

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE  
CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA**

**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.**



**BOGOTÁ D.C., 2016**

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

**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.**

**DECRETO DISTRITAL 562 DE DICIEMBRE 12 DE 2014**

**CLAUDIA PUENTES RIAÑO  
DIRECTORA**

**SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS  
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

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

**ESTUDIO ELABORADO POR:  
MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO  
ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN  
PROFESIONALES ESPECIALIZADOS  
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA  
JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO  
PROFESIONALES UNIVERSITARIOS**

**BOGOTÁ D.C., OCTUBRE DE 2016**



## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LAS INTEGRACIONES PREDIALES, BAJO EL ESCENARIO DEL DECRETO 562 DE 2014, CUYOS PREDIOS SE ENCUENTRAN EN TRANSICIÓN DEL ARTÍCULO 3 DEL DISTRITAL 079 DE 2016

### 1. INTRODUCCIÓN

La realización del presente estudio técnico obedece a la solicitud de la Secretaria Distrital de Planeación, de determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado sobre los predios reportados como licenciados bajo el Decreto Distrital 562 de 2014, a los cuales les aplica la transición del artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, y que corresponden a licencias que involucran más de un predio, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

La metodología utilizada para la realización del presente estudio corresponde a la utilizada para la determinación del efecto plusvalía realizada para las resoluciones n.º 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015 y 1154 del 30 de junio de 2016.

Es importante mencionar, que la fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 16 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital n.º 562 de 2014.

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento.

Por las razones expuestas, la naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los

<sup>1</sup> Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

<sup>2</sup> Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde considero que: *“El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de*



beneficios que recibe un propietario de un bien inmueble no sean sólo de estos, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano definido en el POT en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

## 2. NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, el Decreto 1788 de 2004, el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011.

### 2.1. ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el documento de Estudio Técnico para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía para el Decreto Distrital 562 de 2014, suministrado por la SDP, la norma aplicable a los predios antes de la acción urbanística corresponde lo reglamentado en cada una de las UPZ relacionadas a continuación:

bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como "un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley" y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003." (Subrayado fuera del texto original)



No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ
10	LA URIBÉ	37	SANTA ISABEL	92	LA MACARENA
11	SAN CRISTOBAL NORTE	38	RESTREPO	93	LAS NIEVES
12	TOBERIN	39	QUIROGA	94	LA CANDELARIA
14	USAQUÉN	40	CIUDAD MONTES	95	LAS CRUCES
16	SANTA BÁRBARA	41	MUZU	96	LOURDES
17	SAN JOSE DE BAVARIA	42	VENECIA	97	CHICO LAGO
18	BRITALIA	43	SAN RAFAEL	98	ALCAZARES
19	EL PRADO	44	AMERICAS	99	CHAPINERO
20	LA ALHAMBRA	45	CARVAJAL	100	GALERIAS
21	LOS ANDES	46	CASTILLA	101	TEUSAQUILLO
22	DOCE DE OCTUBRE	47	KENNEDY CENTRAL	102	LA SABANA
24	NIZA	48	TIMIZA	103	PARQUE SALITRE
25	LA FLORESTA	49	APOGEO	104	PARQUE SIMON BOLÍVAR-CAN
26	LAS FERIAS	62	TUNJUELITO	106	LA ESMERALDA
27	SUBA	65	ARBORIZADORA	107	QUINTA PAREDES
30	BOYACÁ REAL	69	PERDOMO	108	ZONA INDUSTRIAL
31	SANTA CECILIA	73	GARCES NAVAS	109	CIUDAD SALITRE ORIENTAL
33	SOSIEGO	80	CORABASTOS	111	PUENTE ARANDA
34	20 DE JULIO	88	EL REFUGIO	113	BAVARIA
35	CIUDAD JARDIN	90	PARDO RUBIO	114	MODELIA
36	SAN JOSÉ	91	SAGRADO CORAZÓN		

La normatividad detallada referente a Área de Actividad, Tratamiento Urbanístico, Altura máxima, tipología de construcción, antejardín, aislamiento lateral, aislamiento posterior y uso principal permitido en cada una de las UPZ se tomó de los archivos suministrados por la SDP.

## 2.2. DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto Distrital 562 de 2014, Artículos 3, 4, 5, 6 y 7; adopta las fichas normativas para el tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

*“Uso principal: los usos del suelo permitidos en los sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación son los establecidos en las fichas reglamentarias de la UPZ o de los instrumentos de planificación que en sus fichas reglamentarias determinaron usos para sectores con ese tratamiento.*”



*La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la aplicación de las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.*

*Antejardines y retrocesos: Se exigen según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de una manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó. Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.*

*Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:*

*El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.*

*El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.*

*Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.*

*Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.*

*Sobre un lindero común con varios predios vecinos o edificaciones con diferentes alturas, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. Si las alturas de las edificaciones en los demás predios colindantes con el lindero son superiores, o la edificación vecina tiene alturas superiores a la que tiene la misma en el encuentro de la fachada con lindero, la edificación se puede empatar volumétricamente. Esta disposición aplica sin desconocer los demás numerales.*



*Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano. Para el cumplimiento de esta condición, se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores.*

*Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igual o superior a 40 metros.*

*Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre los predios objeto de la integración.*

*Parágrafo. Para determinar la parte más alta de una edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras."*

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

El Decreto Distrital 138 de 2015, determina lo siguiente:

*"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:

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.*

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.*



$V_2$  = Valor de referencia establecido por la UAECD del m<sup>2</sup> 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:

$$VaP = A_2 * V_1 * k_i$$

Dónde:

$VaP$  = Valor a pagar

$V_1$  = Valor referencia del m<sup>2</sup> de suelo donde se ubica el proyecto original establecido por la UAECD.

$A_2$  = Área útil de VIP a destinar en el proyecto original

$k_i$  = Factor de pago de acuerdo con la siguiente tabla:

IC- Índice de Construcción	Ki
$0 < IC < 4.5$	0.40
$4.5 < IC < 7$	0.75
Mayor a 7	1.25

Para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo, en cualquier caso, el factor de pago ( $k_i$ ) 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.*

*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 2015.**

*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 m<sup>2</sup> a ceder según formulas del presente decreto*

*B1= valor de referencia por m<sup>2</sup> 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.*




ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

*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*

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



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

  
**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



### 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 es *“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 y se realizaron los ejercicios pertinentes teniendo en cuenta la capacidad predial.

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

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

Luego de la depuración anterior se excluyeron del análisis los predios con frente menor o igual a 16 M<sup>2</sup> y 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 que para los predios con frente menor o igual a 16 M<sup>2</sup> solo es posible llegar a 9 metros de altura teniendo en cuenta el área de aislamientos que se deben dejar después de esta altura.

Con la información resultante del análisis anterior se procedió a realizar la determinación de las zonas homogéneas físicas objeto de estudio, con base en unos criterios definidos por la SIE y a través del aplicativo SAS, se genera una rutina de programación descrita a continuación:

## 4. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

### 4.1 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 con base en el ya aprobado por la SIE para este tipo de cálculos, el cual está ligado a una base de datos en 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 una llave BARMANPRED, la cual liga el formato a la base de datos explicada anteriormente; a través de esta llave el formato relaciona la información tanto normativa como económica de la cual se obtiene las áreas construidas, cálculos de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos de lo que se obtiene el valor residual del terreno.

No. PUNTO	CÓDIGO DE SECTOR- PREDIO	FRENTE	ÁREA DE TERRENO	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA ASIGNADA A CONTINUA. C.	DIMENSION ANTEJARDIN	ASISLAMIENTO POSTERIOR	ASISLAMIENTO LATERAL	IO	IC	ALTURA	TIPO DE PROFITICEDIO ESTRAT. VIV+COM.	NO VIS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTACIONAMIENTO	SOTANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	VALOR M <sup>2</sup> APARTAMENTO	VALOR M <sup>2</sup> COMERCIO	VALOR M <sup>2</sup> OFICINAS	VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	COSTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION	COSTO POR M <sup>2</sup> CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL
100711000102	68	14.76m	6	5	0.55	7	10VIV	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL NETA	A	2	4.500.000					25.000.000	1.040.000	440.000
200420020102	7	18.00m	3.5	3	0	0.7	1.4	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	2	2.700.000					12.000.000	800.500	
300420021006	6	12.00m	3.5	3	0	0.60	1.5	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	2	2.200.000					12.000.000	800.500	
400420021001	6	12.00m	3.5	3	0	0.60	1.5	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	2	2.700.000					12.000.000	800.500	
500420021007	5	18.00m	3.5	3	0	0.7	1.4	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.700.000					12.000.000	800.500	
600110000102	6	20.00m	2.5	3	0	0.7	1.5	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	
700110010101	7	18.00m	3.5	3	0	0.6	1.2	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	
800110000102	7	18.00m	3	3	0	0.70	1.5	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	
900110010101	7	18.00m	3.5	3	0	0.6	1.2	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	
100010000101	7	18.00m	3.5	3	0	0.7	1.5	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	
1100100001006	7	18.00m	3	3	0	0.7	1.5	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	
1200110102008	4	16.00m	3.5	3	0	0.6	1.2	2VIV	2VIV	2VIV	RESIDENCIAL ZONAS DEUMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	2	2.300.000					12.000.000	800.500	

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 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 UAEDC.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 190 DE 2004 (NORMA DESPUES)			
PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)			
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO:			
UPZ	008418001008	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	B
SECTOR	16		
	2		
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>			
Frente			22,00
Fondo			41,27
Área			606,00
Voladizo			0,60
<b>TIPOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN</b>		<b>A ó C</b>	<b>A</b>
Antejardín			5,00
Aislamiento posterior			6,00
Aislamiento lateral			5,00
Frente útil primer piso			22,00
Frente útil pisos superiores			12,00
Fondo útil 1º piso			30,27
Fondo útil 2º pisos superiores			30,87
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			635,60
Índice de Construcción (IC)			3,50
Área máxima construible por IC			3.178,00
Altura máxima permitida (pisos)			8,00
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA			0,73
			NO VIABLE
Área máx por IC		3.178,00	
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>		<b>POR INDICE DE CONST.</b>	<b>POR AISLAMIENTOS</b>
			<b>POR IO y ALTURA</b>
Área construible voladizo		7,20	7,20
Área construible 1er piso	635,60	666,00	635,60
Área construible piso tipo		370,47	353,89
Área construible pisos superiores		2.593,31	2.477,24
Área total construida (ATC)	3531,11	3.259,31	3.112,84
Puntos fijos	10%	353,11	325,93
Área construida menos puntos fijos:		3178,00	2801,55
<b>ÁREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD</b>			
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	140,08	PISOS RESULTANTES
ECP DESCONTABLE		7,20	4,00
ÁREA VENDIBLE - ÁREA VENDIBLE PARA ITERAR		2654,3	
ÁREA VENDIBLE - AV DATO MANUAL		2694,3	<b>RANGO VIVIENDA</b>
TIPO DE PROYECTO	VIV ó COM	VIV	1
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			49,8
Área Tipo apartamento		82,40	2
Área Tipo apartamento (ajustada)		82,95	3
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		32,21	4
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		82,00	5
ESTRATO	4,00	VIS - NO VIS	6
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			NO VIS
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		350,19	
20% del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas		70,04	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		70,04	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		70,00	
Equipamiento comunal exigido OTRO - COMERCIO		221,19	
Equipamiento comunal exigido - Cubierto ITERACION		221,00	
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>			
		<b>SECTOR DEMANDA</b>	
Parqueaderos privados demanda para Vivienda		1	32,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda		0,25	8,00
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			40
Área ocupada por los parqueaderos		17,5	700,00
Área máxima de sótano			875,00
Cantidad de Sótanos			1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO			10,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES			50,00
Total área ocupada en sótanos			875,00
<b>VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO</b>			
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA			3.112,84
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGÍA			875,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES			0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA			2.654,30
ÁREA VENDIBLE COMERCIO			0,00
ÁREA VENDIBLE OFICINAS			0,00
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES			42
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>			
VALOR M² APARTAMENTO			4.477.000,00
VALOR M² COMERCIO			0,00
VALOR M² OFICINAS			0,00
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL			17.000.000,00
TOTAL VENTAS		\$	12.053.301.100
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>			
COSTO POR M2 CONSTRUCCION			1.380.194,00
COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL			0,00
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANO Y ASCENSOR		\$	5.503.987.822
COSTOS FINANCIEROS	1,32%	\$	158.781.605
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	\$	361.599.033
TOTAL COSTOS		\$	6.024.368.460
RELACION COSTOS/VENTAS			49,98%
UTILIDAD	14,00%	\$	1.687.462.154
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	36,02%	\$	4.341.470.486
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$	4.781.355,16

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



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS