

que para los predios con frente menor o igual a 16 M² solo es posible llegar a 9 metros de altura, teniendo en cuenta el área de aislamientos que se debe dejar después de alcanzar esta altura.

Con la información resultante del análisis anterior se procedió a realizar la determinación de las zonas homogéneas físicas objeto de estudio, aplicando los criterios definidos por la Subgerencia de Información Económica, apoyados en procesamiento estadístico.

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 BARRIO	CÓDIGO DE MANZANA	CÓDIGO DE PREDIO	PRENTE	ÁREA DE TERRENO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA (CATEGORÍA)	DIVISIÓN ANTIGUA	ÁISLAMIENTO POSTERIOR	ÁISLAMIENTO LATERAL	IO	IC	ALZURA	TIPO DE PROYECTO (VIVIENDA)	ESTRATIFICACIÓN	NOVENO	NORMA	VECTOR DE DIVISIÓN (BARRIO)	VECTOR DE DIVISIÓN (MANZANA)	VALOR M ² INCLUIDO EN EL PREDIO	VALOR M ² PERMITIDO	VALOR M ² COBERTO	VALOR M ² COBERTO	VALOR DE PAVIMENTACIÓN ADICIONAL	COSTO POR M ² DE CONSTRUCCIÓN	COSTO POR M ² DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL
4004000000	08	1400A	0	0	0	0.95	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	A	0	2.5	4.00	0.00	0.00	0.00	25.000.000	1.000.000	0.000.000
4004000000	7	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	C	0	2.5	2.75	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	4	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	C	0	2.5	3.00	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	4	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	C	0	2.5	3.00	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	4	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	C	0	2.5	2.75	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	4	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	C	0	2.5	3.00	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	7	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	D	0	2.5	2.85	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	7	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	D	0	2.5	2.85	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	7	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	D	0	2.5	2.85	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	7	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	D	0	2.5	2.85	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	7	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	D	0	2.5	2.85	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000
4004000000	4	1400A	3	3	3.5	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	INDV	INDV	RESIDENCIAL	D	0	2.5	2.85	0.00	0.00	0.00	10.000.000	880.000	0.000.000

*Ejemplo base de datos

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 UAEDC para cada

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 – 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**



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:

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**