIVS	RESIDENCIAL ZONAS DEJUNTADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	2.181.000			\$ 12.000.000	\$ 883.500		

*Ejemplo base de datos

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



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.

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



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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA UPZ (NORMA ANTES)			
PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:	CUIS-36 005304 27 12/13	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	A
UPZ	11		
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Fronte			25,00
Fondo			30,00
Área			900,00
Voladizo			0,00
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN			
Antejardín		A o c	c
Aislamiento posterior			2,50
Aislamiento lateral			0,00
Fronte útil primer piso			24,00
Fronte útil pisos superiores			34,00
Fondo útil 1º piso			11,50
Fondo útil 2º pisos superiores			12,10
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			336,00
Índice de Construcción (IC)			3,00
Área máxima construible por IC			1.440,00
Altura máxima permitida (pisos)			5,00
ÍNDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			
Área máx por IC			1.440,00
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
		POR ÍNDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			14,40
Área construible 1er piso	336,00		276,04
Área construible piso tipo			290,40
Área construible pisos superiores			1.161,61
Área total construible (ATC)	1600,00	1.437,61	1.737,60
Puntos fijos	10%	160,00	143,76
Área construible menos puntos fijos:			1563,84
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	64,69	
ECP DESCONTABLE		122,04	
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		3109,2	
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MARITAL		1107,2	
RANGO VIVIENDA			
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	RESIDENCIAL	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR ÍNDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento		(2620)	3
Área Tipo apartamento (ajustada)	138,39		4
Total de Unidades vivienda Estrato - PARA ITERAR	8,75		5
Total de Unidades Vivienda (ajustadas) DATO MARITAL	4,50		6
ESTRATO			
	2	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
POR ÍNDICE DE CONST.			
Equipamiento comunal exigido en Vivienda	138,39		
20% del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	27,68		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	110,71		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION	322,00	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	
Área Básica Parquaderos Pisos Superiores	26		
Total Parquaderos Pisos Superiores (Área Básica)	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
Área máxima de sótano			434,00
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SÓTANO			3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			13,00
Total área ocupada en sótanos			434,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			1.437,61
ÁREA SÓTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			434,00
ÁREA SÓTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			172,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			11
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M ² APARTAMENTO			3.444.420,00
VALOR M ² COMERCIO			0,00
VALOR M ² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO			21.800,000,00
TOTAL VENTAS			6.263.703,195
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTOS DIRECTOS POR M ² CONSTRUCCIÓN			
COSTOS DIRECTO M ² SÓTANO ADICIONAL			1.111.935,45
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SÓTANOS Y ASCENSOR			1.514.985,98
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DE LINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$	85.340.177,18
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	587.958,80
LICENCIA - CURADURIA		\$	11.840.644,11
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	62.637.031,95
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	\$	284.487.257,28
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	0,75%	\$	21.180.302,13
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	156.592.578,80
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - NO DE TALLE (CD)	4,50%	\$	128.076.255,77
COSTOS FINANCIEROS	2,00%	\$	124.988.558
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	187.913.096
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	1.093.601.958,98
TOTAL COSTOS		\$	2.938.604.531,75
DIFERENCIA COSTOS TOTALES / VENTAS			67.886
UTILIDAD	16,00%	\$	1.002.192.511
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	21,12%	\$	1.322.946.152,60
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m ²)			
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR M ² CUADRADO		\$	2.000.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + Ipx a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.697,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	
VALOR LOTE		\$	1.322.946.152,60
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO		\$	2.756.000,00

Av. Cra 30 No 25 - 30
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



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

En este escenario, es importante resaltar que la información para el cálculo con todas las variables que se encuentran en cada una de las licencias de construcción reportadas por las Curadurías Urbanas, esto con el fin de realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto 562 de 2014.

Un ejercicio realizado con el formato mencionado es el siguiente:

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES) PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF) CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008118001008		Calculo	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Fronte		21.00	
Fondo		42.00	
Área		882.79	
Volumen		0.00	
BLOQUE BÁSICO			
Antebalce m - m2		1.00	60.00
Aislamiento posterior m - m2 (técnica)	4.00		86.40
Aislamiento lateral			0.00
Fronte del bloque básico			21.00
Fondo del bloque básico			33.00
Área Construida Bloque Básico			2 184.20
PRIMER SEGMENTO			
Aislamiento posterior	4.00		23.00
Aislamiento lateral	4.00		23.00
Fronte del primer segmento			13.00
Fondo del primer segmento			28.00
Pisos Resultantes primer segmento			7.00
Área Construida primer segmento			2 817.95
SEGUNDO SEGMENTO			
Aislamiento posterior	4.00		23.00
Aislamiento lateral	4.00		23.00
Fronte del segundo segmento			0.00
Fondo del segundo segmento			0.00
Pisos Resultantes segundo segmento			0.00
Área Construida segundo segmento			0.00
TERCER SEGMENTO			
Aislamiento posterior	4.00		23.00
Aislamiento lateral	4.00		23.00
Fronte del tercer segmento			0.00
Fondo del tercer segmento			0.00
Pisos Resultantes tercer segmento			0.00
Área Construida tercer segmento			0.00
Área Construida Total			4 982.20
Altura Total (pisos)			10
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD			
Área total construida (ATC)			4 882.20
Puntos fijos (% área ocupada por piso * altura total)			712.79
Cobertura (% de cada piso)			244.96
Puntos Fijos + Coberturas / Área Total Construida			19.22%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m2		0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m2		3 882.20
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m2		0.00
ÁREA VENDIBLE VEHICULOS	m2		3 882.20
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m2		3 882.20
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
Equipamiento comunal exigido en Vivienda			457.32
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%		91.46
Equipamiento comunal exigido - Cubierta			365.86
Equipamiento comunal exigido en Comercio			0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%		0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierta			0.00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas			0.00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%		0.00
Equipamiento comunal exigido - Cubierta			0.00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierta			365.86
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)			
Fronte Bloque Básico	m2		712.79
Área del Apartamiento (Producto inmobiliario mínimo)			82.00
Anclamientos planteados			44.00
Área Anclada Apartamientos planteados	m2		82.11
Total de Unidades de vivienda apostada			44.00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS			
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	1		44.00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0.25		11.00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0		0.00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0		0.00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0		0.00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0		0.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			55
Área asignada por los parqueaderos			1 237.50
Área mínima de solano			507.19
Cantidad de Solanos			2.00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOLANO			80.00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			80.00
Total área ocupada en solanos			1 614.39
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			4 882.20
ÁREA SOLANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			1 614.39
ÁREA SOLANOS ADICIONALES			0.00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			3 882.20
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0.00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0.00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			55
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M ² APARTAMENTO			\$ 5 444 628
VALOR M ² COMERCIO			\$ 0
VALOR M ² OFICINAS			\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL			\$ 21 000 000.00
TOTAL VENTAS			\$ 21 368 659 752.34
ANÁLISIS DE COSTOS			
COSTO POR M ² CONSTRUCCIÓN			\$ 1 066 266.00
COSTOS M ² SOLANO ADICIONAL			\$ 0
COSTOS TOTALES EXCLUYEN SOLANOS Y ASCENSOR			\$ 7 818 728 827.16
COSTOS FINANCIEROS			\$ 203 694 632.33
VENTAS COMISIONES PUBLICIDAD	0.05%		\$ 10 681 529 722.37
TOTAL COSTOS			\$ 8 363 452 662.05
RELACION COSTOS/VENTAS			38.14%
UTILIDAD	14.00%		\$ 2 981 012 355.33
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	46.86%		\$ 10 013 564 724.95
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			3.00
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO			\$ 5 000 000.00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 - Ips a 1 de febrero de Cada Año)			\$ 105 667.00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA			\$ 2 033 375 363.20
VALOR LOTE			\$ 7 982 159 361.72
VALOR COMERCIAL M ² TERRENO			\$ 8 797 000.00

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





4. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales calculados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que hay efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación para algunos predios ubicados en el polígono del Decreto Distrital 562 de 2014 y que se encuentra reportados por la SDP en trámite de licencia bajo dicho escenario normativo.

4.1. CONSIDERACIONES

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

El cálculo del potencial de edificabilidad para el escenario antes de la acción urbanística, se realizó considerando el área resultante de la integración.

El cálculo del potencial de edificabilidad para el escenario después de la acción urbanística, se realizó con base en la información reportada en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas, de acuerdo a lo concertado con la SDP y los lineamientos definidos por la SIE, con base en lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, esto con el fin de realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014.

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

La aplicación 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.

Dando aplicación a lo establecido en el Decreto Distrital 079 de 2016 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 562 de 2014.

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