



Teniendo en cuenta lo descrito en este informe se procedió a realizar el cálculo correspondiente para los predios reportados por la SDP como licenciados en los que se involucra más de un predio.

Los avalúos del cálculo del efecto plusvalía, fueron socializados a la SDP y quedaron aprobados en la Sesión Interinstitucional del 24 de marzo de 2017, a la cual asistieron como representantes de la SDP los Directores de Norma Urbana y de la Dirección de Economía Urbana.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía para algunos predios reportados por la Secretaría Distrital de Planeación como licenciados bajo la norma contenida en el Decreto Distrital 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



## 5. EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo efecto plusvalía para los siguientes predios:

CÓDIGO DE SECTOR	CHIP	MATRICULA	DIRECCION	COD. INTEGRACIÓN	VALOR_PLUSVALIA M²	PREDIO MATRIZ
008109 04 66 000 00000	AAA0255ZCDE	050C01969400	CL 32 5 81	2-256	1.625.000	
008213 09 10 000 00000	AAA0091DYPA	050C00560712	AK 14 58 26	2-282	3.863.000	
008213 09 11 000 00000	AAA0091DYRJ	050C00676459	AK 14 58 28	2-282	3.863.000	
008213 09 12 000 00000	AAA0252XALW	050C00327413	AK 14 58 52	2-282	3.863.000	
008414 25 13 000 00000	AAA0103EZJZ	050N00216694	KR 8 108A 59	2-300	2.965.000	
008414 25 14 000 00000	AAA0103EZKC	00192323	KR 8 108A 53	2-300	2.965.000	
008312 05 13 000 00000	AAA0097RYSY	050C165933	CL 77 13 23	2-264	788.000	
008312 05 14 000 00000	AAA0097RYTD	050C644167	KR 13 76-47	2-264	788.000	
008312 05 15 000 00000	AAA0097RYUH	050C485967	KR 13 76 33	2-264	788.000	
008301 13 02 000 00000	AAA0092JSYX	050C00040598	CL 95 9 26	2-335	2.870.000	
008301 13 03 000 00000	AAA0092JSZM	050C01422440	CL 95 9 36	2-335	2.870.000	
008301 13 04 001 01001	AAA0092JTAW	050C00650875	KR 9BIS 95 16 AP 102	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 01002	AAA0092JTBS	050C00650884	KR 9BIS 95 16 AP 101	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 02001	AAA0092JTCN	050C00650873	KR 9BIS 95 16 AP 202	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 02002	AAA0092JTDE	050C00650874	KR 9BIS 95 16 AP 201	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91001	AAA0092JTEP	050C00650872	KR 9BIS 95 16 GJ 01	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91002	AAA0092JTFZ	050C650871	KR 9BIS 95 16 GJ 02	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91003	AAA0092JTHK	050C00650870	KR 9BIS 95 16 GJ 03	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91004	AAA0092JTJZ	050C00650869	KR 9BIS 95 16 GJ 04	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91005	AAA0092JTKC	050C00650868	KR 9BIS 95 16 GJ 05	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91006	AAA0092JTIF	050C00650867	KR 9BIS 95 16 GJ 06	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91007	AAA0092JTMR	050C00650866	KR 9BIS 95 16 GJ 07	2-335	2.870.000	050C383257
008301 13 04 001 91008	AAA0092JTNX	050C00650865	KR 9BIS 95 16 GJ 08	2-335	2.870.000	050C383257
005304 27 14 000 00000	AAA0057KDNX	050C01095066	CL 97 47A 31	4-30	349.000	
005304 27 15 000 00000	AAA0057KDOM	050C01550274	CL 97 47A 21	4-30	349.000	
008413 26 03 000 00000	AAA0103CLBS	050N00122182	KR 7 BIS 123 28	4-34	1.797.000	
008413 26 15 000 00000	AAA0103CLMR	050N842745	AK 7 123 43	4-34	1.797.000	
008413 26 16 000 00000	AAA0103CLNX	050N00588440	AK 7 123 35	4-34	1.797.000	
008413 26 20 000 00000	AAA0204XEPA	050N20465656	KR 7 123 19	4-34	1.797.000	
008413 26 04 001 01001	AAA0103CLCN	050N542559	KR 7 BIS 123 40	4-34	1.797.000	050N542557
008413 26 04 001 01002	AAA0103CLOM	050N542558	KR 7 BIS 123 44	4-34	1.797.000	050N542557
008308 16 01 000 00000	AAA0096B8KC	050C00474695	KR 16 90 17	4-10	3.210.000	
008308 16 02 000 00000	AAA0096B8LF	050C00729903	CL 90 16 30	4-10	3.210.000	
008308 16 03 000 00000	AAA0096B8MR	050C350811	CL 90 16 44	4-10	3.210.000	
008308 16 04 000 00000	AAA0096B8NX	050C00248831	CL 90 16 56	4-10	3.210.000	

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**

Elaboró:



ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN  
Profesional Especializado



MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA  
Profesional Universitario

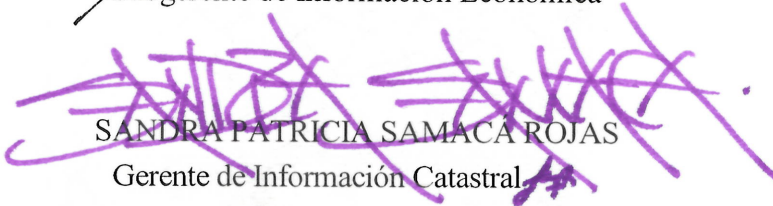
Vo. Bo.



MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO  
Profesional especializado



LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO  
Subgerente de Información Económica

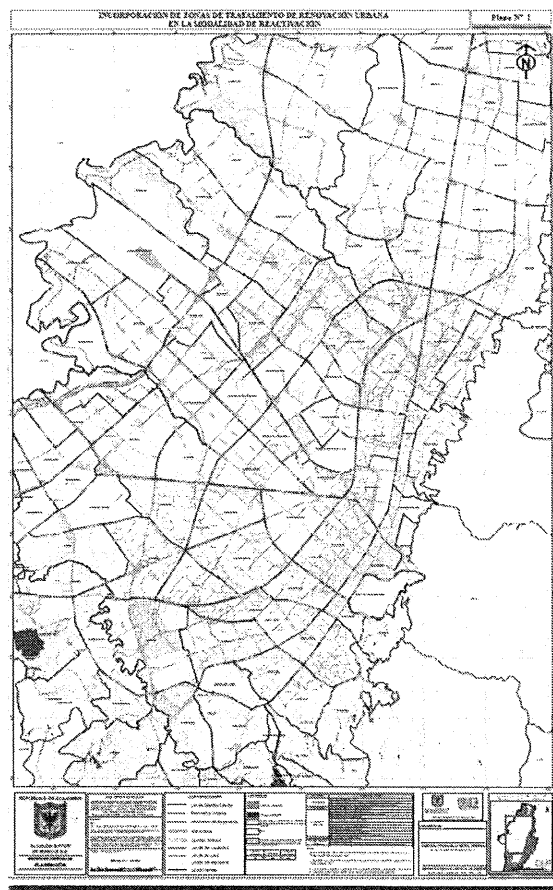


SANDRA PATRICIA SAMACA ROJAS  
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., Abril de 2017



**ANEXO 1  
LOCALIZACIÓN  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES  
PEDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO 562 DE 2014, CUYOS  
PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DECRETO  
DISTRITAL 079 DE 2016.**



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](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



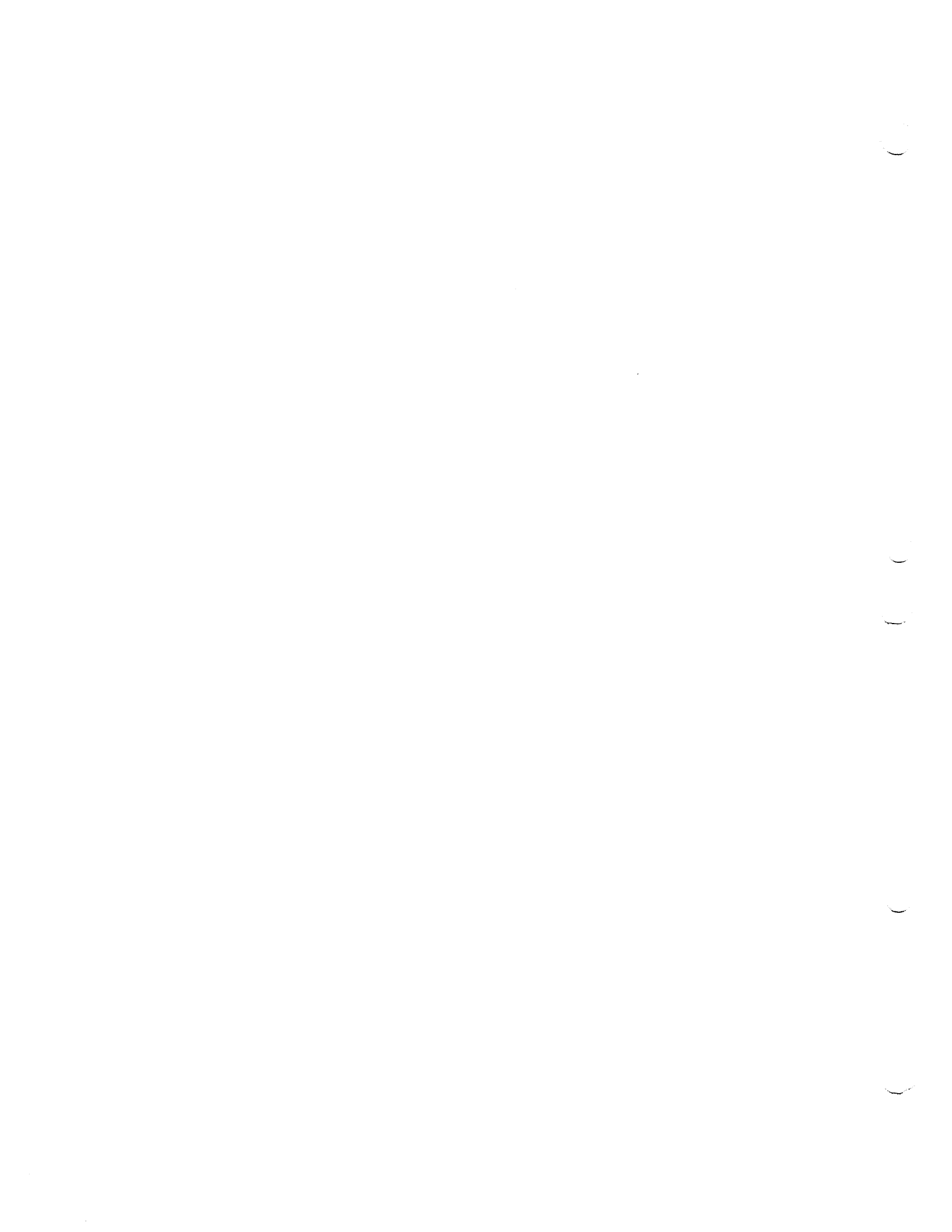
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Digital

DECRETO 562 DE 2014

## ANEXO2 AVALÚOS

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](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



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

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)

2-256

CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:

09 04 44/45/46/47/48

UPZ

91

SUBSECTOR EDIFICABILIDAD

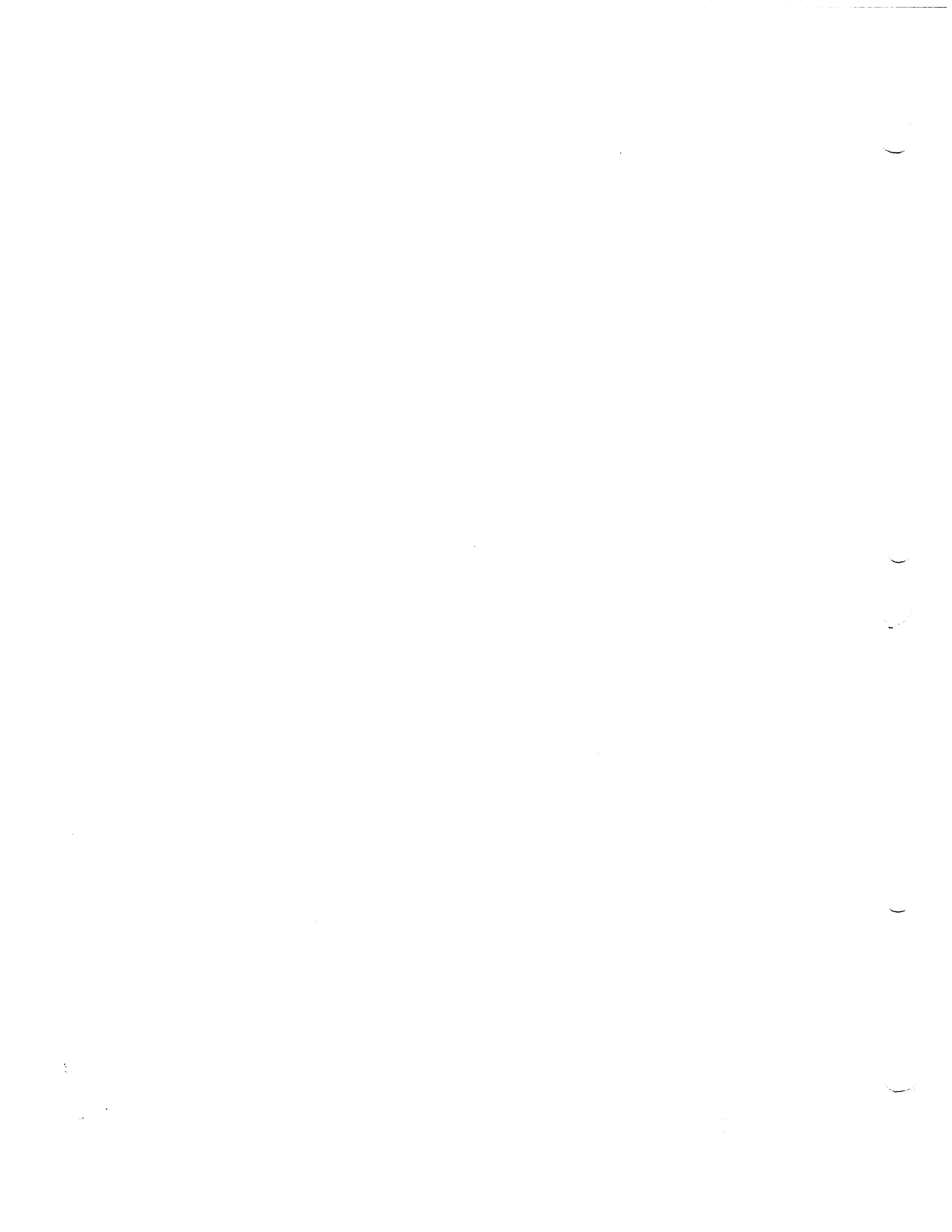
SECTOR

7

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente			48,30
Fondo			99,05
Área			4.784,20
Voladizo			0,60
TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCION		A ó C	C
Antejardín			0,00
Aislamiento posterior			3,00
Aislamiento lateral			0,00
Frente útil primer piso			48,30
Frente útil pisos superiores			48,30
Fondo útil 1º piso			96,05
Fondo útil 2º pisos superiores			96,65
Índice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO			3.348,94
Índice de Construcción (IC)		1,50	
Área máxima construible por IC			7.176,30
Altura máxima permitida (pisos)		2,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,97
Área máx por IC		7.176,30	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS
Área construible voladizo			78,98
Área construible 1er piso	3.348,94		4.639,30
Área construible piso tipo			4.668,28
Área construible pisos superiores			4.668,28
Área total construible (ATC)	7973,67		9.307,58
Puntos fijos	10%	797,37	930,76
Área construible menos puntos fijos:		7176,30	8376,82
ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD			6.054,17
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	302,71	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		151,00	2,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2251,5	2751,60
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		2251,6	RANGO VIVIENDA
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COMERCIO - OFICINAS	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2
Área Tipo apartamento		59,60	3
Área Tipo apartamento (ajustada)		60,85	4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		37,78	5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		37,00	6
ESTRATO	3	VIS - NO VIS	NO VIS
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		POR INDICE DE CONST.	
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		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
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		187,63	
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		37,53	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		150,11	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		150,11	150,00
Área Básica Parqueaderos Pisos Superiores		17,5	
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	17,5		191,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,16666667		7,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,06666667		3,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,002		2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,014285714		10,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0		0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS			22
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótanos			0
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano	17,5		0,00
Área máxima de sótano			4.784,20
Cantidad de Sótanos			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES			169,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			191,00
Total área ocupada en sótanos			0,00
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			6.726,86
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA			0,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			17,50
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			10,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			11,50
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			178
ANÁLISIS DE VENTAS			
VALOR M² APARTAMENTO			5.060.000,00
VALOR M² COMERCIO			1.000.000,00
VALOR M² OFICINAS			1.000.000,00
VALOR DE PARQUEADERO			26.000.000,00
TOTAL VENTAS			\$ 4.628.000.000
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS			
COSTO DIRECTO POR M² CONSTRUCCION			\$ 659.000,00
COSTOS DIRECTO M2 SOTANO ADICIONAL			\$ 659.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR			\$ 4.433.000.740
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA (CD)	3,00%	\$	132.990.022,20
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$	1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$	63.524.969,00
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$	46.280.000,00
HONORARIOS DE COSTRUCCION (CD)	10,00%	\$	443.300.074,00
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	0,88%	\$	39.216.217,83
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$	115.700.000,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$	221.650.017,00
COSTOS FINANCIEROS	5,27%	\$	241.509.880
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	138.840.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$	1.444.207.113,95
TOTAL COSTOS		\$	5.877.207.853,95
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS			
UTILIDAD	16,00%	\$	740.480.000
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	-42,99%	\$	(1.989.687.853,95)
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)			-
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$	1.300.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$	105.667,00
VALOR CARGAS URBANISTICAS		\$	-
VALOR LOTE		\$	(1.989.687.853,95)
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	(416.000,00)

*Handwritten signature and initials.*

*Handwritten signature and initials.*





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 ZH 2-256  
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 008109 04 44/45/46/47/48  
DIRECCION

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		48.30
Fondo		99.65
Área		4.784.20
Volúmeno		0.00
BLOQUE BÁSICO		
Autejardín m <sup>2</sup>	0	0.00
Aislamiento posterior m - m <sup>2</sup> (inicial)	4.00	0.00
Aislamiento lateral		0.00
Frente del Bloque básico		0.00
Fondo del Bloque Básico		0.00
Área Construida Bloque Básico		0.00
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Frente del primer segmento		0.00
Fondo del primer segmento		0.00
Pisos Resultantes primer segmento		0.00
Área Construida primer segmento		0.00
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4.00	
Aislamiento lateral	4.00	
Frente 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	
Aislamiento lateral	4.00	
Frente 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		30.627,88
Altura Total (pisos)		27
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD		
Área total construida (ATC)		30.627,89
Puntos fijos (% área ocupada 1er piso - altura total)		9.577,41
Circulación (% de cada piso)		0.00
Puntos Fijos + Circulaciones / Área Total Construida		31,27%
Área Básica Parqueaderos Pisos superiores		30.627,89
Total Parqueaderos Pisos Superiores (Área Básica)	22,5	408,00
Área construida menos Parqueaderos pisos superiores, puntos fijos y Circulación		11.868,48
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	m <sup>2</sup>	
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	m <sup>2</sup>	
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	m <sup>2</sup>	21.056,45
ÁREA TOTAL VENDIBLE	m <sup>2</sup>	21.056,45
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		2.392,11
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	460,42
Equipamiento comunal exigido - Cubierto	0,2	1.841,69
Equipamiento comunal exigido en Comercio		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		2.392,11
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Básico	m <sup>2</sup>	0,00
Área tipo Apartamiento (Producto inmobiliario mínimo)		59,00
Apartamentos planteados		344,00
Área Apartada Apartamientos planteados	m <sup>2</sup>	53,00
Total de Unidades de vivienda aptas		344,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
SECTOR DEMANDA		
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0,16687	357,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0,06607	56,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0125	0,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0	0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		413
Total de Parqueaderos Obligatorios en Sótano		3
Área ocupada por los parqueaderos en Sótano		23,71
Área máxima de sótano		3.263,88
Cantidad de Sótanos		3,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		0,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN PISOS SUPERIORES		0,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		0,00
Total área ocupada en sótanos		9.791,64
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		30.627,89
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		6.527,70
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		3.203,88
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		20.526,19
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		357
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO		\$ 5.000,000
VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO		\$ 0
VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS		\$ 0
VALOR DE PARQUEADERO		\$ 20.000,000,00
TOTAL VENTAS		\$ 113.174.881.400,00
ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS		
COSTO DIRECTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION		\$ 1.371.870,18
COSTOS DIRECTO M <sup>2</sup> SOTANO ADICIONAL		\$ 1.571.070,18
TOTAL COSTOS DIRECTOS - INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		\$ 55.442.263.932,87
ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS		
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	\$ 1.693.267.917,89
LICENCIA - CURADURIA - CARGO FIJO		\$ 1.195.913,60
LICENCIA - CURADURIA		\$ 251.091.140,23
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	\$ 1.131.748.814,00
HONORARIOS DE CONSTRUCCION (CD)	10,00%	\$ 5.544.226.303,29
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTONICO (CD)	2,01%	\$ 1.011.084.071,00
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	\$ 2.829.372.035,00
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TECNICOS - ING DE DETALLE (CD)	5,00%	\$ 2.772.113.196,04
COSTOS FINANCIEROS	2,67%	\$ 3.020.494.539,00
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$ 3.395.246.442,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		\$ 22.220.740.402,00
TOTAL COSTOS		\$ 77.663.004.395,77
RELACION COSTOS TOTALES / VENTAS		68,62%
UTILIDAD	16,00%	\$ 18.107.581.024,00
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	15,38%	\$ 17.403.895.980,23
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m <sup>2</sup> )		1.540,51
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		\$ 1.300.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		\$ 105.607,00
VALOR CARGAS POR FUENTES DE CARGABILIDAD MINIMA		\$ 2.165.447.443,77
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA VIP (m <sup>2</sup> )	20,00%	956,84
VALOR CARGAS VIP		\$ 1.243.092.000,00
ÁREA DE TERRENO A CEDER POR CARGA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS (m <sup>2</sup> )	0,40%	
VALOR CARGAS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS		\$ 13.994.560.536,46
VALOR LOTE		\$ 13.994.560.536,46
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO		\$ 2.825.000,00
VALOR COMERCIAL M <sup>2</sup> TERRENO 190		\$ 1.300.000,00
EFECTO		\$ 1.625.000,00

*yuf*  
*Jan*

*Ch*

