

# UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

RECÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR USO  
UPZ 12 "TOBERIN"  
DECRETO 264 DEL 23 DE JUNIO DE 2011



BOGOTÁ D.C., 2017



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
M.C. ESTEBAN  
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL de  
Catastro Distrital



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
CATASTRO DISTRITAL  
UAECD**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR USO  
UPZ 12 “TOBERIN”  
DECRETO 264 DEL 23 DE JUNIO DE 2011**

ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial

**BOGOTÁ D.C., 2017**

Catastro Distrital





**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR USO  
UPZ 12 "TOBERIN"  
DECRETO 264 DEL 23 DE JUNIO DE 2011**

**INTRODUCCIÓN**

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de julio 18 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado regulando la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

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 beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, 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 que alcanza el suelo como resultado 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

<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 consideró 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 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 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)

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el POT, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con la entrada en vigencia del Decreto 264 de 2011, el cual ... *"Actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 12 – Toberín, ubicada en la Localidad de Usaquén"*, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con base en la definición de los hechos generadores por uso y edificabilidad para esta UPZ.

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

Con la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014, *"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones"*, se define que para todos los predios determinados en el mismo, entre los cuales se encuentra la UPZ 12 Toberin, existe hecho generador por edificabilidad, así mismo en su artículo 40 establece (...) *"Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad, sólo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y cálculo objeto del presente decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, ésta se mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2."*

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó un cálculo del efecto plusvalía, para aquellas UPZ en donde la participación estaba dada por los dos hechos generadores, uso y edificabilidad; con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014 es necesario determinar exclusivamente el efecto plusvalía por uso, cumpliendo con los parámetros establecidos para este procedimiento.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto 264 del 23 de junio de 2011).

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS





Dentro de las vías que conforman el corredor de movilidad local de la UPZ se pueden encontrar vías vehiculares pavimentadas en buen y regular estado de conservación.

En cuanto a su infraestructura de servicios la zona en su totalidad cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios básicos más complementarios, (Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Teléfono, Alumbrado Público y Gas Natural).

La zona presenta topografía plana, con una pendiente que no supera el 7% de inclinación.

La UPZ 12 – TOBERIN es de tipo mixto, encontrando uso residencial, comercial, dotacional e industrial de bajo impacto. Sobre sus principales ejes viales se desarrolla una actividad comercial de carácter zonal y urbano.

En el presente informe, se describe únicamente el sector normativo al cual se le realiza la determinación del efecto plusvalía por uso, cumpliendo con los parámetros establecidos para este procedimiento y dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014.

## SECTOR NORMATIVO 1

### ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

En el presente informe se describen las Zonas Homogéneas Físicas de aquellos puntos de investigación para los cuales se realizó cálculo del efecto plusvalía por cambio en el régimen o zonificación de usos.

#### ➤ ZONA 1. Sector normativo 1 Subsector de Uso II Subsector de edificabilidad B

### CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	POT – DEC 199/2002 – ANTES		POT – DEC 264/2011 – DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6452315152122		6452315152122	
CLASE DE SUELO	6	Urbano no protegido	6	Urbano no protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	45	De Comercio cualificado	4 5	De Comercio cualificado
TRATAMIENTO	23	Con Cambio De Patrón	2 3	Con Cambio De Patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana: de 0 a menos del 7%.	1	Plana: de 0 a menos del 7%.
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos más tres Complementarios	5 1	Básicos más tres Complementarios

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**





VÍAS	5	Vehiculares pavimentadas	5	Vehiculares pavimentadas
	2	Regular	2	Regular
	1	Vial local	1	Vial local
ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Comercial y de servicios	2	Comercial y de servicios
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Zonal (Comercial Aglomerado no especializado).	2	Zonal (Comercial Aglomerado no especializado).

## REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	POT - DECRETO 190 DE 2004 Aplica para frentes mayores a 25 metros	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 199 de 2002	Decreto 264 de 2011
CÓDIGO	I-III-E	I—II-B
TRATAMIENTO	Consolidación con cambio de Patrón	Consolidación con cambio de Patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Comercio Cualificado	Comercio Cualificado
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Continua	Continua
ALTURA MAX. PERMITIDA	4 pisos	4 pisos
I.O – ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,70	0,70
I.C – ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.5	2.8

Comprende los predios pertenecientes a los sectores catastrales 008501 y 008516 conformados por las siguientes manzanas:

### Sector Catastral 008501

- **002:** ubicada entre las Calles 168 y 166 entre carrera 23 y Avenida Carrera 45. Todos los predios
- **005:** ubicada entre las Calles 168 y 166 entre carrera 23 y Carrera 22. Todos los predios
- **006:** ubicada entre las Calles 166 y 164 entre carrera 23 y Carrera 22. Todos los predios
- **008:** ubicada entre las Calles 168 y 166 entre carrera 21 y Carrera 22. Todos los predios
- **009:** ubicada entre las Calles 166 y 164 entre carrera 22 y Carrera 21. Todos los predios
- **012:** ubicada entre las Calles 168 y 166 entre carrera 20 y Carrera 21. Todos los predios excepto el 07.
- **015:** ubicada entre las Calles 168 y 166 entre carrera 19B y Carrera 20. Todos los predios
- **017:** ubicada entre las Calles 165 y 164A entre carrera 20 y Carrera 19B. Todos los predios
- **018:** ubicada entre las Calles 170 y 166 entre carrera 17A y Carrera 19B. Todos los predios excepto el 49.
- **019:** ubicada entre las Calles 166 y 164 entre carrera 19 y Carrera 19B. Todos los predios excepto el 27.
- **020:** ubicada entre las Calles 167 y 166 entre carrera 19 y Carrera 18. Todos los predios
- **021:** ubicada entre las Calles 166 y 164 entre carrera 18 y Carrera 19. Todos los predios

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



- **022:** ubicada entre las Calles 167 y 166 entre carrera 18 y Carrera 17. Todos los predios
- **023:** ubicada entre las Calles 166 y 164 entre carrera 17 y Carrera 18. Todos los predios
- **024:** ubicada entre las Calles 167 y 166 entre carrera 17 y Carrera 16C. Todos los predios
- **026:** ubicada entre las Calles 167 y 166 entre carrera 16C y Carrera 16B. Todos los predios
- **028:** ubicada entre las Calles 167 y 166 entre carrera 16B y Carrera 16. Todos los predios
- **029:** ubicada entre las Calles 166 y 164 entre carrera 16B y Carrera 16. Todos los predios
- **051:** ubicada entre las Calles 164Ay 164 entre carrera 19B y Carrera 20. Todos los predios

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

#### Sector Catastral 008516

- **001:** ubicada entre las Calles 164y 163A entre carrera 23 y Carrera 21. Predios 14, 13, 12, 11, 75,76,09,08, 07, 06, 05, 04, 03, 02, 01, 51, 50, 55, 70, 48, 47, 69, 68, 57, 52,42, 41, 40, 39, 72, 36, 73, 033.
- **002:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre Avenida Carrera 45 y Carrera 22. Predios 15,16,17,18,29, 20 y 21
- **006:** ubicada entre las Calles 163A y 164 entre carrera 19A y Carrera 21. Todos los predios.
- **010:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 22 y Carrera 21. Predios 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 y 28.
- **011:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 21 y Carrera 20. Predios 12, 13, 25,16, 17, 28,29, 20, 21, 27 y 26.
- **016:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 20 y Carrera 19 A. Predios 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,32,33 y 36.
- **019:** ubicada entre las Calles 163A y 164 entre carrera 17 y Carrera 19A. Todos los predios excepto 42,41, 40, 39 y 38.
- **020:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 19 A y Carrera 18 A. Predios 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24.
- **024:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 18 A y Carrera 17. Predios 15,16,17,18,19,20,21,33,22,23,24,25,26,27,28 y 29.
- **028:** ubicada entre las Calles 163A y 164 entre carrera 16 A y Carrera 17. Todos los predios exceptos 18 y 20.

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111314  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



- **029:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 17 y Carrera 16 C. Predios 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27, 28 y 29.
- **033:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 16 C y Carrera 16 A. Predios 12, 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 y 28.
- **037:** ubicada entre las Calles 163A y 164 entre carrera 16A y Avenida Carrera 15. Todos los predios.
- **038:** ubicada entre las Calles 163A y 163 entre carrera 16 A y Avenida Carrera 15. Predios 19,38,20,21,40,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 y 35.

Se presenta actividad mixta entre comercio de impacto vecinal, tanto al interior del sector como sobre los ejes viales; adicionalmente existen bodegas de almacenamiento e industria liviana. Las edificaciones en general son de tipología asociada al estrato 3 desarrollada mediante proceso de autoconstrucción de dos y tres pisos de altura.

Para el análisis de la zona homogénea física se fijó el punto de investigación No 04, localizado en la Calle 163 A 18 A 08, al igual que los datos de ventas, costos de construcción y utilidades, son tomados del cálculo inicial para la UPZ.

Los valores de venta para vivienda, se soportan con datos de mercado encontrados para un año antes de la acción urbanística (2010) en sectores de la ciudad y de similares condiciones, en este caso, se adopta el límite superior del análisis estadístico en la zona para estrato tres, toda vez, que la zona presenta una alta demanda .

OFERTAS DE VIVIENDA ESTRATO 3							
Sector	Valor	Área	Tipo	Vr Integral	DIRECCION	FUENTE	ESPECIFICACIONES
Pradera Norte	85.000.000	51,9	Apto	\$ 1.637.764.93	CL 161A 18A 71 AP 203	OIC	1, 2 Y 3 ALCOBAS Y ESTUDIC
Edificio Orquideas	81.250.000	53,0	Apto	\$ 1.532.151.61	KR 16 164A 15	LA GUIA FINCA RAIZ NOV . DIC 2010	
Jardin Central	84.900.000	50,4	Apto	\$ 1.685.527.10	KR 16B 164 46	LA GUIA FINCA RAIZ NOV . DIC 2010	

  

APTOS	
Nro de Datos =	3
Promedio =	1.618.481
Desv Estandar =	64.083
Coef de Variac =	3,96%
Raiz de I	1,73
Límite Sup	1.692.329.66
Límite Inf	1.544.632.77
Se adopta	1.692.329.66

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



Los valores de venta de locales respectivamente están soportados con datos de mercado para un año antes de la acción urbanística (2010) en sectores de la ciudad y de similares condiciones los cuales se muestran en el siguiente cuadro:

OFERTAS DE LOCALES						
Sector	Valor	Área	Tipo	Vr Integral	DIRECCION	ESPECIFICACIONES
Toberin	900.000.000	330,0	Local	\$ 2.727.272,73	Kr 16 Cl 164	Estrenar, doble altura
Toberin	900.000.000	340,0	Local	\$ 2.647.058,82	Cl 161 Kr 20	Ubicación medianera, cocineta, para comidas
Toberin	1.000.000.000	350,0	Local	\$ 2.857.142,86	Cl 167 Kr 19B	Una altura, batería de baños
Toberin	1.000.000.000	350,0	Local	\$ 2.857.142,86	Cl 163 Kr 20	Doble altura, 4 baños

  

LOCALES	
Nro de Datos =	4
Promedio =	2.772.154
Desv Estandar =	86.561
Coef de Variac =	3,12%
Raíz de N	2,00
Límite Sup	2.858.542,55
Límite Inf	2.685.766,08
Valor adoptdo 2011	2.640.368

Los costos de construcción fueron tomados de dos fuentes: la primera es la revista Construdata 155 de 2010, y la segunda es el compilado de Costos de presupuesto de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizados en el año 2010, siendo estos últimos el resultado de presupuestos detallados para cada tipo de edificación. A continuación se muestra el resumen de los costos adoptados:

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBDIRECCIÓN TÉCNICA - ÁREA DE ACTUALIZACIÓN CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA UPZ 12- TOBERIN- DECRETO 264 DEL 13 DE JUNIO DE 2011 COSTOS DE CONSTRUCCIÓN			
PRESUPUESTO AÑO BASE 2010	VALOR DEFLACTADO A 2011		COSTOS
\$ 1.063.136,65	1.096.979,88		COSTOS TOTAL (3 PISOS) CONSTRUDATA BIFAMILIAR
\$ 889.303,15	917.612,67		COSTOS DIRECTO (3 PISOS) CONSTRUDATA BIFAMILIAR
\$ 680.843,46	702.517,01		COSTOS TOTAL (4 PISOS) MULTIFAMILIAR ESTRATO 3
\$ 597.231,10	616.242,99		COSTOS DIRECTO (4 PISOS) MULTIFAMILIAR ESTRATO 3
\$ 1.075.377,54	1.109.610,44		COSTOS TOTAL (6 PISOS)
\$ 943.313,63	973.342,49		COSTOS DIRECTO (6 PISOS)
\$ 817.054,97	843.064,59		COSTOS TOTAL (4 PISOS)
\$ 716.714,89	739.530,33		COSTOS DIRECTO (4 PISOS)
\$ 356.314,94	367.657,65		COSTOS TOTAL (SOTANO)
\$ 312.556,96	322.506,70		COSTOS DIRECTO (SOTANO)

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)



Los costos financieros corresponden al DTF de los años 2010 y 2011, porcentajes aplicados al 60% de los costos directos de construcción.

Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para la UPZ 12 – TOBERIN, se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital No. 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:

UPZ 12- TOBERIN- DECRETO 264 DEL 23 DE JUNIO DE 2011					
CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA					
CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		23 DE JUNIO DE 2011		23	DÍAS DE APROBACIÓN
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO DIAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
may-10	104,4000	0,120	0,0920	104,4920	
jun-10	104,5200				
					<b>1,0318</b>
may-11	107,5500	0,350	0,2683	107,8183	
jun-11	107,9000				

Las áreas de equipamientos comunales y exigencia de parqueaderos se calculan de acuerdo a lo exigido para cada uno de los usos desarrollados: vivienda, comercio y locales, según el tipo de proyecto con mayor potencial que permite cada norma.

La información de área, frente y fondo del punto de investigación es tomada de los planos urbanísticos, siempre y cuando el detalle a nivel loteo, en caso contrario se utilizó la cartografía oficial de la UAECD.

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR USO  
UPZ 12 "TOBERIN"

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI** existe efecto plusvalía por uso, como resultado de la entrada en vigencia del Decreto 264 de 2011.

Este cálculo fue socializado en comité interno y fue aprobado en sesión interinstitucional el 11 de julio de 2017 por parte de la Dirección de Economía Urbana y la Dirección de Norma Urbana de la SDP.

---0---

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



## EFECTO PLUSVALÍA

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

UPZ	No. PUNTO	SECTOR CATASTRAL	NORMA ANTES				NORMA DESPUES				EXISTE EFECTO PLUSVALIA	VALOR ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	VALOR DESPUES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	PLUSVALIA ADOPTADA	ACCIÓN GENERADORA
			POLIGONO	I.O	I.C	ALTURA MAX	POLIGONO	I.O	I.C	ALTURA MAX					
TOBERIN	1-4	008516 LAS ORQUIDEAS	2-III 2-B	0,70	2,50	4	1-II 1-B	0,70	2,80	4	SI	1.107.000,00	\$ 1.574.000	431.760,45	USO

Elaboró:

MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ  
Profesional Universitario

Revisó.

MARIA YOLANDA ESCOBAR  
Profesional especializado

Vo. Bo.

MARIA ISABEL COGUÁ MORENO  
Subgerente de Información Económica (E)

OLGA LUCÍA LÓPEZ MORALES  
Gerente De Información Catastral

Si usted desea obtener certificado catastral, certificado de tener algún predio inscrito en catastro, el estado de un trámite o el avalúo catastral, solo ingrese <https://catastroenlinea.catastrobogota.gov.co/CatastroBogota/> y obténgalo en forma rápida, segura y gratis

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gov.co](http://www.catastrobogota.gov.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

3

3

3

3



UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA  
UPZ 12 TOBERIN DECRETO 264 DEL 23 DE JUNIO DE 2011

PUNTO: 1-4

USO-EDI

CODIGO DEL SECTOR: 008516 19 13

CL 163A 18A 08

NORMATIVIDAD	POT UPZ 12 TOBERIN DECRETO 199 DE 2002 SECTOR NORMATIVO 2 SUBSECTOR DE USO III SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B	POT DECRETO 264 DE 2011 UPZ 12 TOBERIN SECTOR NORMATIVO 1 SUBSECTOR DE USO II SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD B
Tipología de la construcción	ÁREA DE ACTIVIDAD: RESIDENCIAL CON COMERCIO Y SERVICIOS EN LA VIVIENDA	ÁREA DE ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS COMERCIO CUALIFICADO
ubicación	TRATAMIENTO: CONSOLIDACION DENSIFICACIÓN MODERADA	TRATAMIENTO: CONSOLIDACION CON CAMBIO DE PATRON
uso comercio u oficinas?	Continua	Continua
<b>ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD</b>	m	m
Frente CL	n	n
Frente	12	12
Fondo 1	0	0
Fondo 2	27,9	27,9
Área	0	0
Antejardín CL	334,80	334,80
Antejardín KR	3,50	3,50
Aislamiento posterior	3,50	3,50
Aislamiento lateral	4,00	4,00
Frente útil primer piso	0,00	0,00
Frente útil pisos superiores	12,00	12,00
Fondo útil 1º piso	12,00	12,00
Fondo útil 2º pisos superiores	20,40	20,40
Índice de Ocupación (IO)	21,20	21,20
Área máxima ocupable por IO	0,70	0,70
Índice de Construcción (IC)	234,36	234,36
Área máxima construible por IC	2,50	2,50
Altura máxima permitida (pisos)	837,00	837,00
Dimensión del voladizo KR	4,00	4,00
Dimensión del voladizo	0,80	0,80
<b>CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS</b>	0,00	0,00
Área construible voladizo	9,60	9,60
Área construible 1er piso	244,80	244,80
Área construible piso tipo	264,00	264,00
Área construible pisos superiores	792,00	792,00
Área bajo cubierta		
Área total construible (ATC)	1.036,80	1.036,80
Puntos fijos	103,68	103,68
<b>ÁREA VENDIBLE PARA COMPARAR</b>	864,84	864,84
Circulación adicional (5% - 10%)	46,66	46,66
ÁREA VENDIBLE : AV	864,84	871,93
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: AREA POT - AREA AC 6/90	864,84	871,93
area vendible uso 1- oficinas	-	
area vendible uso 2- local ej. Local en 1º piso	-	220,32
area vendible vivienda	864,84	651,61
<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA A CONSTRUIR</b>		
Área máxima ocupable por IO	234,36	234,36
Área máxima construible por IC	837,00	837,00
Área máxima ocupable por VOLUMETRIA	244,80	244,80
Área máxima construible por VOLUMETRIA	1.036,80	1.036,80
<b>EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)</b>		
Equip comunal exigido en comercio	0	0
Equip comunal exigido en vivienda	1/8	1/8
Área disponible en aislamientos	90,00	90,00
Aislam.utilizado en primer piso: Posterior		
Aislam.utilizado en primer piso: Lateral	0	0
TOTAL ECP	108,11	81,45
ECP - Construido =20%	21,62	16,29
ECP - Construido = ADICIONAL		
ECP - Zonas verdes: POT: 40 al 80%		
ECP - Parques Adicionales: 10 al 25%; POT: opcional		
ECP- para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)	10,00%	10,00%
<b>ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR</b>	0,00	0,00
Área Tipo apartamento E-	59,60	59,60
Área Tipo apartamento (ajustada)	57,66	59,24
Total de Unidades vivienda	14,51	10,93
Total de Unidades Vivienda (ajustada)	15,00	11,00
<b>EXIGENCIA DE PARQUEADEROS</b>		
Parqueaderos privados uso 1: oficinas 1X40 m² ANV	-	-
Parqueaderos visitantes uso 1: oficinas 1 x 50 m² ANV	-	-
Parqueaderos privados uso 2: locales 1 x 250 m² ANV	-	-
Parqueaderos visitantes uso 2: locales 1 x 40 m² ANV	-	4,00
Parqueaderos privados: 1 x vivienda	2,00	5,00
Parqueaderos visitantes : 1 X 5 vivienda	1,00	1,00
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,5		
TOTAL PARQUEADEROS	3	10
Área ocupada por los parqueaderos	52,50	162,50
Área máxima de sótano - AS	316,80	316,80
Cantidad de sótanos	0,17	0,51
Total área ocupada en sótano	52,50	162,50
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	264,30	154,30

u  
12  
AS  
[Signature]

2

2

2

2

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA  
 UPZ 12 TOBERIN DECRETO 264 DEL 23 DE JUNIO DE 2011

PUNTO: 1-4

CODIGO DEL SECTOR: 008516 19 13

DIRECCION: CL 163A 18A 08

	POT UPZ 12 TOBERIN DECRETO 199 DE 2002		POT UPZ 12 TOBERIN DECRETO 264 DE 2011	
ÁREA CONSTRUIDA		1.036,80		1.036,80
ÁREA SOTANO ADICIONAL		52,50		162,50
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		864,84		651,61
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		-		-
ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		220,32
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		2,00		5,00
<b>ANÁLISIS DE VENTAS</b>		<b>\$ total</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>
VALOR M² VIVIENDA	1.690.000	1.461.579.600,00	1.743.798	1.136.276.481,16
VALOR M² OFICINAS				0,00
VALOR M² LOCAL			2.540.187,89	559.654.197,91
VALOR DE GARAJES	10.000.000	20.000.000,00	10.318.333,78	51.591.668,90
<b>TOTAL VENTAS</b>		<b>1.481.579.600,00</b>		<b>1.747.522.347,07</b>
<b>ANÁLISIS DE COSTOS</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>	<b>\$m²</b>	<b>\$ total</b>
COSTOS TOTALES	\$ 817.055	847.122.592,90	\$ 843.000	874.022.400,00
COSTOS SÓTANO ADICIONAL	\$ 332.159	17.438.352,75	342.733	55.694.087,50
COSTOS FINANCIEROS	1,63%	24.189.981,66	1,64%	28.734.418,67
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	44.447.388,00	3,0%	52.425.670,41
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>933.198.315,31</b>		<b>1.010.876.576,59</b>
<b>RELACIÓN COSTOS/ VENTAS</b>		<b>62,99%</b>		<b>57,85%</b>
UTILIDAD	12,00%	177.789.552,00	12,00%	209.702.681,65
VALOR LOTE	25,0%	370.591.732,69	30,2%	526.943.088,84
ÁREA - VALOR M² TERRENO	<b>334,80</b>	\$ 1.106.904,82		\$ 1.573.904,09
<b>VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO</b>		23 de junio 2010 - Dec 199/02	Incremento por IPC a 23 de junio 2011	23 de junio 2011 - Dec 264/11
		\$ 1.107.000,00	\$ 1.142.239,55	\$ 1.574.000,00
<b>EFECTO PLUSVALÍA</b>				\$ 431.760,45

*Handwritten signatures and initials:*  
 ycs  
 sm

10

11

12

13