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

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PREDIOS EN RENOVACION URBANA

DECRETO 562 DE DICIEMBRE 12 DE 2014

GUSTAVO MARULANDA MORALES
DIRECTOR

EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA

ESTUDIO ELABORADO POR:
ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA
YOLIMA CONSTANZA PEREZ ACOSTA
DIANA MARIA LOAIZA BARRAGAN
JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS
JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO
OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
NELSON JAVIER MORALES MELO
PROFESIONALES CONTRATISTAS

BOGOTÁ D.C., JULIO 2015

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN RENOVACION URBANA SEGÚN DECRETO 562 DE DICIEMBRE 12 DE 2014

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud al cálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en el polígono del Decreto 562 de 2014, solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante Oficio2014ER31870 del 22 de diciembre de 2014, alcance y aclaraciones a la solicitud con N°2014ER31870 del 24 de diciembre de 2014; 2015 ER3192 del 10 de febrero de 2015; 2015ER4805 del 26 de febrero de 2015; 2015ER5540 del 6 de marzo de 2015; 2015ER10715 del 21 de abril de 2015; 2015 ER13084 del 11 de mayo de 2015; 2015 ER16131 y 2015ER16129 de 4 de junio de 2015 y 2015 ER16527 del 11 de junio de 2015 y el 2015 ER18323 del 3 de julio de 2015.

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 será Diciembre de 2014, (dato que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto No. 562 de 2014).

La participación en plusvalía, busca hacer más equitativo el desarrollo urbano, permitiendo la participación de la ciudad en los mayores valores generados en los terrenos por decisiones tomadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en materia de clasificación de los suelos, de asignación de usos y edificabilidad a cada predio.

Esta participación (Art. 73 Ley 388 de 1997) 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.

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.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto 1788 de 2004, Decreto 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y el Decreto 020 de 2011.

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo a l documento de Estudio Técnico para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía para el Decreto 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:

No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ	No. UPZ	NOMBRE UPZ
10	LA URIBE	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 del archivo suministrado por la SDP la cual contenía en gran mayoría esta información.

DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto 562 de 2014, 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 igualo 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.

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 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-Vias, 66-Espacio Público y 63-No urbanizables y suelo protegido.

Dentro de a la información suministrada por la SDP, se identificaron 3.759 lotes los cuales no cruzan con norma decreto 190 suministrada, de este cruce también se obtuvo 9.006 lotes, a los cuales no fue posible identificar alturas ni índices de construcción con la información de la base y 17.736 lotes pertenecen a las UPZ 41 y 102 que se deben revisar en las fichas normativas, y los archivos PDF de estas fichas no tienen información legible.

Del análisis anterior se obtienen como resultado 209.108 que pueden ser analizados normativamente, a los cuales se les aplico un criterio de selección a los predios con frente menores a 16.00 mts (frente óptimo para desarrollo de más de 9 mts de altura con el Decreto 562 de 2014), de lo que se obtuvo 26.131 de predios.

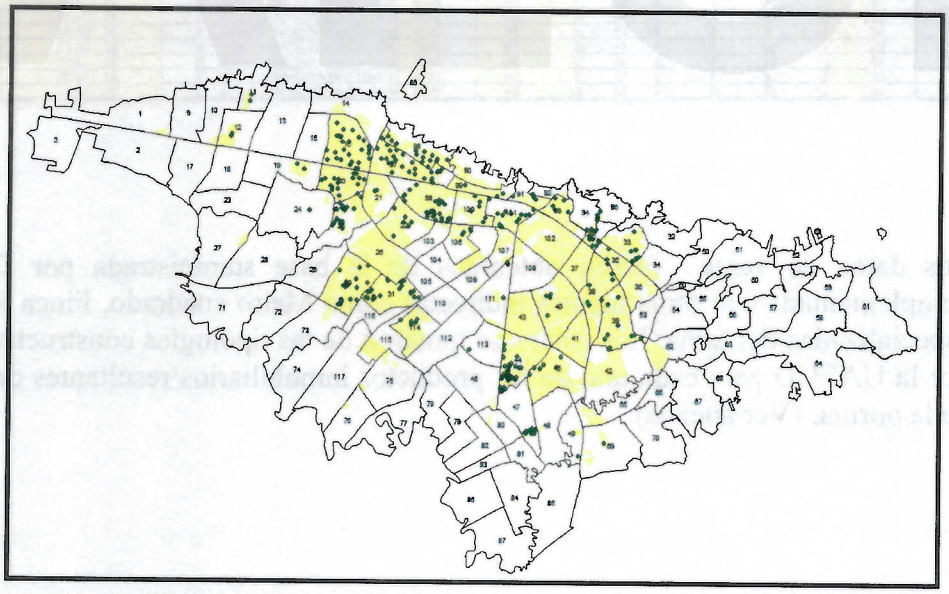
Sobre este total se realiza la determinación de las zonas homogéneas físicas objeto de estudio, con base en unos criterios definidos por la SIE y a través del aplicativo SAS, se genera una rutina de programación descrita a continuación:

REGLAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS FISICAS, BASE 190.

Este es el procedimiento realizado en el programa SAS para el decreto 190 por parte del Grupo Estadístico de la UAECD.

1. Se crean las variables usos potenciales según el área de actividad y se reagrupan los estratos. Es decir la variable uso potencial se define de acuerdo a las categorías que presenta la variable área de actividad por ejemplo si área de actividad es igual a actividad central entonces la variable uso potencial se define como central, si la variable área de actividad es de las categorías comercio aglomerado, zona de servicio al automóvil, comercio cualificado, servicios empresariales y grandes servicios comerciales la variable uso potencial se define como comercial servicios, la variable área de actividad es igual a industrial y residencial la variable uso potencial se define en cada una de las categorías respectivamente; La variable código del estrato nos define el estrato agrupado, cuando esta variable toma valores entre 1 y 2 la variable estrato agrupado queda definida por ese rango, para los valores 3 y 4 el estrato agrupado toma estos valores de manera individual y para los valores 5 y 6 la variable queda definida por ese rango.
2. Se delimitan las zonas homogéneas físicas, teniendo en cuenta las variables uso potencial, edificabilidad agrupada y el estrato agrupado en donde se realizan todas las combinaciones posibles de estas tres variables para definir los valores que toma la ZHF_P, de lo que se obtuvo un total de 50 zonas.
3. Se utiliza la función redondeo de la variable distancia, para calcular la variable frente aproximada, este procedimiento también se realiza con la variable suma de área de terreno para calcular el área de terreno aproximada.
4. Se calculan los percentiles 10 y 90 con las variables frente aproximado y zona homogéneas físicas, esto con el fin de que la base contenga el 80% de los predios es decir eliminando un 10% de predios con el frente pequeños y un 10% con frente superiores y poder garantizar el mayor cubrimiento posible.
5. Se calcula el tamaño de la muestra proporcional por la variable estrato, se conformó un marco muestral para los predios dentro de un 80% central, es decir, se eliminaron un 10% de predios con el frente más pequeño y un 10% de predios con frente superior, con el fin de garantizar que la muestra seleccionada se encuentre entre los predios más comunes dentro de la zona; de esta forma se determinan los puntos de investigación para cada zona homogénea física.

6. Se tiene un tamaño de muestra de 261 lotes, estos lotes fueron asignados proporcionalmente dentro de cada uno de los estratos, según el número de predios.
7. Se seleccionó una muestra con un diseño Muestreo Aleatorio Simple - Estratificado (ESTMAS). Las unidades muéstrales son lotes (BAR-MAN-PRED); la estratificación depende de la Zona Homogénea Física (ZHF_P), se tiene 50 estratos estadísticos; y dentro de cada estrato se seleccionó una muestra aleatoria con el método de coordinado negativo.
8. Se calcula el número máximo de pisos de los predios seleccionados en la muestra teniendo en cuenta la variable frente aproximada, con un valor resultante de máximo 7 pisos permitidos.
9. Se realiza el filtro con la base de datos de CAMACOL esto con el fin de realcionar las ofertas disponibles a cada punto maestral, esta asignacion se realiza teniendo en cuenta las variables código de la localidad, código del barrio y el tipo de etapa no sea casa o habitaciones y el BARMANPRE, no sea vacío o N/A. Se calcula el valor integral definido como VR_INTEGRAL = (Precio_2014_ / AREA_TIPO) * 1000 esta operación se realiza para los 12 meses del año 2014 y se tienen en cuenta enero y febrero del año 2015, luego se calcula el precio mediano del año 2014 y 2015 el cual se define como la mediana de los precios de cada uno de los 12 meses del año para el 2014 y los dos meses que se tuvieron en cuenta para el año 2015; además se calcula el valor intermedio mediano definido como la mediana de los valores integrales calculados para el año 2014 y 2015 respectivamente, y se deben eliminar los campos vacíos para estas variables.



MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto 190 de 2004, se automatizo 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	AREA DE TERRENO	TIPOLOGIA EDIFICATORIA AISLADA : A CONTINUA : C	DIMENSION ANTEJARDIN	AISLAMIENTO POSTERIOR	AISLAMIENTO LATERAL	IO	IC	ALTURA	TIPO DE PROYECTO VIV ó COM	SO_ESTRATO	VIS - NO VIS	NORMA	SECTOR DE DEMANDA ESTACIONAMIENTO	SOTANOS INCLUIDOS EN PRESUPUESTO	VALOR M² APARTAMENTO	VALOR M² COMERCIO	VALOR M² OFICINAS	VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL	COSTO POR M2 CONSTRUCCION	COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL
1	009123001002	68	14766	A	6	5	5	0,55	7	15	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL NETA	A	2	$ 4.500.000			$ 25.000.000	$ 1.040.000	$ 440.000
2	004501061032	7	187	C	3,5	3	0	0,7	1,4	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 2.736.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
3	004109027006	6	128	C	3,5	3	0	0,65	1,5	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 3.200.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
4	004109027001	6	122	C	3,5	3	0	0,65	1,5	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 3.200.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
5	004501031007	5	186	C	3,5	3	0	0,7	1,4	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	1	$ 2.736.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
6	001206006021	8	202	C	2,5	3	0	0,7	1,5	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
7	001111013013	7	158	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
8	001206009029	7	182	C	0	3	0	0,75	1,5	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
9	001111013010	7	158	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
10	001205005010	7	146	C	3,5	3	0	0,7	1,5	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
11	001109001006	7	164	C	3	3	0	0,7	1,5	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	
12	001111002008	6	162	C	3,5	3	0	0,6	1,2	2	VIV	3	NO VIS	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	1	$ 2.181.000			$ 12.000.000	$ 889.500	

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 UAECD para cada uno de los productos inmobiliarios resultantes de la aplicación de la norma. (Ver anexos).

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 ANTES)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 004529020007

UPZ	49	SUBSECTOR EDIFICABILIDAD	UNICO
SECTOR	3		

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		18,00	
Fondo		44,17	
Área		795,00	
Voladizo		0,60	
TIPOLOGIA DE LA CONSTRUCCION	A ó C	C	
Antejardín		0,00	
Aislamiento posterior		4,00	
Aislamiento lateral		0,00	
Frente útil primer piso		18,00	fondo por IO cuando es TIPOLOGIA AISLADA
Frente útil pisos superiores		18,00	
Fondo útil 1º piso		40,17	30,92
Fondo útil 2º pisos superiores		40,77	
Indice de Ocupación (IO)		0,70	
Área máxima ocupable por IO		556,50	
Índice de Construcción (IC)		2,80	
Área máxima construible por IC		2.226,00	
Altura máxima permitida (pisos)		4,00	
INDICE DE OCUPACION RESULTANTE POR INDICES VOLUMETRIA		0,91	NO VIABLE
Área máx por IC	**2.226,00**		

CALCULO DE EDIFICABILIDAD		POR INDICE DE CONST.	POR AISLAMIENTOS	POR IO y ALTURA
Área construible voladizo			10,80	10,80
Area construible 1er piso		556,50	723,00	556,50
Area construible piso tipo			733,80	567,30
Area construible pisos superiores			2.201,40	1.701,90
Area total construida (ATC)		**2473,33**	**2.924,40**	**2.258,40**
Puntos fijos	10%	247,33	292,44	225,84
Area construida menos puntos fijos:		**2226,00**	**2631,96**	**2032,56**
AREA A COMPARAR POR DECRETO 190 DE 2004 - EDIFICABILIDAD				2032,56
Circulacion adicional (5% - 10%)	5%	101,63	PISOS RESULTANTES	
ECP DESCONTABLE		149,00	4,00	
ÁREA VENDIBLE : AREA VENDIBLE PARA ITERAR		**1781,9**		
AREA VENDIBLE : AV DATO MANUAL		**1782,0**	RANGO VIVIENDA	
TIPO DE PROYECTO	VIV o COM	COM	1	49,8
ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		POR INDICE DE CONST.	2	49,8
Área Tipo apartamento		49,80	3	59,6
Área Tipo apartamento (ajustada)		0,00	4	82,4
Total de Unidades vivienda Estrato- PARA ITERAR		0,00	5	126,5
Total de Unidades Vivienda (ajustada) DATO MANUAL		**0,00**	6	212,7
ESTRATO	2,00	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		148,49		
Equipamiento comunal exigido - Cubierto **ITERACION**		148,00	148,00	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,004	1,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,016666667	3,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,01	16,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,008333333	14,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		34
Área ocupada por los parqueaderos	17,5	595,00
Area máxima de sótano		795,00
Cantidad de Sótanos		1,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		11,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		45,00
Total área ocupada en sótanos		795,00

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		2.258,40
ÁREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		795,00
ÁREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
ÁREA VENDIBLE COMERCIO		194,87
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		1.587,13
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		28

ANÁLISIS DE VENTAS			1,00
VALOR M² APARTAMENTO		0,00	
VALOR M² COMERCIO		3.200.000,00	
VALOR M² OFICINAS		2.800.000,00	
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL		25.000.000,00	
TOTAL VENTAS		$ 5.342.548.800	

ANÁLISIS DE COSTOS		
COSTO POR M2 CONSTRUCCION		1.340.000,00
COSTO POR M2 CONSTRUCCION SOTANO ADICIONAL		0,00
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANO Y ASCENSOR		$ 4.091.556.000
COSTOS FINANCIEROS	2,09%	$ 111.843.159
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 160.276.464
TOTAL COSTOS		$ 4.363.675.623
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		81,68%
UTILIDAD	16,00%	$ 854.807.808
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	2,32%	$ 124.065.369

VALOR COMERCIAL M² TERRENO	**$ 156.057,07**

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para la aplicación de la norma con el Decreto 562 de 2014, se diseñó un formato con el fin de obtener la volumetría resultante de la aplicación de la norma con este decreto, el cual está ligado a una base de datos en donde se incorporó la información normativa relacionada con, áreas de terreno, 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.

BAR_MAN_PRE	FRENTE	AREA	ESTRATO	ANTEJARDIN	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA_DE_AC	ZONA DE DEMANDA DE GJ	VR VENTA RESIDENCIAL	VR VENTA COMERCIAL	VR VENTA OFICINA	VR VENTA GJ	COSTO DE CONSTRUCCION	COSTO ADICIONAL SOTANO
009123001002	68,04	14.594	3	6	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL NETA	A	$ 5.500.000			$ 25.000.000	$ 1.270.000	
004501061032	7,00	186	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 2.736.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004109027006	6,00	128	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 3.200.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004109027001	6,19	117	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 3.200.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
004501031007	9,00	188	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	C	$ 2.736.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206006021	8	202	3	2,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000	$ -	$ -	$ 17.000.000	$ 889.500	
001111013013	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001206003029	7	182	3	0	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111013010	7	158	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001205005010	7	146	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001109021006	7	164	3	3	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111026008	6	161	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
001111033006	8	156	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	D	$ 2.181.000			$ 17.000.000	$ 889.500	
005507051018	10,01	241	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	$ 3.478.725			$ 17.000.000	$ 889.500	
005507010014	5,50	137	3	4	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	B	$ 3.478.725			$ 17.000.000	$ 889.500	
005402005023	8,10	169	3	3,5	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL ZONAS DELIMITADAS COMERCIO Y SERVICIOS	A	$ 4.500.000			$ 17.000.000	$ 889.500	

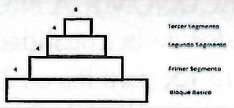
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

DECRETO 562 DE 2014

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
DECRETO 562 DE 2014 (NORMA DESPUES)

PUNTO: (DE ACUERDO A LA ZHF)
CÓDIGO DE SECTOR - PREDIO: 004529020007

Frente Util Minimo (mts)		8
Fondo Util Minimo (mts)		8
Altura piso (mts)		2,85



Calculo

ANALISIS DE EDIFICABILIDAD		
Frente		17,60
Fondo		43,92
Area		773,04
Voladizo		0,60
BLOQUE BASICO		
Antejardin m -m2	0	0,00
Aislamiento posterior m - m2 (inicial)	4,00	70,40
Aislamiento lateral		0,00
Frente útil Bloque basico		17,60
Fondo util Bloque Basico		39,92
Area Construida Bloque Basico		2.129,04
PRIMER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil primer segmento		9,60
Fondo util primer segmento		35,92
Pisos Resultantes primer segmento		7,00
Area Construida primer segmento		2.454,33
SEGUNDO SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil segundo segmento		0,00
Fondo util segundo segmento		31,92
Pisos Resultantes segundo segmento		0,00
Area Construida segundo segmento		0,00
TERCER SEGMENTO		
Aislamiento posterior	4,00	
Aislamiento lateral	4,00	
Frente útil tercer segmento		0,00
Fondo util tercer segmento		27,92
Pisos Resultantes tercer segmento		0,00
Area Construida tercer segmento		0,00
Area Construida Total		4.583,37
Altura Total (pisos)		10
CALCULO DE EDIFICABILIDAD		
Area total construida (ATC)		4.583,37
Puntos fijos (% area ocupada 1er piso * altura total)	10%	702,64
Circulacion (% de cada piso)	5%	226,10
Puntos Fijos + Circulaciones / Area Total Construida		20,26%
Area construida menos puntos fijos y Circulaciones		3.654,63
AREA VENDIBLE COMERCIO	m2	559,92
AREA VENDIBLE OFICINAS	m2	2.866,30
AREA VENDIBLE VIVIENDA	m2	0,00
AREA TOTAL VENDIBLE	m2	3.426,22
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equipamiento comunal exigido en Vivienda		0,00
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	0,00
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		0,00
Equipamiento comunal exigido en Comercio		46,66
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	9,33
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		37,33
Equipamiento comunal exigido para Oficinas		238,86
20 % del Equipamiento destinado a áreas libres recreativas	20%	47,77
Equipamiento comunal exigido - Cubierto		191,09
Total Equipamiento comunal exigido - Cubierto		228,41
AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)		
Planta Bloque Basico	m2	702,64
Area Tipo Apartamento (Producto inmobiliario minimo)		49,80
Apartamentos planteados		0,00
Area Ajustada Apartamentos planteados	m2	0,00
Total de Unidades de vivienda ajustada		0,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		SECTOR DEMANDA
Parqueaderos privados demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos visitantes demanda para Vivienda	0	0,00
Parqueaderos privados demanda para Comercio	0,002	2,00
Parqueaderos visitantes demanda para Comercio	0,0125	7,00
Parqueaderos privados demanda para Oficinas	0,01	29,00
Parqueaderos visitantes demanda para Oficinas	0,0083333	24,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS		62
Area ocupada por los parqueaderos	42,5	1.395,00
Area máxima de sótano		773,04
Cantidad de Sótanos		2,00
PARQUEADEROS ADICIONALES EN SOTANO		6,00
TOTAL PARQUEADEROS OBLIGATORIOS + ADICIONALES		68,00
Total área ocupada en sótanos		1.546,08
VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA TOTAL CONSTRUIDA		4.583,37
AREA SOTANOS INCLUIDA EN LA TIPOLOGIA		1.546,08
AREA SOTANOS ADICIONALES		0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA		0,00
AREA VENDIBLE COMERCIO		559,92
AREA VENDIBLE OFICINAS		2.866,30
PARQUEADEROS PRIVADOS VENDIBLES		37
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² APARTAMENTO		$ 0
VALOR M² COMERCIO		$ 3.200.000
VALOR M² OFICINAS		$ 2.800.000
VALOR DE PARQUEADERO ADICIONAL		$ 30.000.000,00
TOTAL VENTAS		$ 10.927.377.849,91
ANÁLISIS DE COSTOS		
COSTO POR M2 CONSTRUCCION		$ 1.134.000,00
COSTOS M2 SOTANO ADICIONAL		$ -
COSTOS TOTALES INCLUYEN SOTANOS Y ASCENSOR		$ 6.950.798.607,21
COSTOS FINANCIEROS	1,76%	$ 192.088.675,63
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 327.821.335,50
TOTAL COSTOS		$ 7.470.708.618,34
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		68,37%
UTILIDAD	16,00%	$ 1.748.380.455,99
VALOR LOTE ANTES DE PAGO DE CARGAS	15,63%	$ 1.708.288.775,59
AREA DE TERRENO A CEDER POR OBLIGACION URBANISTICA (m2)		339,36
VALOR DE REFERENCIA DE TERRENO POR METRO CUADRADO		$ 600.000,00
VALOR DE URBANISMO (Decreto 328 de 2013 + ipc a 1 de febrero de Cada Año)		$ 105.667,00
VALOR CARGAS POR SUPERAR EDIFICABILIDAD MINIMA		$ 239.478.638,31
VALOR LOTE		$ 1.468.810.137,28
VALOR COMERCIAL M² TERRENO	$	1.900.000,00

ESTRATO	2
AREA M2 PRODUCTO INMOBILIARIO	49,8
PRODUCTO INMOBILIARIO	COMERCIO - OFICINAS
Puntos Fijos Minimos Estrato 1-2	18,00
Puntos Fijos Minimos Estrato 3-4	25,00
Puntos Fijos Minimos Estrato 5-6	32,00
NORMA	
COMERCIO AGLOMERADO	
GRUPO DE DEMANDA GARAJES VIV	0
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES VIV	D
CODIGO GRUPO-ZONA VIV	0D
GRUPO DE DEMANDA GARAJES COM	2
ZONA DE DEMANDA DE GARAJES COM	D
CODIGO GRUPO-ZONA COMERCIO	2D
FACTOR DE DEMANDA DE GARAJES VISITANTES PARA COMERCIO	
1 Parqueadero Cada 40 m2	0,0125
	0

Punto fijo minimo de 18 m2 por piso

Comercio Zonal

Indice de Construccion	4,73
k_i = Factor de obligación	0,439

10 m2 por cada 120 m2 de construccion

10 m2 por cada 120 m2 de construccion

NUMERO DE VIVIENDAS PROPUESTAS	0
NUMERO DE VIVIENDAS MAX RESULTANTES	0

1 Parqueadero Cada 250 m2	Se contabiliza sobre el 50% de las areas generadoras de
1 Parqueadero Cada 40 m2	
1 Parqueadero Cada 100 m2	Se contabiliza sobre el 50% de las areas generadoras de estacionamientos
1 Parqueadero Cada 120 m2	

N° Sotanos Incluidos en la Tipologia	3

Bajo los anteriores criterios de análisis se determinó los valores de terreno para cada Zona Homogénea Geoeconómica de la siguiente forma:

ZONA GEOECONÓMICA No. 1.
Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 24, con área de actividad residencial neta, estrato 3, altura 15, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.
Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 20, con áreas de actividad, residencial neta y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.1.
Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 25, con áreas de actividad, residencial neta y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.2.
Predios ubicados en la Localidad de Engativá UPZ No 30, con áreas de actividad, residencial con actividad económica en la vivienda y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, para los cuales se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.3.
Predios ubicados en la Localidad de Engativá UPZ No 31, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.3.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.4.
Predios ubicados en la Localidad de San Cristóbal UPZ No 33, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios y residencial con actividad económica en la vivienda, estrato 3, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.4.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.5.
Predios ubicados en la Localidad de Los Mártires UPZ No 37, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.5.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.6.
Predios ubicados en la Localidad de Teusaquillo UPZ No 101, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.6.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.7.
Predios ubicados en la Localidad de Kennedy UPZ No 44, Subsector A, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.7.

ZONA GEOECONÓMICA No. 10.8.
Predios ubicados en la Localidad de Kennedy UPZ No 44, Subsector C, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 3, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 10.8.

ZONA GEOECONÓMICA No. 11.
Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 25, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 4, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 11.

ZONA GEOECONÓMICA No. 11.1.
Predios ubicados en la Localidad de Engativá UPZ No 31, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 4, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 11.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 11.2.
Predios ubicados en la Localidad de Kennedy UPZ No 44, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 4, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 11.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 11.3.
Predios ubicados en la Localidad de Teusaquillo UPZ No 101, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 4, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 11.3.

ZONA GEOECONÓMICA No. 12.
Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 14, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 5, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 12.

ZONA GEOECONÓMICA No. 12.1.
Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 20, con área de actividad residencial neta y residencial zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 5, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 12.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 12.2.
Predios ubicados en la Localidad de Suba UPZ No 25, con área de actividad residencial, zonas delimitadas comercio y servicios, estrato 5, altura 2, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 12.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 16.
Predios ubicados en la Localidad de Bosa UPZ No 49, con área de actividad comercio aglomerado, estrato 2, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 16.

ZONA GEOECONÓMICA No. 17.
Predios ubicados en la Localidad de Usaquén UPZ No 12, con área de actividad comercio cualificado, estrato 3, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 17.

ZONA GEOECONÓMICA No. 17.1.
Predios ubicados en la Localidad de Barrios Unidos UPZ No 22, con área de actividad comercio aglomerado y comercio cualificado, estrato 3, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 17.1.

ZONA GEOECONÓMICA No. 17.2.
Predios ubicados en la Localidad de San Cristóbal UPZ No 34, con área de actividad comercio aglomerado, estrato 3, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 17.2.

ZONA GEOECONÓMICA No. 17.3.
Predios ubicados en la Localidad de Antonio Nariño UPZ No 38, con área de actividad comercio aglomerado y comercio cualificado, estrato 3, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 17.3.

ZONA GEOECONÓMICA No. 18.
Predios ubicados en la Localidad de Barrios Unidos UPZ No 98, con área de actividad comercio aglomerado, estrato 4, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 18.

ZONA GEOECONÓMICA No. 19.
Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No 97, con área de actividad comercio cualificado, estrato 5, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 19.

ZONA GEOECONÓMICA No. 19.1.
Predios ubicados en la Localidad de Chapinero UPZ No 97, con área de actividad comercio cualificado y servicios empresariales, estrato 6, altura 4, en donde se presenta efecto plusvalía conforme al análisis realizado en el estudio de cálculo del efecto plusvalía para la zona geoeconómica No 19.1.

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *SI* existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, para 19.590 lotes que corresponden a 132.436 predios.

CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, el cálculo del mismo se corrobora al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística *Decreto 190 de 2004*, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística *Decreto 562 de 2014*.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó por capacidad predial, de acuerdo a lo concertado con la SDP y los lineamientos definidos por la SIE.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico para la Determinación de Hechos Generadores de la Participación de la Plusvalía suministrado por la SDP.

De acuerdo con los áreas resultantes de los potenciales de desarrollo elaborados se concluye que **SI** existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

La metodología para la determinación de los avalúos y del cálculo del efecto plusvalía, fue socializada en la Sesión Interinstitucional del 23 de julio de 2014, a la cual asistieron como representantes de la SDP los Directores de Economía 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.

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

ZONA GEOECONÓMICA	HECHO GENERADOR	VALOR EFECTO PLUSVALÍA M2
1	EDIFICABILIDAD	$ 29.951.113
10	EDIFICABILIDAD	$ 3.208.663
10.1	EDIFICABILIDAD	$ 1.359.585
10.2	EDIFICABILIDAD	$ 184.961
10.3	EDIFICABILIDAD	$ 708.966
10.4	EDIFICABILIDAD	$ 248.586
10.5	EDIFICABILIDAD	$ 505.015
10.6	EDIFICABILIDAD	$ 393.086
10.7	EDIFICABILIDAD	$ 311.844
10.8	EDIFICABILIDAD	$ 425.103
11	EDIFICABILIDAD	$ 1.040.047
11.1	EDIFICABILIDAD	$ 447.078
11.2	EDIFICABILIDAD	$ 136.497
11.3	EDIFICABILIDAD	$ 223.024
12	EDIFICABILIDAD	$ 906.984
12.1	EDIFICABILIDAD	$ 1.369.714
12.2	EDIFICABILIDAD	$ 1.157.277
16	EDIFICABILIDAD	$ 1.742.571
17	EDIFICABILIDAD	$ 5.237.828
17.1	EDIFICABILIDAD	$ 6.240.135
17.2	EDIFICABILIDAD	$ 2.400.392
17.3	EDIFICABILIDAD	$ 9.142.948
18	EDIFICABILIDAD	$ 8.571.658
19	EDIFICABILIDAD	$ 2.568.635
19.1	EDIFICABILIDAD	$ 6.409.295

Elaboró:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFA
PROFESIONAL CONTRATISTA

YOLIMA CONSTANZA PEREZ ACOSTA
PROFESIONAL CONTRATISTA

DIANA MARIA LOAIZA BARRAGAN
PROFESIONAL CONTRATISTA

JAVIER OSWALDO PARRA CARDENAS
PROFESIONAL CONTRATISTA

JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO
PROFESIONAL CONTRATISTA

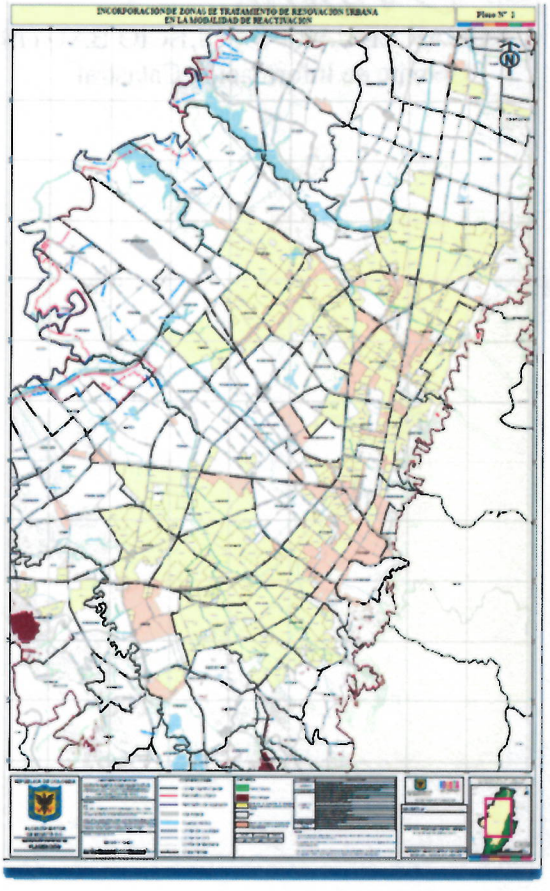
OSWALDO SABOGAL TRUJILLO
PROFESIONAL CONTRATISTA

NELSON JAVIER MORALES MELO
PROFESIONAL CONTRATISTA

Vo. Bo.

LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente de Información Económica.

EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., Julio de 2015

LOCALIZACIÓN