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

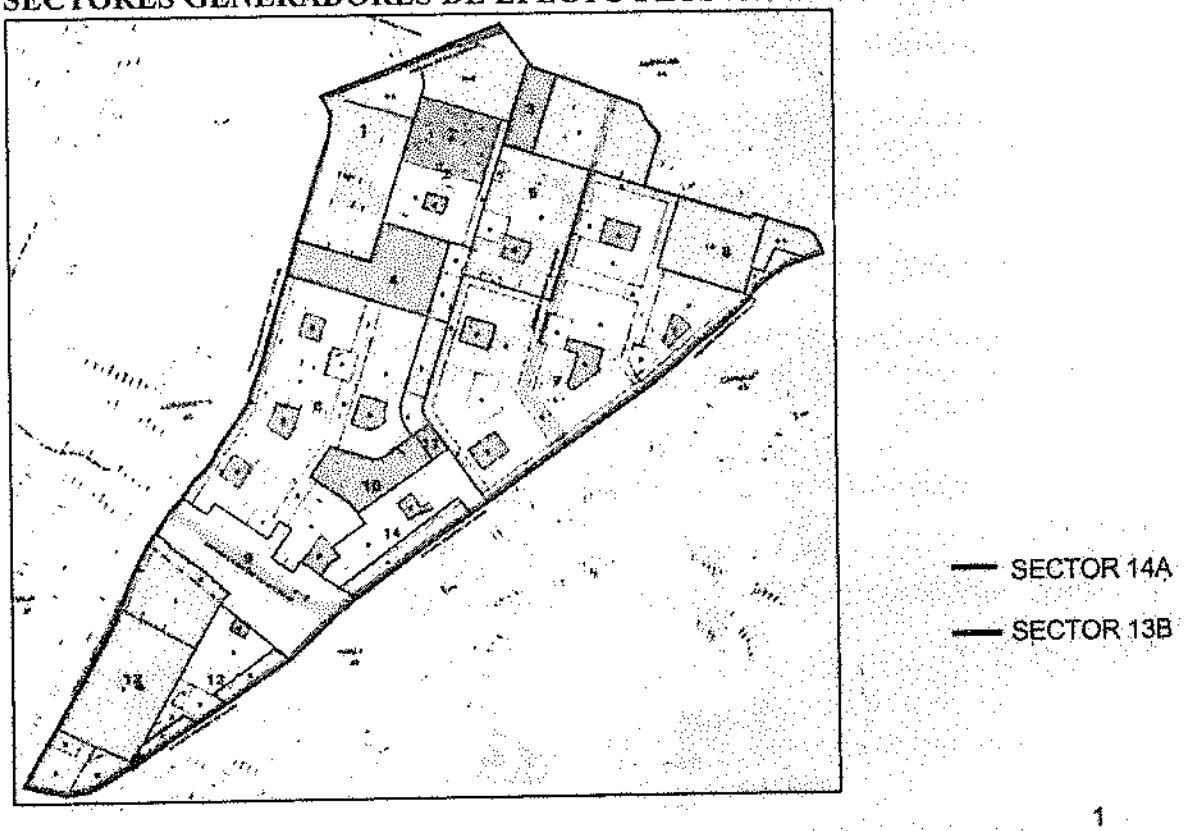
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DE INTEGRACIONES PREDIALES CORRESPONDIENTE A LOS PREDIOS HACIA EL INTERIOR DE LA AV 1 DE MAYO DE LOS SECTORES NORMATIVOS 13B y 14A DE LA UPZ No 47 KENNEDY CENTRAL.

I. INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para integraciones prediales masivas en predios hacia el interior de la AV 1 de Mayo de los sectores normativos 13B y 14A de la UPZ No. 47 Kennedy Central, presentado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2012-27460 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicación ER 14365.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán al 27 de Septiembre de 2003 y al 27 de Septiembre de 2004 (dato último que corresponde a la vigencia de la acción urbanística – U.P.Z. 47 Kennedy Central).

II. DESCRIPCIÓN GENERAL
SECTORES GENERADORES DE EFECTO PLUSVALÍA EN ESTUDIO



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

SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 47 KENNEDY CENTRAL

(...) "ARTÍCULO 4. SECTORES NORMATIVOS DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL (UPZ) No. 47, KENNEDY CENTRAL.

SECTOR	AREA DE ACTIVIDAD	ZONA	TRATAMIENTO	OBSERVACIONES
13	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	MEJORAMIENTO INTEGRAL – MODALIDAD DE INTERVENCION COMPLEMENTARIA	Artículos 341, 342 y 369 del Decreto 190/04 (Compilación POT). Decreto 159 de 2004 y disposiciones reglamentarias.
14	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACION MODERADA	Artículos 341 y 370 del Decreto 190/04 (Compilación POT) y disposiciones reglamentarias. Decreto 159 de 2004 y disposiciones reglamentarias.

Sector Normativo 13-B

Corresponde a las manzanas con frente sobre la Avenida Primera de Mayo ó TV 78N, entre KR 79 a CL 50 Sur y Cl 49 Sur a CL 45 Sur, comprende parte de los sectores catastrales de Pastrana Sector 004525 y Ciudad Kennedy Sur Sector 004507.

Sector Normativo 14-A

Corresponde a las manzanas con frente sobre la Avenida Primera de Mayo ó Tv 78N, entre Cl 42 C Sur a CL 41 Bis Sur, comprende parte del sector catastral de Ciudad Kennedy Sur Sector 004507.

La solitud hace referencia a los predios internos de dichos sectores normativos.

III. 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 y el Acuerdo 352 de 2008.

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

IV. NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA Y CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Antes de la entrada en vigencia de la U.P.Z. 47 Kennedy Central, los predios que se están integrando se encuentran reglamentados por el Acuerdo 6 de fecha 8 de mayo de 1990 y sus decretos reglamentarios, encontrando sectores con polígonos de A-RG-03-3C y A-RG-02-3C.

Expedido el Decreto Distrital 190 de fecha 22 de junio de 2004 por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de fecha 28 de julio de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, D.C. (POT) y 469 de fecha 23 de diciembre de 2003 por el cual se revisa el POT y una vez reglamentada y aprobada la U.P.Z 47 Kennedy Central mediante Decreto 308 de fecha 27 de septiembre de 2004, los predios objeto del presente estudio se encuentran ubicados en los Sectores Normativos 13, Subsector de Edificabilidad B y Subsector de uso III, Sector Normativo 14, Subsector de Edificabilidad A y Subsector de uso II.

De acuerdo al cruce normativo se identificaron cada uno de los polígonos los cuales se relacionan en el Anexo No. 1, cuadro comparativo puntos de investigación.

V. LINEAMIENTOS GENERALES PARA EDIFICABILIDAD

Para establecer el lote tipo en cada uno de los escenarios se procedió a consultar los planos urbanísticos correspondientes, así mismo se verificaron perfiles viales o clasificación vial.

VI. DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS

DESCRIPCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Las áreas motivo de estudio de Zonas Homogéneas Físicas, son aquellas en donde la Secretaría Distrital de Planeación estableció que existía hecho generador y por medio del presente estudio se concluyó que existe efecto plusvalía por la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. En los casos en los que a pesar de existir hecho generador no se definió que existía efecto plusvalía no se trazaron zonas. Se describen a continuación:

ZONAS SECTOR NORMATIVO 13B (Predios internos)

Zona 1 – 6030215152113 - 6235215152113

Zona conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 13-B, con frente sobre TV 78N Bis y TV 78H Bis A. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT – DEC 308/2004 – DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6030215152113		6235215152113	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	03	Residencial General	23	Residencial
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	21	Mejoramiento integral – modalidad de intervención complementaria
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	2	Estado: Regular	2	Estado: Regular
	1	Local	1	Local
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA	3	Tipo: 3	3	Tipo: 3

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	308 DE 2004
CÓDIGO	A-RG-02-3C/A-RG-03-3C	13-B
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Mejoramiento integral – modalidad de intervención complementaria
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial General	Residencial
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Continua	Continua
ALTURA MAX. PERMITIDA	3 pisos	6
I.O – ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,75
I.C – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	3,5

Ver punto de investigación 1-13-B.

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

VII. CÁLCULO DE AVALÚOS

Para la determinación del mayor valor o efecto Plusvalía en esta zona homogénea, se siguieron los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997 y Acuerdo 118 de 2003, donde se realizaron dos avalúos de cada predio (Uno en el Escenario Normativo del Acuerdo 6 de 1990, y otro con el Escenario posterior POT); para esto se utilizó el Método Valuatorio 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." (Resolución 620 /08 IGAC).

VIII. CÁLCULO DEL ÍNDICE

Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para los predios integrados, se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital N° 1788 de 2004, el cual establece que los valores deben ser ajustados al valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle. Con los índices de las fechas a valorar se obtuvo el siguiente resultado:

DECRETO 308 DE SEPTIEMBRE 27 DE 2004 - UPZ 47 - "KENNEDY CENTRAL"					
INTEGRACION PREDIAL					
CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		27 DE SEPTIEMBRE DE 2004		27	DÍAS DE APROBACIÓN
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO DIAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
ago-03	143,9038	0,3168	0,2851	144,1889	
sep-03	144,2205				
					1,0596
ago-04	152,3829	0,4514	0,4063	152,7892	
sep-04	152,8343				

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

IX. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que SI existe efecto plusvalía en los predios internos del sector normativo 13-B. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

En los casos donde no se genera efecto plusvalía por mayor edificabilidad, el estudio solo llega hasta el análisis volumétrico. Ver Anexo No. 1, Cuadro Comparativo Puntos de Investigación.

X. CONSIDERACIONES

- 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.

- La solicitud específica se orienta a cálculos de integraciones prediales, cuyo uso principal en los dos escenarios antes y después de la acción urbanística corresponde a Vivienda.

- Los valores de venta de vivienda se soportan teniendo en cuenta los empleados para el cálculo de la UPZ para el año 2003, siendo de $ 650.000 m2.

- Los costos de construcción se soportan teniendo en cuenta los empleados para el cálculo de la UPZ para el año 2003.

- El prototipo de construcción empleado para cada uno de los cálculos incluye valor de sótano.

- La estructura de costos en general corresponden a los empleados en el Estudio de Cálculo de Efecto Plusvalía de la UPZ 47 Kennedy Central.

- Las áreas de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos se calculan de acuerdo a lo exigido para el uso de vivienda en cada uno de los escenarios normativos.

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

- Se adopta un área por unidad inmobiliaria de 65,00 m², tomando como referencia lo empleado en los cálculos de la UPZ, esta área a su vez se recalcula teniendo en cuenta el número de unidades vendibles.

- La información de áreas, frentes y fondos de cada uno de los puntos de investigación es tomada de los planos urbanísticos, siempre y cuando existiera nivel de detalle a nivel loteo, en caso contrario se utilizó la cartografía oficial de la UAECD.

- En los cálculos de las áreas a comparar, se tiene en cuenta la definición de área construida establecida en el glosario del Decreto 190 de 2004 en el cual se establece:

  "Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos."

Es importante resaltar que en esta definición, las áreas construidas no incluyen las áreas de estacionamientos y equipamientos comunales ubicadas en un piso como máximo así como los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.

-----o-----

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

XI. PLUSVALÍA

De acuerdo con los ejercicios efectuados para los sectores normativos del presente estudio se obtuvieron los siguientes resultados:

No. DE PUNTO	PROYECTO ANTES	PROYECTO DESPUÉS	NORMA POT ANTES	NORMA POT DESPUÉS	POT ANTES			POT DESPUÉS		POTENCIAL ADICIONAL (AREA)	PLUSVALÍA PUNTUAL ($ / M²)	EXISTE EFECTO SI / NO	ZONA GEOECONÓMICA
			POLIGONO	POLIGONO	POTENCIAL ANTES (ÁREA)	VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN	VALOR PRESENTE	POTENCIAL DESPUÉS (ÁREA)	VALOR DE TERRENO DESPUÉSDE LA ACCIÓN				
1 13-B	VIVIENDA		A-RG-03-3C	13-B-III	393,12	$ 231.000,00	$ 244.778,27	504,00	$ 420.000,00	110,88	$ 178.221,73	SI	Z.H.G 1
1 14-A	VIVIENDA		A-RG-02-3C	14-A-II	849,42	$ 0,00	$ 0,00	744,12	$ 0,00	-105,30	$ 0,00	NO	

Elaboró:

MARIA ANDREA ROZO MEDINA
Profesional Especializado

Vo. Bo.

RICARDO VALENCIA TOVAR
Subgerente de Información Económica (c)

EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
Gerente de Información Catastral

Bogotá, D. C., Noviembre de 2012.

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

XII. ANEXOS

1. Cuadro resumen de puntos de investigación
2. Puntos de investigación
3. Plano ZHF.

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL
DECRETO 308 DE SEPTIEMBRE 27 DE 2004 - UPZ 47 - "KENNEDY CENTRAL"
SECTOR NORMATIVO 13B
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

NORMATIVIDAD		ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993 A-RG-03-3C y A-RG-02-3C	UPZ 47-KENNEDY CENTRAL - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA DE LA VIVIENDA-MEJORAMIENTO INTEGRAL MODALIDAD DE INTERVENCIÓN COMPLEMENTARIA- SECTOR NORMATIVO 13 - SUBSECTOR DE USO III Y EDIFICABILIDAD 5
Tipología de la construcción		C	C
ubicación		M	M
uso comercio u oficinas?		n	n
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		12,00	12,00
Fondo		12,00	12,00
Área		144,00	144,00
Antejardín		0,00	0,00
Aislamiento posterior		3,00	5,20
Aislamiento lateral		0,00	0,00
Frente útil primer piso		12,00	12,00
Fondo útil 1° piso propuesto		12,00	12,00
Frente útil pisos superiores		12,00	12,00
Fondo útil 1° piso promedio		9,00	9,40
Fondo útil 2° pisos promedio superiores propuesto		9,60	10,00
Indice de Ocupación (IO)			0,75
Area máxima ocupable por IO			108,00
Indice de Construcción (IC)			3,50
Area máxima construible por IC			504,00
Altura máxima permitida (pisos)		3	6
Dimensión del voladizo		0,60	0,60
CALCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS			
Area construible 1° piso		144,00	108,00
Area construible piso tipo		115,20	90,40
Area construible pisos superiores		230,40	452,00
Area bajo cubierta		62,40	
Area total construida (ATC)		436,80	560,00
Puntos fijos 10%	10%	43,68	56,00
Area construida menos puntos fijos AREA PARA COMPAR		393,12	504,00
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	16,54	26,20
AREA VENDIBLE : AV		333,77	454,62
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA AREA POT -			110,88
Area vendible uso 1- oficinas			
Area vendible uso 2- local ej. Local en 1° piso			
Area vendible vivienda		333,77	454,62
DEFINICION DEL AREA A CONSTRUIR			
Area máxima ocupable por IO			108,00
Area máxima construible por IC			504,00
Area máxima ocupable por VOLUMETRIA		144,00	116,98
Area máxima construible por VOLUMETRIA		436,80	737,78
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)			
Equip comunal exigido en comercio			
Equip comunal exigido en vivienda 10M2 X 80M2		0,125	0,125
Area disponible en aislamientos		0,00	36,00
TOTAL ECP		43,28	58,39
ECP - Construido =20%	20%	8,66	11,68
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90 40% AL 70%. POT: 50 a	21,64	21,64	46,71
	21,65	50%	40%
ECP - Parqueos Adicionales: Ac 6/90 10 al 25%. POT. opc		12,98	0,00
		30%	0%
ECP- para trasladar al sótano (+); para parqueos 1° piso (-)			0,00
AREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR			
Area Tipo apartamento Estrato 4		65,00	65,00
Area Tipo apartamento (ajustada)		67,84	64,95
Total de Unidades		4,17	8,99
Total de Unidades (ajustada)		4,00	7,00
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		Demanda C	Demanda C
Parqueaderos privados: 1 X 4 U / 1 X 8 U		1	1
Parqueaderos visitantes: 1 X 15 U / 1X 18 U		0	0
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,5			
TOTAL PARQUEADEROS		1	1
Area ocupada por los parqueaderos		12,50	12,50
Area máxima de sótano - AS		114,00	126,00
Cantidad de sótanos		0,11	0,10
Total área ocupada en sótano		0,00	0,00
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano		0,00	0,00

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: OCTUBRE 2012

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CÁLCULO		
AREA CONSTRUIDA	436,80	560,00
AREA SOTANO ADICIONAL	0,00	0,00
AREA VENDIBLE VIVIENDA - AV	333,77	454,62
AREA VENDIBLE OFICINAS		
AREA VENDIBLE LOCAL	0,00	0,00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS	1	1
TOTAL DE PARQUEADEROS VISITANTES	0	0
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
EN VIVIENDA		
10 M. POR CADA 80 M. DE A.N.C	0,125	0,125
EN COMERCIO		
10 M. POR CADA 120 M. DE A.N.C.V.		
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
PARA VIVIENDA		
PRIVADOS , POR UNIDAD	1/4	1/8
VISITANTES. POR UNIDAD	1/15	1/18
PARA OFICINAS		
PRIVADOS: 1 C/ 50 M² ANV / 1 C/ 30 M² ANV	0,00	
VISITANTES: 1 C/ 200 M² ANV / 1 C/ 40 M² ANV	0,00	
PARA OTROS USOS		
PRIVADOS: 1 C/ 250 M² ANV	1/50	1/250
VISITANTES: 1 C/ 35 M² ANV	1/200	1/35

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR EDIFICABILIDAD
DECRETO 308 DE SEPTIEMBRE 27 DE 2004 - UPZ 47 - "KENNEDY CENTRAL"
SECTOR NORMATIVO 13B
ANÁLISIS ECONÓMICO

	Acuerdo 6 de 1990		POT - Decreto	
ÁREA CONSTRUIDA		436,80		560,00
ÁREA SOTANO		-		-
ÁREA VENDIBLE OFICINAS				
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		333,77		454,62
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		1		1
ANÁLISIS DE VENTAS		**$ total**	**$m²**	**$ total**
VALOR M² VIVIENDA	$ 650.000,00	$ 216.950.500,00	$ 688.770,02	$ 313.129.970,70
VALOR M² OFICINAS	$ -	$ -		$ -
VALOR M² LOCAL	$ -	$ -		$ -
VALOR DE PARQUEADERO	$ 4.000.000,00	$ 4.000.000,00	$ 4.238.584,74	$ 4.238.584,74
TOTAL VENTAS		220.950.500,00		317.368.555,44
ANÁLISIS DE COSTOS	**$m²**	**$ total**	**$m²**	**$ total**
COSTOS DIRECTOS	$ 384.000,00	167.731.200,00	$ 406.904,14	227.866.315,73
COSTOS SÓTANO	$ -	0,00	$ -	0,00
COSTOS INDIRECTOS	0,0%	0,00	0,0%	0,00
COSTOS FINANCIEROS	0,0%	0,00	0,0%	0,00
TOTAL COSTOS		**167.731.200,00**		**227.866.315,73**
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		**75,91%**		**71,80%**
UTILIDAD	9,0%	19.885.545,00	9,0%	28.563.169,99
VALOR LOTE	15,1%	33.333.755,00	19,2%	60.939.069,72
VALOR M² TERRENO		$ 231.484,41		$ 423.187,98
VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO		27 de Septiembre 2003 - Ac 6/90	Incrementado por IPC a 27 de Septiembre 2004	27 de Septiembre 2004 - POT
		$ 231.000,00	$ 244.778,27	$ 423.000,00
PLUSVALÍA				**$ 178.221,73**

ELABORÓ: MARIA ANDREA ROZO MEDINA

FECHA: OCTUBRE 2012

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL
DECRETO 308 DE SEPTIEMBRE 27 DE 2004 - UPZ 47 - "KENNEDY CENTRAL"
SECTOR NORMATIVO 14A
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

NORMATIVIDAD		ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993 A-RG-02-3C	UPZ 47-KENNEDY CENTRAL - ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS-CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA-SECTOR NORMATIVO 14 - SUBSECTOR DE USO II Y EDIFICABILIDAD A
Tipología de la construcción		C	C
ubicación		M	M
uso comercio u oficinas?		n	n
ANALISIS DE EDIFICABILIDAD			
Frente		19,50	19,50
Fondo		15,00	15,00
Área		292,50	292,50
Antejardín		0,00	2,00
Aislamiento posterior		3,00	5,00
Aislamiento lateral		0,00	0,00
Frente útil primer piso		19,50	19,50
Fondo útil 1° piso propuesto		15,00	19,50
Frente útil pisos superiores		19,50	19,50
Fondo útil 1° piso por norma		12,00	8,00
Fondo útil 2° pisos superiores propuesto		12,60	8,60
Índice de Ocupación (IO)			0,70
Área máxima ocupable por IO			204,75
Índice de Construcción (IC)			3,00
Área máxima construible por IC			877,50
Altura máxima permitida (pisos)		3	5
Dimensión del voladizo		0,60	0,60
CALCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENT			
Área construible 1° piso		292,50	156,00
Área construible piso tipo		245,70	167,70
Área construible pisos superiores		491,40	670,80
Área bajo cubierta		159,90	
Área total construida (ATC)		943,80	826,80
Puntos fijos 10%	10%	94,38	82,68
Área construida menos puntos fijos:**AREA PARA CO**		**849,42**	**744,12**
Circulación adicional (5% - 10%)	5%	34,48	37,21
AREA VENDIBLE : AV		696,87	584,67
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: AREA			-105,30
Área vendible uso 1- oficinas			
Área vendible uso 2- local ej. Local en 1° piso			
Área vendible vivienda		696,87	584,67
DEFINICION DEL AREA A CONSTRUIR			
Área máxima ocupable por IO			204,75
Área máxima construible por IC			877,50
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA		292,50	156,00
Área máxima construible por VOLUMETRIA		943,80	826,80