

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. 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

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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

*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).

Para determinar el efecto plusvalía de los predios en renovación urbana bajo el escenario del Decreto Distrital 562 de 2014 se realizó una depuración de la información remitida por la SDP.

En el proceso de depuración de la información se excluyeron del análisis los predios con destinos catastrales 65-Vias, 66-Espacio Público y 63-No urbanizables, de igual manera los que corresponden a suelo protegido.

Con la información normativa remitida por la Secretaria Distrital de Planeación referente a los predios reportados como licenciados y que no fueron incluidos en el cálculo inicial, se realizó una depuración donde se excluyeron aquellos ubicados dentro de planes parciales, los que tienen uso dotacional y los bienes de interés cultural.

Luego de la depuración anterior se excluyeron del análisis los predios con frente menor o igual a 16 M², a los que la norma antes de la acción urbanística permitía más de tres pisos ya que con los criterios establecidos para el cálculo del Decreto Distrital 562 de 2014 se determinó

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

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**