



VALORACIÓN DE FRANJAS DE TERRENO CON AFECTACIÓN VIAL

JONATHAN ORTIZ CASTAÑO

COLOMBIA



Valoración de predios o franjas de predios bajo la condición de afectación vial

➔ Desarrollo de la metodología para la determinación de valor de este tipo de predios

✓ Principio de mayor y mejor uso.

🔍 Caso de estudio: Avenida Guayacanes, Bogotá – Colombia.



Desarrollo de Metodología



Determinación del marco normativo urbanístico



Predios en **el ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo** y es **desarrollable por si solo.**



Predios en el **ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo** y **no es desarrollable por si solo**



Predios con **clasificación de suelo protegido**, cuya condición física **posibilite o no, la transferencia de derechos de edificabilidad.**



Predios con una **situación jurídica consolidada correspondiente a los tratamientos de consolidación, conservación, mejoramiento Integral o Renovación Urbana.**

Desarrollo de Metodología

➔ Valoración de franjas de terreno con afectación vial según el Caso.

➔ Predios con una **situación jurídica consolidada correspondiente a los tratamientos de consolidación, conservación, mejoramiento Integral o Renovación Urbana:**

Esta situación jurídica indica que el área de terreno corresponde a un área útil.

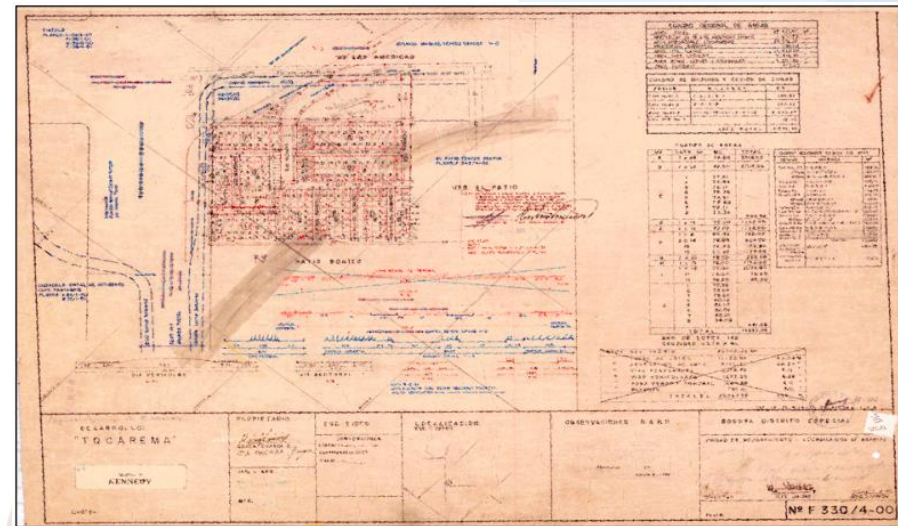
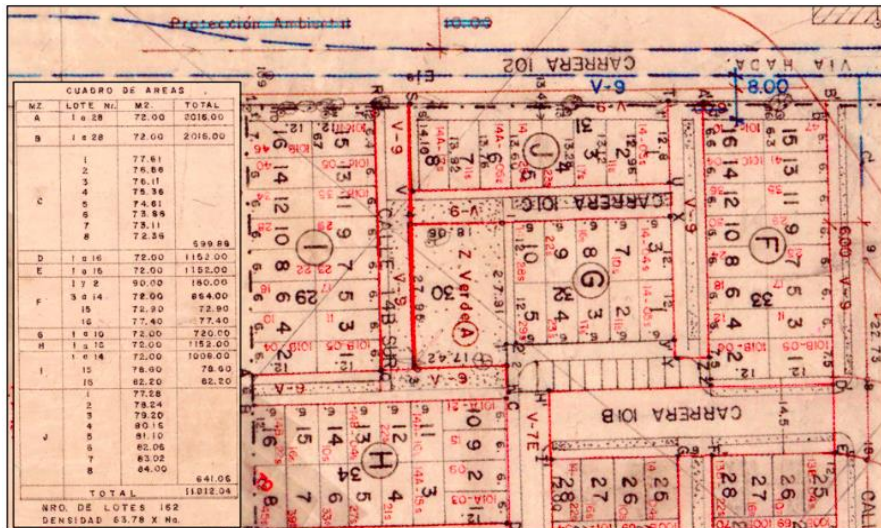


Imagen: Plano F330/4-00 – Desarrollo Tocarema

Imagen: Manzanas F a la J - Plano F330/4-00 – Desarrollo Tocarema

Desarrollo de Metodología

➔ Valoración de franjas de terreno con afectación vial según el Caso.

➔ Predios en **el ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo** y es **desarrollable por sí solo**:

El predio de mayor extensión puede apropiar la norma y se debe aplicar la técnica residual, partiendo del principio de mayor y mejor uso, el cual se logra a partir de evaluar las condiciones de uso, actividad edificadora y proyectos en desarrollo en la zona.



Imagen: Lote 004566 40 01 - Plano F330/4-00 – Desarrollo Tocarema

Desarrollo de Metodología

👉 Valoración de franjas de terreno con afectación vial según el Caso.

↪ Predios en el **ámbito de aplicación del Tratamiento de Desarrollo y no es desarrollable por si solo:**

Se hace necesario equiparar el valor generado por la transferencia de edificabilidad, al valor de la cesión de suelo útil.

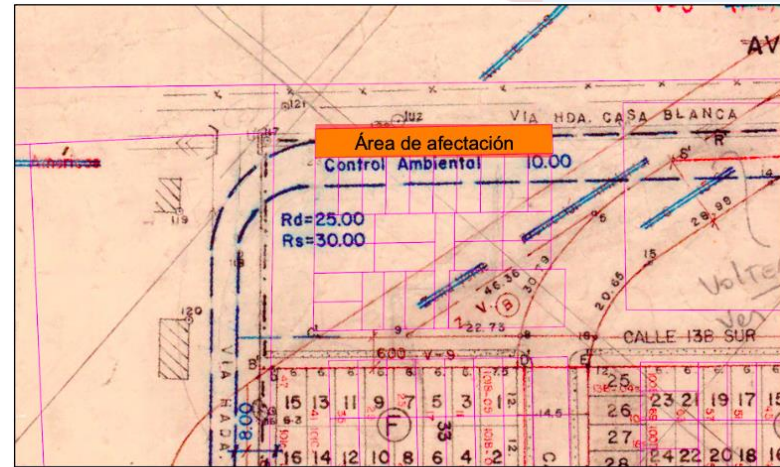
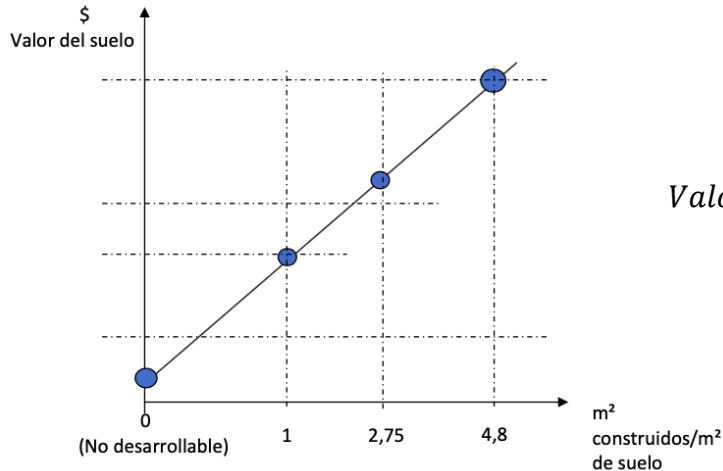


Imagen: Lote 004566 27 27 - Plano F330/4-00 - Desarrollo Tocarema

$$\text{Valor Cesión Adicional}(\$) = \text{Valor suelo útil} \left(\frac{\$}{\text{m}^2} \right) * \text{Área cedida adicional} (\text{m}^2)$$

$$VC_1 \approx VC_2$$

VC_1 : Valor cesión adicional escenario 1

VC_2 : Valor cesión adicional escenario 2

$$VR = \frac{ACP_1 * VU_1 \approx (ARV * VR) + ACP_2 * VU_2}{ARV}$$

Desarrollo de Metodología

👉 Valoración de franjas de terreno con afectación vial según el Caso.

↪ Predios con **clasificación de suelo protegido**, cuya condición física **posibilite o no, la transferencia de derechos de edificabilidad**:

- Franja de predio con afectación vial y de suelo protegido, con posibilidad de transferencia de derechos de edificabilidad.
- Franja de predio con afectación vial y de suelo protegido, sin posibilidad de transferencia de derechos de edificabilidad.
- Franja de predio con afectación vial y de suelo protegido, con situación jurídica consolidada.



GRACIAS

