UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL EL SALITRE

RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018

BOGOTÁ D.C., 2019

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

BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRITAL – UAECD

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL EL SALITRE

RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018

Bogotá, D.C., 2019

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

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL EL SALITRE

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[1] y del Consejo de Estado[2], 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

[1] Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

[2] 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 como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.*" **(Subrayado fuera del texto original)**

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

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 Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

Con el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación-SDP-, inicialmente mediante oficio 2-2018-49502 del 17 de agosto de 2018 y recibida en la UAECD, mediante radicado 2018ER22563 del 21 de agosto de 2018. Luego de revisada la solicitud se solicitó aclaración sobre algunos aspectos mediante oficio 2018EE43142 del 07 de septiembre de 2018, y luego de esta solicitud se recibió respuesta mediante oficio 2-2018-64943 del 23 de octubre de 2018 recibido en la UAECD mediante radicado 2018ER29055 del 25 de octubre de 2018. Revisada la nueva información aportada y luego de lo conversado en la sesión interinstitucional del 07 de noviembre de 2018, se hizo necesario solicitar información y aclaraciones adicionales; esta consulta se realizó mediante oficio 2018EE54888 del 15 de noviembre de 2018; la respuesta a esta solicitud fue atendida mediante oficio 2-2018-75190 del 06 de diciembre de 2018 radicada en la Unidad mediante con el número 2018ER32979 del 10 de dicembre de 2018. Finalmente, luego de contar con la información necesaria para iniciar el cálculo del efecto plusvalía, se solicitó que se generara la radicación del trámite en el Sistema Integrado de Información Catastral-SIIC- la cual fue radicada con el No. 2019-74659 del 31 de enero de 2019.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán la que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Resolución 1153 del 03 de Agosto De 2018) *"Por la cual se adopta el Plan de Regularizacion y Manejo del Equipamiento de Bienestar Social El Salitre, Ubicado en la Localidad de Barrios Unidos"* expedido por la Secretaría Distrital de Planeación y el cual tiene firmeza el dia 26 de Septiembre de 2018.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Límites y localización:

LOCALIZACIÓN	LÍMITES
Norte	Calle 66C
Sur	Avenida Calle 64
Oriente	Avenida Carrera 60
Occidente	Predio 06 de la Manzana 60 del Sector 005101

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

El Plan de Regularización involucra el predio que se relacionán en la tabla que se muestra a continuación, ubicado en el sector catastral 005101-Jose Joaquin Vargas, en la Localidad de Barrios Unidos, la información se toma del Artículo 1 de la Resolución 1153 de 2018.

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0250HOXR	050C1938612	AK 60 66 55

No obstante, revisada la información del inmueble, a la fecha de elaboración del presente informe se encuentra que el predio señalado fue desenglobado en los siguientes folios de matrícula inmobiliaria: 50C-2048920 y 50C-2048921

El plan de regularizacion se localiza dentro de una zona consolidada de la ciudad, predomina a su alrededor el uso residencial en viviendas de tipo autoconstrucción y en propidad horizontal.

El equipamiento urbano próximo al sector se considera en buen estado; las vías se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

Como equipamientos urbanos próximos, se ubica El Parque Simón Bolivar, El parque Salitre Mágico, El Jardín Botánico, El Centro de Recreación Compensar, El Centro Comercial Metrópolis.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Acuerdo 682 del 5 de julio de 2017

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

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	
	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993	**ÁREA 1 DOTACIONAL QUE PERMANECE UPZ 22-DOCE DE OCTUBRE PRM-RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018**	**ÁREA 2 PREDIO SEGREGADO PRM-RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018 TRATAMIENTO DE DESARROLLO DECRETO 327 DE 2004.**
Área de actividad	Residencial Especial	Dotacional Equipamientos Colectivos.	Dotacional Equipamientos Colectivos
Uso	Inmueble Institucional (dotacional por permanencia)	Dotacional por permanencia	Se proyecta Vivienda tipo 4
Tratamiento	Conservación	Consolidación de sectores Urbanos especiales	Consolidación de sectores Urbanos especiales
Sector normativo	C-RE-II	6	6
Subsector de edificabilidad	No aplica	No aplica	No aplica
Tipología	Continua	Aislada	Aislada
Altura máxima permitida	2 pisos	12 pisos Resultante	Resultante
Índice de ocupación máximo	0,86 Sobre Área Neta Urbanizable	0,25 Sobre Área Neta Urbanizable	Máximo 0,28 Sobre Área Neta Urbanizable para propiedad horizontal
Índice de construcción	1,73 Sobre Área Neta Urbanizable	2,75 Sobre Área Neta Urbanizable	Rango 1, Máximo 2,75
Demanda de estacionamientos	Zona B	Zona B	Zona B
Estrato	4	4	4
Antejardín	5,00 m	8,00 metros	Los necesarios de

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

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	
	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993	ÁREA 1 DOTACIONAL QUE PERMANECE UPZ 22-DOCE DE OCTUBRE PRM-RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018	ÁREA 2 PREDIO SEGREGADO PRM-RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018 TRATAMIENTO DE DESARROLLO DECRETO 327 DE 2004.
Aislamiento lateral	5,00 m	Los necesarios de acuerdo a la altura del equipamiento.	acuerdo a la altura propuesta.
Aislamiento posterior			
USOS DE SUELO	PRINCIPAL: *Institucional de influencia urbanística local (clase I) * Institucional de influencia urbanística Zonal (clase II) * Institucional de influencia urbanística Metropolitana (clase II) previo concepto de junta de protección del patrimonio urbano para establecer si la edificación o edificaciones existentes cuentan con valores históricos, artísticos, arquitectónicos o urbanísticos. COMPLEMENTARIOS: Los requeridos para el adecuado funcionamiento del uso principal.	PRINCIPAL: Dotacional equipamiento colectivo-Bienestar centro de desarrollo comunitario escala Urbana. COMPLEMENTARIOS: Los necesarios para el buen funcionamiento del uso dotacional.	PRINCIPAL Equipamientos colectivos y recreativos de escala metropolitana, urbana, zonal y vecinal. COMPLEMENTARIOS: *Vivienda *Comercio de escala vecinal. *Servicios empresariales de escala zonal. *Servicios personales de escala zonal y vecinal.

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como:

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

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En el ejercicio residual antes de la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística indicada en el Estudio de hechos generadores realizado por la dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Como área del predio se tienen 27.904,02 m². Esta área bajo la normatividad aplicable del Acuerdo 6 de 1990, corresponde a área útil.

La edificabilidad desarrollada en el cálculo del valor m² de terreno para el escenario antes de la acción urbanística corresponde a:

AREA TOTAL LOTE		27904,02 m²
AREA NETA URBANIZABLE		27904,02 m2
INDICE DE OCUPÀCION MAXIMA	0,86	24.111,70 m²
INDICE DE CONSTRUCCION MAX	1,73	48.223,40 m²
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (pisos)		2

Fuente: Imagen tomada estudio de hechos generadores PRM.

Considerando las condiciones del mercado inmobiliario tomado para determinar el valor del producto inmobiliario propuesto, como área vendible se toma: el área total construida menos el equipamiento; esto en razón a que se esta planteando un proyecto con uso institucional desarrollado en oficinas de dos pisos.

Como valor de ventas se tomaron ofertas de construcciones de dos pisos adecuadas para oficinas, donde el área ofertada corresponde con el área total construida, por tanto como área vendible se tienen: 47.432,89 m².

Se requiere para cumplir con la exigencia de estacionamientos modelar un sótano con área de 23.213,32 m², en donde se ubicaran 790 estacionamientos privados y 242 estacionamientos para visitantes. La exigencia de estacionamientos fue tomada del cuadro anexo 1 del Decreto 736 de 1993.

A continuación, se relacionan las ofertas tomadas para determinar el valor por m² para el área vendible con el fin de determinar el valor de ventas totales del proyecto.

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

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO
CONSTRUCCIONES ADECUADAS PARA OFICINAS 2 Y 3 PISOS

No.	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA	INTEGRAL	FUENTE	DESCRIPCIÓN
1	KR 71B 50 50 NORMANDIA BARRIOS UNIDOS ESTRATO 4	$ 1.235.000.000	222,90	292,00	$ 3.967.218,89	METROCUADRADO Código web 874-M2321085	CASA CON USO DE OFICINAS REMODELADA OFERTA ACTUAL SE INDEXA A 2018 (IVIUR 6,61%) PARA COMPARAR EN LAS MISMAS CONDICIONES
2	KR 71A 48A 26 NORMANDIA BARRIOS UNIDOS ESTRATO 4	$ 902.500.000	218,60	228,00	$ 3.712.909,98	METROCUADRADO Código web 920-42149081	CASA CON USO DE OFICINAS REMODELADA OFERTA ACTUAL SE INDEXA A 2018 (IVIUR 6,61%) PARA COMPARAR EN LAS MISMAS CONDICIONES
3	KR 47 91 25/33 CASTELLANA ESTRATO 4	$ 3.420.000.000	625,00	950,00	$ 3.376.793,92	METROCUADRADO Código web MC2199764	CASA CON USO DE OFICINAS REMODELADA OFERTA ACTUAL SE INDEXA A 2018 (IVIUR 6,61%) PARA COMPARAR EN LAS MISMAS CONDICIONES
4	KR 45A CL 93 CASTELLANA ESTRATO 4	$ 1.330.000.000	299,00	330,00	$ 3.780.417,44	METROCUADRADO Código web 376-4023	CASA CON USO DE OFICINAS REMODELADA OFERTA ACTUAL SE INDEXA A 2018 (IVIUR 6,61%) PARA COMPARAR EN LAS MISMAS CONDICIONES
5	KR 51 96 05 AP CASTELLANA ESTRATO 4	$ 2.237.300.000	485,70	633,50	$ 3.531.649,57	FOCA 2018	CASA CON USO DE OFICINAS REMODELADA
6	KR 49D 91 48 CASTELLANA ESTRATO 4	$ 1.241.400.000	237,10	350,80	$ 3.538.768,53	FOCA 2018	CASA ADECUADA USO DE OFICINAS
7	KR 49A 93 42 CASTELLANA ESTRATO 4	$ 1.101.600.000	235,10	267,50	$ 4.118.130,84	FOCA 2018	CASA ADECUADA USO DE OFICINAS

ITEM	INTEGRAL
Nro de Datos =	7,00
Promedio =	$ 3.717.984,17
Desv Estandar =	$ 241.840,73
Coef de Variac =	6,50%
Lim. Sup	$ 3.959.824,90
Lim. Inf	$ 3.476.143,43
VALOR ADOPTADO USADO	$ 3.476.000,00
INDICE NUEVO RESPECTO A USADO EN LA ZONA	62,94%
VALOR ADOPTADO A NUEVO MAS INDICE	**$ 5.523.000,00**

Nota: la explicación del índice a nuevo respecto lo usados se explica en el anexo 2 del presente informe.

Para el costo de construcción se realizó un presupuesto puntual modelando oficinas de dos pisos de aproximadamente 500 m² con acabados típicos de predios adecuados para oficinas en el estrato 4.

Se costea la adecuación de zonas verdes privadas.

La utilidad, según lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, es del 16% considerando que el uso institucional se desarrolla en oficinas.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor m² de terreno sobre el área del predio correspondiente a $ 2.689.000,00

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

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

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

En el escenario de la acción urbanística el área del predio se divide en dos: (1) "Área 1 Dotacional que permanece" y (2) "Área 2 Predio Segregado. Las dos áreas tienen normas urbanísticas diferentes, razón por la cual se realiza el cálculo del valor de lote para cada área aplicando la normatividad establecida y posteriormente se pondera para determinar el valor m² de suelo con la acción urbanística. A continuación se explicará el método residual aplicado para cada área:

* ÁREA 1 DOTACIONAL QUE PERMANECE:

En el ejercicio residual después de la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística indicada en el Estudio de hechos generadores realizado por la dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Las áreas relacionadas en el ejercicio se tomaron de lo consignado en el artículo 3 de la Resolución 1153 del 03 de Agosto de 2018, en donde se ubica el cuadro de áreas generales del Plan de Regularización y Manejo para el área 1 donde permanece el uso dotacional:

CUADRO DE ÁREAS	
Descripción:	**Área m2**
Predio con Folio de Matricula Inmobiliaria 50C-1938612	27.904,02
Área (1) predio que mantiene el uso dotacional	2.500,55
Area (2) predio segregado	25.403,47

CUADRO DE ÁREA (1) PREDIO USO DOTACIONAL	
Descripción:	**Área Aproximada m2**
Área Bruta	2.500,55
Area Neta Urbanizable	2.500,55
Area control ambiental Av. La Esmeralda	397,10
Cesiones – Plan de Regularización y Manejo	
Area Neta Calculo de Cesiones	2103,45
Area Total Cesiones Propuestas	255,13
Cesion Vía local - complemento del perfil vial calle 66 C	86,85
* Área cesión obligatoria exigida para usos dotacionales: 8% (Espacio Público)	168,28
Área útil predio	1.848,32
* Según el numeral 4 del literal b del numeral 1 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el literal C del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004	
Nota 1: En las Licencias de urbanización se deben tener encuenta las reservas viales.	
Nota 2: La cesión publica para equipamientos del área 2 predio segregado, se debe integrar al área 1 Dotacional, la cual no podra ser menor a 2.000 m2, incluyendo cesiones adicionales para mayor edificabilidad	

ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS (ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO)		
No.	**Porcentaje mínimo**	**Área mínima m2**
Acceso Unico	100%	243
TOTAL ÁREA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS	100%	243,00

Nota: Imagen tomada del plano de localización y cuadro de áreas anexo a la Resolución 1153 de agosto de 2018.

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

Para el cálculo de la edificabilidad se aplican las áreas máximas de acuerdo a las condiciones normativas descritas en la Resolución 1153 de agosto de 2018 y según lo establecido en el estudio de hechos generadores realizado por la Dirección de Planes maestros y complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

AREA DE TERRENO DOTACIONAL		2500,55 m²
AREA NETA URBANIZABLE (cálculo índices)		2.500,55 m²
INDICE DE OCUPACION MAXIMA	**0,25**	**625,14** m²
INDICE DE CONSTRUCCION MAX	**2,75**	**6.876,51** m²

Fuente: Imagen tomada estudio de hechos generadores PRM.

Se tiene como área total construida por índice 6.876,51m², resultado de aplicar el índice máximo de construcción correspondiente al 2,75. Se valida la condición de área a ceder para alcanzar el índice máximo según lo dispuesto en la Resolución de PRM, por tanto, para alcanzar este índice, como cesión adicional para mayor edificabilidad se debe ceder 273,50 m².

Para determinar el área total a costear al área construida por índice, se le suma el porcentaje establecido por metodología de la UAECD para puntos fijos el cual corresponde al 10% y el área de equipamiento comunal construido y el área de sótano.

El área vendible, así como la cantidad de estacionamientos requeridos se toman del estudio de movilidad que hace parte integral de la Resolución que adopta el PRM.

El porcentaje de circulaciones adicionales es resultante. Para el cálculo de las circulaciones adicionales se toma el área construida por índice y se resta el área vendible; el porcentaje es resultante para este cálculo en razón que la norma urbanística define el índice a aplicar y el área vendible.

El porcentaje de equipamiento comunal privado se toma de la exigencia establecida en el Decreto 190 de 2004 (POT), y la distribución se realiza acorde a la metodología establecida por la UAECD.

El producto que se plantea corresponde a un edificio de 12 pisos de oficinas con uso institucional. Para la determinación del valor de ventas de este producto se realizó la siguiente investigación económica:

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

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO
EDIFICIOS DE OFICINAS EN ESTRATO 4

TIPO	UBICACIÓN	VALOR TOTAL	AREA PRIVADA	INTEGRAL	FUENTE	DESCRIPCIÓN
1	AK 68 CL 80 BARRIOS UNIDOS ESTRATO 4	$ 39.117.750.000	5588,25	$ 6.565.988	METROCUADRADO.COM Código web 76-3047	El proyecto se desarrolla en un lote con área total de doce mil ciento setenta y uno metros cuadrados que corresponde a una construcción de cuatro torres, las cuales son de área administrativa y comercial, El valor incluye parqueaderos.
2	KR 46 CL 95 BARRIOS UNIDOS ESTRATO 4	$ 15.000.000.000	2100,00	$ 6.699.988	METROCUADRADO.COM Código web 3252-I1896478	Lindo edificio de 3102 mt de construido para estrenar de 7 pisos, con pisos en porcelanato, techo e iluminación, área libre de oficinas con excelente iluminación natural, red contraincendios, ascensor, planta con suplencia total, terraza en el primero, cuarto y séptimo piso, con vías de acceso como la autopista norte, avenida suba con estaciones de transmilenio y nqs, pueden acceder a restaurantes, entidades financieras, etc.

ITEM	INTEGRAL
Nro de Datos =	2
Promedio =	$ 6.632.988,06
Desv Estandar =	$ 66.999,88
Coef de Variac =	1,01%
Lim. Sup	$ 6.699.987,94
Lim. Inf	$ 6.565.988,18
VALOR ADOPTADO	**$ 6.700.000,00**

Para el costo de construcción directo se realizó presupuesto puntual para el proyecto planteado el cual corresponde a un edificio de 12 pisos y un sótano, con uso institucional desarrollado en oficinas abiertas por pisos con acabados típicos de edificios de oficinas ubicadas en el estrato 4.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

Se costea la adecuación de zonas verdes privadas, la adecuación del control ambiental, la adecuación de zonas de especio público, la adecuación de malla vial local, el área de mitigación de impactos y el costo de adecuación de urbanismo de servicios públicos sobre el área neta urbanizable.

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

La utilidad, según lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, es del 16% considerando que el uso institucional se desarrolla en oficinas.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene como valor total del lote (área 1 predio donde permanece el uso dotacional) un valor de $13.411.428.668,03, el cual se debe sumar el valor resultante de lote del predio segregado.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

*ÁREA 2 PREDIO SEGREGADO.

En el ejercicio residual después de la acción urbanística, se aplicó la normatividad urbanística indicada en el Estudio de hechos generadores realizado por la dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Para el cálculo de la edificabilidad se aplican las áreas máximas de acuerdo a las condiciones normativas establecidas en el Decreto 327 de 2004 en razón a que al "área 2 predio segregado" se le debe aplicar el tratamiento de Desarrollo según lo establecido en el estudio de hechos generadores realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Mediante oficio No. 2-2018-75190 del 06 de diciembre de 2018 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP, relacionó un cuadro con la información de áreas para el predio segregado; de este oficio se toman las áreas relacionadas con áreas de reserva vial, control ambiental y porcentaje de cesiones para espacio público.

Se tiene como área total construida por índice 54.955,59 m², resultado de aplicar el índice máximo de construcción correspondiente al 2,75. Se valida la condición de área a ceder para alcanzar el índice máximo según lo dispuesto en el Decreto 327 de 2004; por tanto, para alcanzar este índice, como cesión adicional para mayor edificabilidad se plantea ceder los 5.419,62 m² que tiene el predio en área de Reserva vial de la Avenida Salitre y la Avenida la Esmeralda y para completar la exigencia se ceden 559,85 m² de área para parques y equipamientos en estrato 4.|

Para determinar el área total a costear al área construida por índice se le suma el porcentaje establecido por metodología de la UAECD para puntos fijos el cual corresponde al 10% y el área de equipamiento comunal construido y el área de sótano.

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

Como porcentaje de circulaciones adicionales se plantea el 5% para vivienda, el cual es el porcentaje establecido por metodología de la UAECD para este uso.

El área vendible se obtiene de restar del área por índices el porcentaje de área de circulación adicionales.

El porcentaje de equipamiento comunal privado se toma de la exigencia establecida en el Decreto 327 de 2004 (POT), y la distribución se realiza acorde a la metodología establecida por la UAECD.

El producto que se plantea corresponde a edificios de vivienda de 16 pisos de vivienda en estrato 4. Para la determinación del valor de ventas de este producto se realizó la siguiente investigación económica:

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO
APARTAMENTOS ESTRATO 4

No.	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	ÁREA COANSTRUIDA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	FUENTE	DESCRIPCIÓN
1	VISTA AL PARQUE	$ 538.000.000	78,00	84,00	$ 6.404.762	www.costructura marquis	BARRIOS UNIDOS 13 PISOS ESTRATO 4
2	UDARA ENTRE PARQUES KR 60D No, 90	$ 493.347.000	84,00	72,00	$ 6.852.042	ESTRENAR VIVIENDA ED 96	BARRIOS UNIDOS 10 PISOS ZONA ALEDAÑA
3	SALAMANCA CL 63D 28A 38	$ 429.211.000	71,00	64,00	$ 6.706.422	ESTRENAR VIVIENDA ED 96	BARRIOS UNIDOS 22 Y 23 PISOS ESTRATO 4
4	RESERVA 67 APARTAMENTOS	$ 294.000.000	88,00	45,00	$ 6.533.333	ESTRENAR VIVIENDA ED 96	BARRIOS UNIDOS 17 PISOS ESTRATO 4
5	MATIZZ 103 ANDES NORTE	$ 532.224.674	88,00	74,44	$ 6.706.419	FINCA RAIZ Código web: 686-C0006	BARRIOS UNIDOS 10 PISOS ESTRATO 4 SE INDEXA A 2018 (IVIUR) PARA COMPARAR EN LAS MISMAS CONDICIONES

				INTEGRAL
Nro de Datos =			3	5
Promedio =			$ 73,33	$ 6.640.595,60
Desv Estandar =			$ 8,22	$ 155.240,47
Coef de Variac =			11,21%	2,34%
Lim. Sup			$ 81,55	$ 6.795.836,06
Lim. Inf			$ 65,11	$ 6.485.355,13
VALOR ADOPTADO			**74,00**	**$ 6.641.000,00**

Para el costo de construcción directo se realizó presupuesto puntual para el proyecto planteado el cual corresponde a un edificio de 16 pisos y dos sótanos, con uso de vivienda con acabados típicos del estrato 4.

Para los costos indirectos se toman las tarifas y porcentajes reglamentados en cuanto a: impuesto de delineación urbana, cargo fijo de licencia, gastos notariales y de registro, honorarios proyecto arquitectónico, honorarios de gerencia de proyecto, honorarios de estudios y diseños técnicos, ingeniería de detalle, costos financieros y costos indirectos de las ventas.

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

Se costea la adecuación de zonas verdes privadas, la adecuación del control ambiental, la adecuación de zonas de especio público, la adecuación de malla vial local, el área de mitigación de impactos y el costo de adecuación de urbanismo de servicios públicos sobre el área neta urbanizable.

La utilidad, según lineamientos de la UAECD para este tipo de proyectos, es del 14% considerando que el uso es vivienda en estrato 4.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene como valor total del lote (área 2 predio segregado) un valor de $67.672.951.224,97, el cual se suma con el valor resultante de lote del predio "área dotacional que permanece".

Luego de ponderados los valores de los predios en el escenario de la acción urbanística se obtiene como valor m² $2.906.000,00.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: "Ejercicios de Desarrollo Potencial".

DETERMINACIÓN DEL EFECTO

De acuerdo con los valores de terreno resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que *SÍ* existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del Plan de Regularización y Manejo del Equipamiento de Bienestar Social El Salitre.

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 22 de Febrero de 2019 y fue aprobado en sesión interinstitucional con acta No. 09 del 20 de marzo de 2019 por parte de la Dirección de Economía Urbana y la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación.

PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado para el siguiente predio,

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0250HOXR	050C1938612	AK 60 66 55

Nota: a la fecha de este informe el predio relacionado se encuentra desenglobado en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-2048920 y 50C-2048921.

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

Se obtuvo como resultado:

EFECTO PLUSVALÍA		
ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993 VALOR DE TERRENO ($/ M²) A 2018	**RESOLUCIÓN 1153 DE AGOSTO DE 2018 VALOR DE TERRENO ($/ M²) A 2018**	**EFECTO PLUSVALÍA M²**
$ 2'689.000	$ 2'906.000	$217.000

Elaboró:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado

Revisó:

BELLANITH PAULINA VARGAS
Profesional Control Calidad

Vo. Bo.

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Subgerente de Información Económica (E)

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ
Gerente de Información Catastral

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

ANEXOS

1. Listado de predios
2. Determinación índice usado respecto a nuevo
3. Plano de localización.
4. Plano de manzana catastral.
5. Ejercicios desarrollo potencial.

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

Anexo 1. Listado de predios

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0250HOXR	050C1938612	AK 60 66 55

Nota: a la fecha de este informe el predio relacionado se encuentra desenglobado en los folios de matrícula inmobiliaria: 50C-2048920 y 50C-2048921.

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

Anexo 2

DETERMINACION INDICE USADO RESPECTO A NUEVO

INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO
APARTAMENTOS ESTRATO 4

No.	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	ÁREA COANSTRUIDA	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	FUENTE	DESCRIPCIÓN
1	VISTA AL PARQUE	$ 538.000.000	78,00	84,00	$ 6.404.762	www.costructura marquis	BARRIOS UNIDOS 13 PISOS ESTRATO 4
2	UDARA ENTRE PARQUES KR 60D No. 90	$ 493.347.000	84,00	72,00	$ 6.852.042	ESTRENAR VIVIENDA ED 96	BARRIOS UNIDOS 10 PISOS ZONA ALEDAÑA
3	SALAMANCA CL 63D 28A 38	$ 429.211.000	71,00	64,00	$ 6.706.422	ESTRENAR VIVIENDA ED 96	BARRIOS UNIDOS 22 Y 23 PISOS ESTRATO 4
4	RESERVA 67 APARTAMENTOS	$ 294.000.000	88,00	45,00	$ 6.533.333	ESTRENAR VIVIENDA ED 96	BARRIOS UNIDOS 17 PISOS ESTRATO 4
5	MATIZZ 103 ANDES NORTE	$ 532.224.674	88,00	74,44	$ 6.706.419	FINCA RAIZ Código web: 686-C0006	BARRIOS UNIDOS 10 PISOS ESTRATO 4 SE INDEXA A 2018 (IVIUR) PARA COMPARAR EN LAS MISMAS CONDICIONES

					INTEGRAL
Nro de Datos =				3	5
Promedio =				$ 73,33	$ 6.640.595,60
Desv Estandar =				$ 8,22	$ 155.240,47
Coef de Variac =				11,21%	2,34%
Lím. Sup				$ 81,55	$ 6.795.836,06
Lím. Inf				$ 65,11	$ 6.485.355,13
VALOR ADOPTADO				**74,00**	**$ 6.641.000,00**

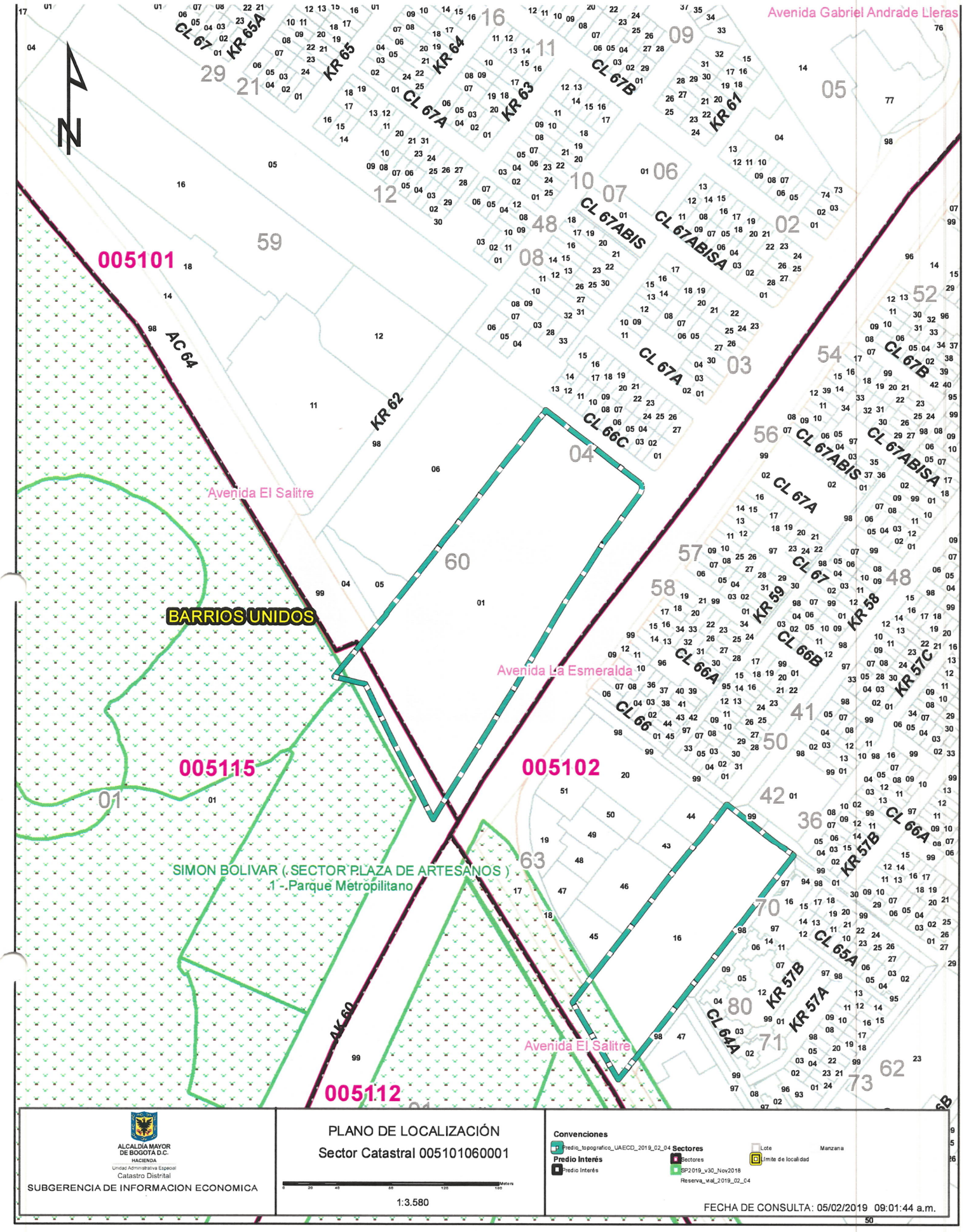
INVESTIGACIÓN MERCADO INMOBILIARIO
APARTAMENTOS USADOS EN EL SECTOR ESTRATO 4

No.	NOMBRE DEL PROYECTO	VALOR TOTAL	ÁREA PRIVADA	INTEGRAL	FUENTE	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
1	CL 66 59 31 IN 2 AP 407	$ 375.000.000	79,00	$ 4.746.835	FOCA 2018	APARTAMENTO ESTRATO 4 POPULAR MODELO	FECHA DE REGLAMENTO 1997
2	CL 67D BIS 66A 08 AP 201	$ 290.000.000	66,82	$ 4.340.018	FOCA 2018	APARTAMENTO ESTRATO 4 JJ VARGAS	FECHA DE REGLAMENTO 1996
3	CL 67F 66 19 AP 301	$ 250.000.000	57,60	$ 4.340.278	FOCA 2018	APARTAMENTO ESTRATO 4 JJ VARGAS	FECHA DE REGLAMENTO 1996
4	KR 57B 65 09 AP 402	$ 270.000.000	65,00	$ 4.153.846	FOCA 2018	APARTAMENTO ESTRATO 4 POPULAR MODELO	FECHA DE REGLAMENTO 1984
5	CL 66 59 31 IN 2 AP 105	$ 340.000.000	79,00	$ 4.303.797	FOCA 2018	APARTAMENTO ESTRATO 4 POPULAR MODELO	FECHA DE REGLAMENTO 1997

ITEM	INTEGRAL
Nro de Datos =	5
Promedio =	$ 4.376.954,96
Desv Estandar =	$ 197.307,22
Coef de Variac =	4,51%
Lim. Sup	$ 4.574.262,18
Lim. Inf	$ 4.179.647,74
VALOR ADOPTADO	**$ 4.180.000**

El índice correspondiente al 62,94% se obtiene de la relación de valores adoptados para vivienda nueva respecto de vivienda usada en la zona.

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



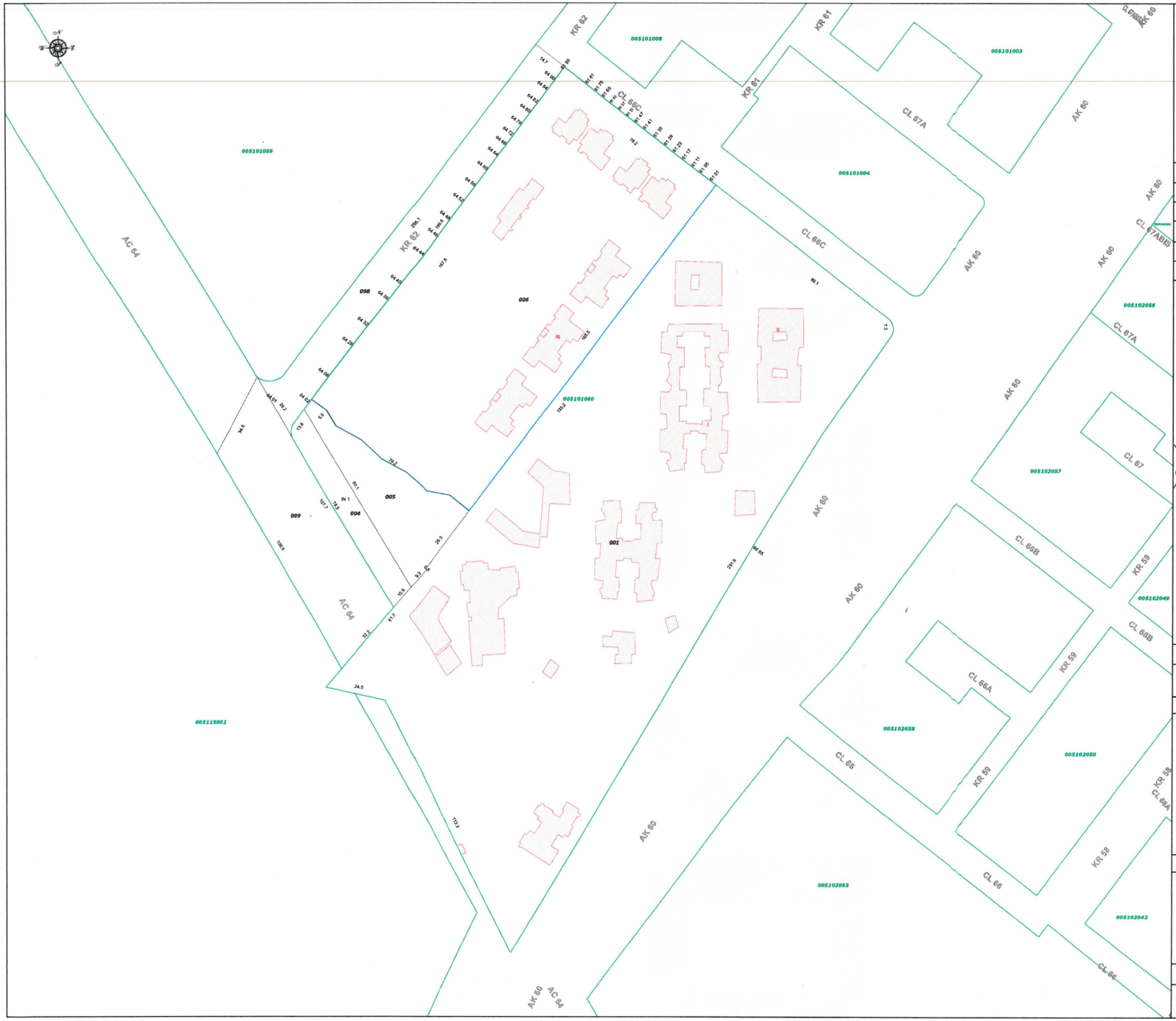
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

PLANO DE LOCALIZACIÓN
Sector Catastral 005101060001

1:3.580

Convenciones
Predio_topografico_UAECD_2019_02_04
Predio Interés
Predio Interés
Sectores
Sectores
SP2019_v30_Nov2018
Reserva_vial_2019_02_04
Lote
Manzana
Límite de localidad

FECHA DE CONSULTA: 05/02/2019 09:01:44 a.m.



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

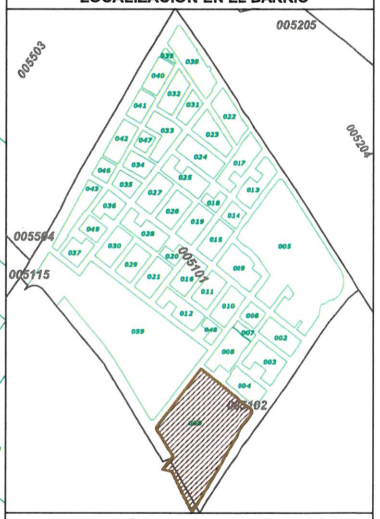
PLANO MANZANA CATASTRAL

Escala: 1:1.000

INFORMACIÓN GENERAL

CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
005101060	JOSE JOAQUIN VARGAS
LOCALIDAD	**VIGENCIA ACTUALIZACIÓN**
12	2018

LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO



NÚMERO DE LOTES

NPH	PH	TOTAL
5	1	6

CONVENCIONES

Manzanas

Loteo
- NPH
- PH

Construcciones
- Construcción
- Mejora

Número de pisos I, II, II, IV, V

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión. Artículo 152 Decreto 1301 de 1940. Art. 42, resolución 070/2011 del IGAC.

EXPEDICIÓN

FECHA

20/03/2019

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL
ACUERDO 6 DE 1990
DECRETO 736 DE 1993

LOCALIDAD	12-BARRIOS UNIDOS	POLIGONO NORMATIVO AC 6	**C-RE-II**
SECTOR CATASTRAL	005101-JOSE JOAQUIN VARGAS	DIRECCIÓN	**AK 60 66 55**

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO		ÁREA 1 PREDIO DOTACIONAL	ÁREA 2 PREDIO SEGREGADO	TOTAL
ÁREA UTIL		**2.500,55**	**25.403,47**	**27.904,02**

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

ITEM				TOTAL
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		0,86	0,86	0,86
ÁREA DE OCUPACIÓN		2160,71	21.950,99	24.111,70
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		1,73	1,73	1,73
ÁREA TOTAL POR ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		4.321,42	43.902,02	48.223,44

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD

ITEM	PORCENTAJE			TOTAL
PUNTOS FIJOS (PORCENTAJE DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA)				-
CIRCULACIÓN ADICIONAL (PORCENTAJE DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR ÍNDICE)				-
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA				48.223,44
ALTURA PERMITIDA (PISOS)				2
ÁREA VENDIBLE				47.432,89
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)				**47.432,89**

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)

ITEM	PORCENTAJE			TOTAL
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXÍGIDO				3.952,74
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES (MÍNIMO 30%)	50,00%			1.976,37
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES (MÍNIMO 30%)	30,00%			1.185,82
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL (MÁXIMO 20%)	20,00%			790,55
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - CUBIERTO				**790,55**

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS SECTOR DEMANDA B

ITEM	CANTIDAD/ÁREA			TOTAL
PARQUEADEROS PRIVADOS SEGÚN MERCADO (1 POR CADA 60 M2 DE ÁREA DE VENTAS) DECRETO 736 DE 1993	0,0167			790
PARQUEADEROS VISITANTES DEMANDA (1 POR CADA 250 m² DEL ÁREA DE VENTAS) DECRETO 736 DE 1993	0,0040			189
CANTIDAD ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES				53
TOTAL ESTACIONAMIENTO EXIGIDOS				1.032
ÁREA MÁXIMA DE SÓTANO				27.904,02
ÁREA TOTAL UTILIZADA PARA PARQUEADEROS EN SÓTANO	22,50			23.213,32
CANTIDAD REQUERIDA DE SÓTANOS PROMEDIO				1

VARIABLES DEFINITIVAS PARA EL CALCULO

ITEM				TOTAL
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA INCLUYE EQUIPAMIENTO COMUNAL				48.223,44
ÁREA OCUPADA POR LOS PARQUEADEROS EN SÓTANO				23.213,32
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA				71.436,76

ANÁLISIS DE VENTAS

ITEM				TOTAL
VALOR M2 OFICINAS INCLUYE PARQUEADERO				$ 5.523.000,00
TOTAL ÁREA VENDIBLE				47.432,89
TOTAL VENTAS				$ 261.971.851.470,00

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS

ITEM				TOTAL
COSTO DIRECTO POR M2 CONSTRUCCIÓN				$ 1.413.000,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100.940.145.059,25
COSTO TOTAL POR M2				$ 1.413.000,00

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

ITEM				TOTAL
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%			$ 3.028.204.351,78
LICENCIA - CURADURÍA - CARGO FIJO				$ 1.395.260,71
LICENCIA - CURADURÍA				$ 420.872.160,12
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%			$ 2.619.718.514,70
HONORARIOS DE COSTRUCCIÓN (CD)	10,00%			$ 10.094.014.505,93
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)	2,75%			$ 2.778.152.199,01
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%			$ 6.549.296.286,75
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - INGENIERIA DE DETALLE (CD)	5,00%			$ 5.047.007.252,96
COSTOS FINANCIEROS	2,14%			$ 5.602.178.050,79
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%			$ 7.859.155.544,10
TOTAL COSTOS INDIRECTOS				**$ 43.999.994.126,85**

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONOMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

RESOLUCION 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018
PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL EL SALITRE

LOCALIDAD	12-BARRIOS UNIDOS
SECTOR CATASTRAL	005101-JOSE JOAQUIN VARGAS

ANÁLISIS DE OCUPACIÓN DEL SUELO	%	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	%	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
ÁREA BRUTA		**2.500,55**		**25.403,47**		**27.904,02**
AFECTACIONES				**5.419,62**		**5.419,62**
RESERVA VIAL AV EL SALITRE Y EV LA ESMERALDA CEDIDA POR MAYOR EDIFICABILIDAD				5.419,62		5.419,62
ÁREA NETA URBANIZABLE		**2.500,55**		**19.983,85**		**22.484,40**
CONTROL AMBIENTAL (Avendia la Esmeralda-ave Avenida Salitre)		**397,10**		**2.689,51**		**3.086,61**
ÁREA NETA URBANIZABLE CÁLCULO DE CESIÓNES		**2103,45**		**17.294,34**		**19.397,79**
CESIÓNES PROPUESTAS	**12,13%**	**255,13**	**25%**	**4.323,59**		**4.578,72**
ESPACIO PÚBLICO (DOTACIONAL)	**8,00%**	168,28				**168,28**
CESIÓNES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO			8%	**1.383,55**		**1.383,55**
CESION PARA PARQUES			17%	**2.940,04**		**2.940,04**
CESIÓN VIAL (VIA LOCAL CALLE 66C)	**4,13%**	86,85	0,4%	**64,11**		**150,96**
ÁREA ÚTIL		**1.848,32**		**12.970,76**		**14.819,08**
CESIÓN DE SUELO A CEDER PARA PARQUES POR MAYOR EDIFICABILIDAD		**273,50**		**559,85**		**833,35**
ÚTILMENOS CESIÓN ADICIONAL PARA MAYOR EDIFICABILIDAD		**1.574,82**		**12.410,91**		**13.985,73**
OBLIGACIÓN VIP (20% ÁREA ÚTIL)	**20%**			**2.594,15**		**2.594,15**
ÚTIL		**1.574,82**		**9.816,76**		**11.391,58**
ÁREAS DE MITIGACION DE IMPACTOS		243,00				243,00

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

ÍTEM		1 DOTACIONAL QUE PERMANECE		2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO		0,25		0,28		0,27
ÍNDICE DE OCUPACIÓN UTILIZADO		0,25		0,19		0,22
ÁREA DE OCUPACIÓN		625,14		3796,9		4.422,07
ÍNDICE DE COSNTRUCCION BÁSICO		1,00		1,00		1,00
CONSTRUIDA POR ÍNDICE BÁSICO		2.500,55		19.983,85		22.484,40
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO		2,75		2,75		2,75
CONSTRUIDA POR ÍNDICE MÁXIMO		6.876,51		54.955,59		61.832,10
DE CONSTRUCCION ADICIONAL AL ÍNDICE BÁSICO		**4.375,96**		**34.971,74**		39.347,70
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE (m²) VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4				54.955,59		54.955,59
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE (m²)DOTACIONAL		6.876,51				6.876,51
ÁREA MÁXIMA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN POR ÍNDICE		**6.876,51**		**54.955,59**		**61.832,10**

CESIÓNES DE SUELO PARA CARGAS GENERALES POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL

ÍTEM	Mº DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE		2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		
		SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD RESULTANTE	SUELO A CEDER	EDIFICABILIDAD RESULTANTE	
CESIÓN DE SUELO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS	0,25					
CESIÓN DE SUELO MALLA VIAL ARTERIAL	4,80	-	-	5.419,62	26.014,18	
CESIÓN ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 1-2-3	20,00					
CESIÓN ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 4	16,00	273,50	4.375,96	559,85	8.957,56	
CESIÓN ADICIONAL EN PARQUES Y EQUIPAMIENTOS ESTRATO 5-6	14,00	-				
CESIÓN ADICIONAL ADOPTADA PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD		273,50	4.375,96	5.979,47	34.971,74	

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD

ÍTEM	PORCENTAJE	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE		2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
PUNTOS FIJOS (PORCENTAJE DEL ÁREA TOTAL CONSTRUIDA)	10,0%	764,06	10%	6.106,18		6.870,23
CIRCULACIÓN ADICIONAL VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4	5,0%		5%	2.747,78		2.747,78
CIRCULACIÓN ADICIONAL DOTACIONAL	16,3%	1.118,31				1.118,31
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4		-		61.061,76		61.061,76
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA EN DOTACIONAL		7.640,57		-		7.640,57
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA ANTES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL		**7.640,57**		**61.061,76**		**68.702,33**
ALTURA RESULTANTE (PISOS)		12		16		
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4				52.207,81		52.207,81
ÁREA VENDIBLE DOTACIONAL		5.758,20		-		5.758,20
ÁREA TOTAL VENDIBLE (m²)		**5.758,20**		**52.207,81**		**57.966,01**

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)

ÍTEM	PORCENTAJE	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	PORCENTAJE	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN VIVIENDA				**6.525,98**		**6.525,98**
EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO EN OTROS USOS		**479,85**				**479,85**
EQUIPAMIENTO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL	20%	95,97	20%	1.305,20		1.401,17
EQUIPAMIENTO DESTINADO A ZONAS VERDES	80%	383,88	80%	5.220,78		5.604,66
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNAL EXIGIDO - CUBIERTO		**95,97**		**1.305,20**		**1.401,17**

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR (VIVIENDA)

ÍTEM		1 DOTACIONAL QUE PERMANECE		2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
ÁREA TIPO (PRODUCTO INMOBILIARIO MINIMO) (Mº) MERCADO				74,00		
APARTAMENTOS RESULTANTE (UNIDADES) MERCADO				706		706,00
APARTAMENTOS PLANTEADOS (UNIDADES)				706		706,00
ÁREA AJUSTADA POR UNIDADES DE VIVIENDA				73,95		73,95

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS ZONA DE DEMANDA B

ÍTEM	EXIGENCIA -CANTIDAD (METROS)	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	EXIGENCIA -CANTIDAD (METROS)	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
PARQUEADEROS PRIVADOS Y VISITANTES PRM (ANÁLISIS DE MOVILIDAD) DOTACIONAL		41				
PARQUEADEROS MOVILIDAD REDUCIDA (ANÁLISIS DE MOVILIDAD) DOTACIONAL		2				
PARQUEADEROS CARGA Y DESCARGA PRM (ANÁLISIS DE MOVILIDAD) DOTACIONAL		1				
PARQUEADEROS PARA TAXIS PRM (ANÁLISIS DE MOVILIDAD) DOTACIONAL		2				
PARQUEADEROS PRIVADOS NO VIS ESTRATO 4			1	706		
PARQUEADEROS VISITANTES NO VIS ESTRATO 4			0,25	177		
TOTAL CANTIDAD DE PARQUEADEROS		46		883		
TOTAL ÁREA PARQUEADEROS EN SÓTANO	22,5	625		15.885		
TOTAL PARQUEADEROS EN SÓTANO		28		706		
TOTAL ÁREA PARQUEADEROS EN PRIMER PISO	17,5	319		3.089		
ÁREA LIBRE PRIMER PISO		516		3.409		
CANTIDAD DE SÓTANOS PROPUESTOS		1		2		

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONOMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

RESOLUCIÓN 1153 DEL 03 DE AGOSTO DE 2018
PLAN DE REGULARIZACION Y MANEJO DEL EQUIPAMIENTO DE BIENESTAR SOCIAL EL SALITRE

LOCALIDAD	12-BARRIOS UNIDOS
SECTOR CATASTRAL	005101-JOSE JOAQUIN VARGAS

ANÁLISIS DE VENTAS

ÍTEM	VALOR M2	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	VALOR M2	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
VALOR VENTAS VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4 INCLUYE GARAJE			$ 6.641.000,00	$ 346.712.066.210,00		346.712.066.210,00
VALOR VENTAS DOTACIONAL	$ 6.700.000,00	38.579.940.000,00		$ -		38.579.940.000,00
TOTAL VENTAS		**38.579.940.000,00**		**346.712.066.210,00**		**385.292.006.210,00**

ANÁLISIS CONSTRUIDA

ÍTEM		1 DOTACIONAL QUE PERMANECE		2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4				78.251,96		78.251,96
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN SERVICIOS Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICA INCLUYE SÓTANO Y COMERCIO		8.361,68				8.361,68
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		**8.361,68**		**78.251,96**		**86.613,64**

ANÁLISIS DE COSTOS DIRECTOS

ÍTEM	COSTO M2	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	COSTO M2	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
COSTO DIRECTO VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4 (INCLUYE VALOR DE SOTANOS			$ 2.058.000,00	$ 161.042.531.907,83		$ 161.042.531.907,83
COSTO DIRECTO EN DOTACIONAL	$ 1.530.000,00	$ 12.793.365.725,00				$ 12.793.365.725,00
COSTO DIRECTO PLACA DE PARQUEADERO	$ 296.000,00	$ 94.359.455,56	$ 296.000,00	$ 914.270.000,00		$ 1.008.629.455,56
TOTAL COSTOS DIRECTOS		**$ 12.887.725.180,56**		**$ 161.956.801.907,83**	-	**174.844.527.088,39**
TOTAL COSTOS DIRECTOS PROMEDIO M2		**$ 1.541.284,75**		**$ 2.069.683,67**		**2.018.672,06**

ANÁLISIS DE COSTOS INDIRECTOS

ÍTEM	PORCENTAJE	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	PORCENTAJE	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
IMPUESTO DE DELINEACIÓN URBANA (CD)	3,00%	$ 386.631.755,42	3,00%	$ 4.858.704.057,24		$ 5.245.335.812,65
LICENCIA - CURADURÍA - CARGO FIJO		$ 1.395.260,71		$ 523.222,77		$ 1.918.483,48
LICENCIA - CURADURÍA		$ 89.112.723,01		$ 160.217.322,80		$ 249.330.045,81
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO (VENTAS)	1,00%	$ 385.799.400,00	1,00%	$ 3.467.120.662,10		$ 3.852.920.062,10
HONORARIOS DE COSTRUCCIÓN (CD)	10,00%	$ 1.288.772.518,06	10,00%	$ 16.195.680.190,78		$ 17.484.452.708,84
HONORARIOS PROYECTO ARQUITECTÓNICO (CD)		$ 75.528.806,05	1,05%	$ 3.647.385.196,69		$ 3.722.914.002,74
HONORARIOS DE GERENCIA DE PROYECTO (VENTAS)	2,50%	$ 964.498.500,00	2,50%	$ 8.667.801.655,25		$ 9.632.300.155,25
HONORARIOS DE ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS - INGENIERIA DE DETALLE (CD)	4,50%	$ 579.947.633,13	4,50%	$ 7.288.056.085,85		$ 7.868.003.718,98
COSTOS FINANCIEROS		$ 736.920.125,82	2,67%	$ 9.260.689.933,09		$ 9.997.610.058,91
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	$ 1.157.398.200,00	3,00%	$ 10.401.361.986,30		$ 11.558.760.186,30
TOTAL COSTOS INDIRECTOS		**5.666.004.922,19**		**63.947.540.312,87**		**69.613.545.235,06**

OTROS COSTOS

ÍTEM	VALOR M2	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	VALOR M2	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
COSTO ADECUACIÓN ZONAS VERDES PRIVADAS (ÁREA-VALOR-TOTAL)	$ 43.000,00	$ 16.506.840,00	$ 43.000,00	$ 224.493.583,00		$ 241.000.423,00
CARGAS LOCALES						
COSTO TOTAL ADECUACIÓN CONTROL AMBIENTAL	$ 43.000,00	$ 17.075.300,00	$ 43.000,00	$ 115.648.930,00		$ 132.724.230,00
COSTO TOTAL ADECUACIÓN ESPACIO PÚBLICO	$ 43.000,00	$ 29.445.439,22	$ 43.000,00	$ 24.073.446,53		$ 53.518.885,75
COSTO ADECUACIÓN PARA PARQUES	$ 43.000,00		$ 43.000,00	$ 126.421.625,40		$ 126.421.625,40
COSTO TOTAL ADECUACIÓN MALLA VIAL LOCAL (ÁREA-VALOR-TOTAL)	$ 315.000,00	$ 27.357.750,00	$ 315.000,00	$ 20.194.650,00		$ 47.552.400,00
COSTO DE MITIGACION DE IMPACTOS	$ 315.000,00	$ 76.545.000,00				$ 76.545.000,00
URBANISMO REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	$ 110.000,00	275.060.500,00	$ 110.000,00	$ 2.198.223.500,00		$ 2.473.284.000,00
COSTO TOTAL CARGAS LOCALES		$ 441.990.829,22		$ 2.709.055.734,93		$ 3.151.046.564,15
CARGAS GENERALES						
COSTO TOTAL ADECUACIÓN RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL			$ 348.000,00	1.886.027.760,00		$ 1.886.027.760,00
COSTO TOTAL ADECUACIÓN MALLA VIAL ARTERIAL						
COSTO TOTAL CARGAS		**$ 441.990.829,22**		**$ 4.595.083.494,93**		**$ 5.037.074.324,15**
TOTAL DE COSTOS		**$ 18.995.720.931,97**		**$ 230.499.425.715,63**		**$ 249.495.146.647,60**
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		**49,24%**		**66,48%**		64,8%

ANÁLISIS DE UTILIDAD

ÍTEM	PORCENTAJE	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	PORCENTAJE	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
UTILIDAD VIVIENDA NO VIS ESTRATO 4			14%	$ 48.539.689.269,40		$ 48.539.689.269,54
UTILIDAD DOTACIONAL (oficinas)	16,00%	6.172.790.400,00		$ -		$ 6.172.790.400,00
TOTAL UTILIDAD		**6.172.790.400,00**		**48.539.689.269,40**		**54.712.479.669,54**

VALOR RESIDUAL DEL LOTE

ÍTEM	PORCENTAJE SOBRE VENTAS	1 DOTACIONAL QUE PERMANECE	PORCENTAJE SOBRE VENTAS	2 PREDIO SEGREGADO NO VIS		TOTAL
VALOR TOTAL LOTE	34,76%	$ 13.411.426.668,03	19,53%	$ 67.672.951.224,97	21,04%	$ 81.084.379.893,00
VALOR M² TERRENO - ÁREA DE PLANIFICACIÓN		**$ 5.363.391,52**		**$ 2.663.925,49**		**$ 2.905.831,49**
VALOR M² TERRENO ADOPTADO (SE REDONDEA AL MIL MAS CERCANO)						**$ 2.906.000,00**

ELABORO: ADRIANA ROMERO
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

FECHA: FEBRERO 2019

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

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL
ACUERDO 6 DE 1990
DECRETO 736 DE 1993

LOCALIDAD	12-BARRIOS UNIDOS	POLIGONO NORMATIVO AC 6	**C-RE-II**
SECTOR CATASTRAL	005101-JOSE JOAQUIN VARGAS	DIRECCIÓN	**AK 60 66 55**

OTROS COSTOS

ITEM				TOTAL
COSTO ADECUACION ZONAS VERDES PRIVADAS (ÁREA-VALOR-TOTAL)	1.976,37	$ 46.000,00		$ 90.913.039,17
TOTAL DE COSTOS				**$ 145.031.052.225,27**
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS				55,36%

ANÁLISIS DE UTILIDAD

ITEM				TOTAL
UTILIDAD INSTITUCIONAL SERVICIOS	16,00%			$ 41.915.496.235,20
TOTAL UTILIDAD				**$ 41.915.496.235,20**

VALOR RESIDUAL DEL LOTE

	PORCENTAJE SOBRE VENTAS			TOTAL
VALOR LOTE	28,64%			$ 75.025.303.009,53
VALOR M² TERRENO				$ 2.688.691,56
VALOR M³ TERRENO ADOPTADO (SE REDONDEA AL MIL MAS CERCANO)				**$ 2.689.000,00**

ELABORO: ADRIANA ROMERO
PROFESIONAL ESPECIALIZADO

FECHA: FEBRERO 2019