

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR USO
UPZ 38 “RESTREPO”
DECRETO 224 DEL 08 DE JUNIO DE 2011**

**CLAUDIA PUENTES RIAÑO
DIRECTORA**

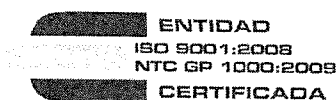
**ELBA NAYIBE NÚÑEZ ARCINIEGAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL (E)**

**LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

**ESTUDIO ELABORADO POR:
MAGDA RODRIGUEZ MUSTAFÁ
PROFESIONAL UNIVERSITARIO**

BOGOTÁ D.C., 2016

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V. 2,1

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR USO
UPZ 38 “RESTREPO”
DECRETO 224 DEL 08 DE JUNIO DE 2011**

INTRODUCCIÓN

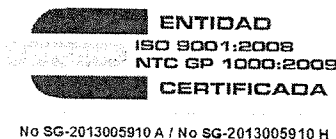
Con la entrada en vigencia del Decreto 224 de 2011, el cual “*Actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 38 – Restrepo*”, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con base en la definición de los hechos generadores por uso y edificabilidad para esta UPZ.

De acuerdo a lo descrito, la Subgerencia de Información Económica realizó el cálculo, teniendo en cuenta los dos hechos generadores determinando un solo valor del efecto plusvalía para uso y edificabilidad.

Con la entrada en vigencia del Decreto 562 de 2014, “*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*”, se define que para todos los predios determinados en el mismo, entre los cuales se encuentra la UPZ 38 Restrepo, existe hecho generador por edificabilidad, así mismo en su artículo 40 establece (...) “*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 se mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2.*”

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó un cálculo del efecto plusvalía, para aquellas UPZ en donde la participación estaba dada por los dos hechos generadores, uso y edificabilidad, con el fin de determinar exclusivamente el efecto plusvalía por uso, cumpliendo con los parámetros establecidos para este procedimiento.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



SECTOR NORMATIVO 1

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

En el presente anexo al informe inicial del año 2011, se describen las Zonas Homogéneas Físicas de aquellos puntos de investigación para los cuales se realizó cálculo del efecto plusvalía por cambio en el régimen o zonificación de usos con la entrada en vigencia del decreto 562 de 2014.

CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	POT – DEC 228/2002 – ANTES		POT – DEC 224/2011 – DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6222215153222		6222215153222	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	22	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	2 2	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO	22	Consolidación con densificación moderada	2 2	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	5 1	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	2	Zonal	2	Zonal
ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Comercial	2	Comercial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Escala: Zonal	2	Escala: Zonal

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	POT - DECRETO 190 DE 2004	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 228 de 2002	Decreto 224 de 2011
CÓDIGO	I-II-A	I-III-A
TRATAMIENTO	Consolidación con densificación moderada	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Continua	Continua
ALTURA MAX. PERMITIDA	4 pisos	6 pisos
I.O – ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,75	0,75
I.C – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,5	3,00

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Commutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

06-064-FR-15
V. 2,1

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



➤ **ZONA 1. Sector normativo 1 Subsector de Uso III Subsector de edificabilidad A**

DESCRIPCION

Comprende los predios pertenecientes al sector catastral 002102 integrado por las siguientes manzanas:

- **001:** ubicada entre la Carrera 14, Avenida Calle 1 (La Hortúa) y Diagonal 1 Bis. Todos los predios
- **002:** ubicada entre las Carreras 14 y 14B entre Avenida La Hortúa (1ª) y Calle 2 Sur. Predios 16,17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23.
- **019:** ubicada entre las Carreras 14B y 16 entre Avenida La Hortúa (1ª) y Calle 1 Sur. Todos los predios.
- **020:** ubicada entre las Carreras 16 y 18 A entre Avenida La Hortúa (1ª) y Calle 3 Sur. Predios 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 21.

Se presenta actividad mixta entre comercio de impacto vecinal, zonal y vivienda tanto al interior del sector como sobre los ejes viales. Las edificaciones en general son de tipología asociada al estrato 3 desarrollada mediante proceso de autoconstrucción de dos y tres pisos de altura.

CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

Para el análisis de esta zona se fijó el punto de investigación No 28, localizado en la Diagonal 1 bis Sur 14 45 y Carrera 16 0 36 Sur respectivamente.

Los usos empleados para la comparación normativa, son los definidos como usos principales definidos por cada una de las fichas normativas; en este caso antes de la acción urbanística se toma el uso definido por Decreto 228 de 2002, en el Sector normativo 1, subsector de uso II, el cual es Dotacional; mientras que con la acción urbanística, se toma el uso definido por el Decreto 224 de 2011, en el Sector normativo 1, subsector de uso III, el cual es vivienda.

Al realizar los avalúos para los dos escenarios normativos, Decreto 228 de 2002 y Decreto 224 de 2011, se concluye que para esta zona homogénea, **SÍ EXISTE EFECTO PLUSVALIA POR USO.**



CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA

UPZ	SECTOR CATASTRAL	NORMA POT ANTES			NORMA POT DESPUÉS			EXISTE EFECTO SI/ NO	VALOR ANTES DE LA CIÓN URBANÍSTICA	VALOR DESPUES DE LACION URBANÍSTICA	PLUSVALIA ADOPTADA (\$/M ²)	ACCION GENERADORA		
		POLIGONO	I.O	I.C	ALTURA MAX	POLIGONO	I.O						I.C	ALTURA MAX
N° 38 RESTREPO	002102 - SAN ANTONIO	1-II-A	0.75	2.50	4	1-III-A	1.00	3.50	4	SI	\$ 359,897	\$ 810,000	450,103.00	USO

Elaboró:

MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ
Profesional Universitario

Vo. Bo.

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Gerente de Información Catastral (E)

LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente de Información Económica

Bogotá, Marzo 30 de 2016

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
UPZ 38- RESTREPO - DEC 244 DEL 8 DE JUNIO 2011

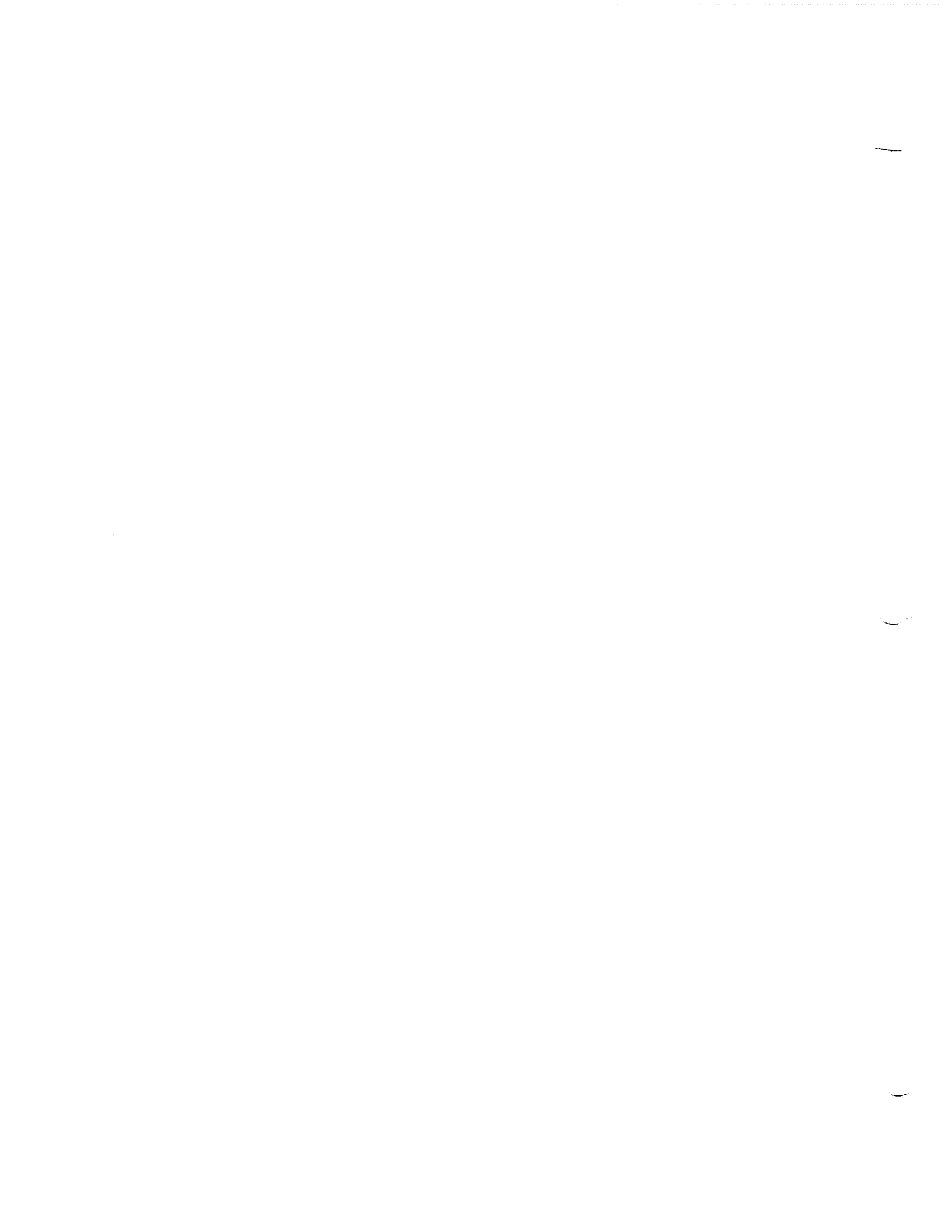
PUNTO: 1-28

USO-EDI

CÓDIGO DE SECTOR : 002102 19 10 000 00000

DIRECCIÓN: KR 16 0 36 SUR

NORMATIVIDAD		POT DECRETO 298 DE 2002 UPZ 38 RESTREPO SECTOR NORMATIVO 1 SUBSECTOR DE USO II SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A		POT DECRETO 244 DE 2011 UPZ 38 RESTREPO SECTOR NORMATIVO 1 SUBSECTOR DE III SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A	
Tipología de la construcción		C		C	
ubicación		m		m	
uso comercio u oficinas?		n		n	
ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD					
Frente CL		8,4	206,64	8,4	206,64
Frente		0		0	
Fondo 1		24,6		24,6	
Fondo 2		0		0	
Área		206,64	206,64	206,64	206,64
Antejardín CL		0,00		0,00	
Antejardín KR		0,00		0,00	
Aislamiento posterior		3,00		3,00	
Aislamiento lateral					
Frente útil primer piso		8,40		8,40	
Frente útil pisos superiores		8,40		8,40	
Fondo útil 1º piso		21,60		21,60	
Fondo útil 2º pisos superiores		22,20		22,20	
Índice de Ocupación (IO)		0,75		0,75	
Área máxima ocupable por IO		154,98		154,98	
Índice de Construcción (IC)		2,50		2,50	
Área máxima construible por IC		516,60		516,60	
Altura máxima permitida (pisos)		4,00		4,00	
Dimensión del voladizo CL		0,60		0,60	
Dimensión del voladizo KR		0,00		0,00	
CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS					
Área construible voladizo		5,04		5,04	
Área construible 1er piso		154,98		154,98	
Área construible piso tipo		160,02		160,02	
Área construible pisos superiores		480,06		480,06	
Área bajo cubierta					
Área total construible (ATC)		574,00		574,00	
Puntos fijos		57,40		57,40	
Circulación adicional (5% - 10%)		25,83		25,83	
ÁREA VENDIBLE : AV		478,80		478,80	
ÁREA VENDIBLE : AV		478,80		478,80	
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: AREA POT - AREA AC 6/90					
area vendible uso 1- oficinas					
area vendible uso 2- local ej. Local en 1º piso					
area vendible vivienda					
DEFINICION DEL AREA A CONSTRUIR					
Área máxima ocupable por IO		154,98		154,98	
Área máxima construible por IC		516,60		516,60	
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA		181,44		181,44	
Área máxima construible por VOLUMETRIA		635,04		635,04	
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)					
Equip comunales exigido en comercio		0		0	
Equip comunales exigido en vivienda		1/8		1/8	
Área disponible en aislamientos		51,66		51,66	
Aislamiento utilizado en primer piso: Posterior					
Aislamiento utilizado en primer piso: Lateral		0		0	
TOTAL ECP		59,85		59,85	
ECP - Construido =20%		11,97		11,97	
ECP - Construido = ADICIONAL					
ECP - Zonas verdes: POT: 40 al 80%					
ECP - Parques Adicionales: 10 al 25%; POT: opcional					
ECP - para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)		10,00%		10,00%	
ECP - para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)		0,00		0,00	
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR					
Área Tipo apartamento E-		59,60		59,60	
Área Tipo apartamento (ajustada)		59,85		48,47	
Total de Unidades vivienda		8,03		5,69	
Total de Unidades Vivienda (ajustada)		8,00		7,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS					
Parqueaderos privados uso 1: oficinas 1X40 m² ANV		-		-	
Parqueaderos visitantes uso 1: oficinas 1 x 50 m² ANV		-		-	
Parqueaderos privados uso 2: locales 1 x 250 m² ANV		-		-	
Parqueaderos visitantes uso 2: locales 1 x 40 m² ANV		-		1,00	
Parqueaderos privados: vivienda		8,00		7,00	
Parqueaderos visitantes: vivienda		1,00		1,00	
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,5		-		-	
TOTAL PARQUEADEROS		9		9	
Área ocupada por los parqueaderos		157,50		157,50	
Área máxima de sótano - AS		194,04		194,04	
Cantidad de sótanos		0,81		0,81	
Total área ocupada en sótano		157,50		157,50	
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano		36,54		36,54	



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
UPZ 38- RESTREPO - DEC 244 DEL 8 DE JUNIO 2011

PUNTO: 1-28

CÓDIGO DE SECTOR : 002102 19 10 000 00000

DIRECCIÓN: KR 16 0 36 SUR

	POT - UPZ 38- RESTREPO - POT DECRETO 298DE 2002		POT-UPZ 38-RESTREPO-POT DECRETO 224 DE 2011	
ÁREA CONSTRUIDA		574,00		574,00
ÁREA SOTANO ADICIONAL		157,50		157,50
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		478,80		339,32
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		-		-
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		8,00		139,48
ANÁLISIS DE VENTAS		\$ total	\$m²	\$ total
VALOR M² VIVIENDA	1.300.000	622.440.000,00	1.339.976	454.677.845,43
VALOR M² OFICINAS				
VALOR M² LOCAL			1.747.122,05	243.692.077,88
VALOR DE GARAJES	10.000.000	80.000.000,00	10.307.504,72	72.152.533,07
TOTAL VENTAS		702.440.000,00		770.522.456,38
ANÁLISIS DE COSTOS		\$m²	\$ total	\$m²
COSTOS TOTALES	\$ 695.664	399.311.155,23	\$ 717.056	411.590.161,89
COSTOS SÓTANO ADICIONAL	\$ 371.326	58.483.878,86	382.745	60.282.285,77
COSTOS FINANCIEROS	2,11%	14.807.923,19	2,03%	15.677.944,01
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	21.073.200,00	3,0%	23.115.673,69
TOTAL COSTOS		493.676.157,28		510.666.065,35
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		70,28%		66,28%
UTILIDAD	12,00%	84.292.800,00	12,00%	92.462.694,77
VALOR LOTE	17,7%	124.471.042,72	21,7%	167.393.696,26
ÁREA - VALOR M² TERRENO	206,64	\$ 602.356,96		\$ 810.074,02
VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO		8 de Junio 2010 -POT DEC. 298 DE 2002	Incremento por IPC a 8 de Junio 2011	8 de Junio 2011 - POT DEC. 224 DE 2011
		\$ 349.160,00	\$ 359.896,83	\$ 810.000,00
EFECTO PLUSVALIA				\$ 450.103,17

1

2

3