



No 0 5 7 4

18 JUL. 2008

Resolución No. _____

Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la **CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17"**, identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1094523 y 50C-251851

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales y en especial la conferida por la Resolución No 771 del 1º. de octubre de 2007, y;

CONSIDERANDO

Que en el artículo 2 del Acuerdo 118 de 2003 se establece la obligación a la declaración y pago de la participación de plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

Que el Alcalde Mayor a través del Decreto 084 del 29 de marzo de 2004, definió los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada para la participación en plusvalía.

Que la curaduría urbana No. 3, mediante oficio 1-2008-22013 del 21 de Mayo de 2008, solicitó el precálculo del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de urbanización para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la **CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17"**, identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT.

Que revisados los documentos anexos a la solicitud, se estableció que el predio con tratamiento de desarrollo objeto de esta resolución, está identificado con los números de matricula inmobiliaria: 50C-1094523 y 50C-251851 según los cuales los titulares del derecho de dominio son: **SANTIAGO DE GERMAN RIBON y LUIS MARTIN DE GERMAN RIBON.**

Que por medio de las comunicaciones No. 3-2008-04679 del 20 de Junio de 2008 y 3-2008-05312 del 15 de Julio de 2008, la Dirección de Planes Parciales remitió el estudio técnico y cálculo comparativo de norma realizado para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la **CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17"**, con base en el cual se elaboró el presente precálculo.

MA



Resolución No. No 0 5 7 4

18 JUL. 2008

Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la **CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17"**, identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1094523 y 50C-251851

Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso en que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE




ARTÍCULO ÚNICO. Declarar como precálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la **CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17"**, identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1094523 y 50C-251851, en **CIENTO UN MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MCTE (\$101.381)** por metro cuadrado, en pesos de Junio de 2008, aplicable sobre el área del lote. Por tanto, la participación de plusvalía correspondiente al año 2008 en pesos de Junio de 2008 es de **CINCUENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$50.690)**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

18 JUL. 2008


PLINIO ZARTA ÁVILA

Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A)

Proyectó: Yury Liceth Ospina Betancourt 
Revisó: Luis Emiro Salgado Lora 
Revisó: Paco A. Bermúdez Q. 

ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

Cálculo del efecto Plusvalía para el predio ubicado en la CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17", identificados con CHIP No. AAA0148JCEA y AAA0148JCFT y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1094523 y 50C-251851

Por tratarse de un predio de Tratamiento de Desarrollo, la norma que lo rige es el Decreto 327 de 2004. En este sentido y con base en el citado decreto, la Dirección de Planes Parciales de la SDP desarrolló el ejercicio normativo del potencial máximo de edificabilidad, que sirvió de soporte para el posterior estudio económico.

• Área bruta	15.552,52 m2
• Reservas	1.404,66 m2
• Control ambiental - Decreto 327	2.061,09 m2
• Malla vial intermedia local - Decreto 327	1.453,29 m2
• Cesiones públicas parques y equipamientos - Decreto 327	3.021,69 m2
• Área útil - Decreto 327	9.672,88 m2
• Área construida - Decreto 327	28.295,72 m2
• Área neta vendible - Decreto 327	28.295,72 m2

ESTUDIO ECONÓMICO

Para efectos de realizar el precálculo respectivo se procedió, según se indica en el Acuerdo 118 de 2003, por el método residual. Igualmente y para efectos de una mejor comprensión del precálculo realizado, le informo que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, entidad que realiza el cálculo definitivo por su competencia, se rige a su vez por el Decreto Nacional No. 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998 para el tema de avalúos en especial.

De acuerdo con los estudios normativos 3-2008-04679 del 20 de Junio de 2008 y 3-2008-05312 del 15 de Julio de 2008 de la Dirección de Planes Parciales, se desarrollo el análisis económico:

Los precios unitarios que se aplicaron al ejercicio normativo se presentan a continuación:

1. Determinación del Valor del Terreno

✓ Valor Venta

Valor m2 suburbano (\$Octubre 2003)	\$ 12.158 m2
(Fuente: Tomado del Plan Parcial San Ignacio, el valor se deflactó de Abril de 2006 a Oct. de 2003)	
Valor m2 VIS POT(\$Octubre 2003)	\$ 736.496 m2
(Fuente: Promedio de ofertas Revista La Guía Finca Raíz 149, Octubre de 2003)	

✓ Costo de Urbanismo



GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría

PLANEACIÓN

No 0 5 7 4

18 JUL. 2008

• Costo Malla Vial Intermedia Local (\$Octubre 2003)	\$ 220.262 m2
(Fuente: Información suministrada por la Dirección de Planes Parciales)	
• Costo Adecuación Cesiones públicas (\$Octubre 2003)	\$ 68.564 m2
(Fuente: Información suministrada por la Dirección de Planes Parciales)	
• Control Ambiental (\$Octubre 2003)	\$ 10.285 m2
(Fuente: Información suministrada por la Dirección de Planes Parciales)	

✓ **Costos y Utilidad - POT**

• Costos Totales (\$Octubre 2003)	\$ 541.026 m2
(Fuente: Revista Construdata Edición No.128 Septiembre de 2003 - Noviembre 2003. Se tomó el costo para mampostería estructural)	
• Costos financieros (\$Octubre 2003)	\$ 44.190 m2
• Utilidad (\$Octubre 2003)	\$ 66.285 m2

Las cesiones adicionales corresponden a cargas o condiciones que se deben cumplir para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico. Los propietarios deberán cumplir con una o varias de las condiciones contempladas en el artículo 44 del Decreto 327 de 2004.

En el análisis económico se tomó la opción Cesiones para Malla vial arterial principal o complementaria – no incluida en el Plan Operativo Anual del IDU:

• Área cesión (art. 44)	2.579.04 m2
• Vr. Catastral M2 Predio 2008 (\$Octubre 2003)	\$ 99.684 m2
• Vr. de la cesión en terreno propio (\$Octubre 2003)	\$ 257.087.718

Con base en la anterior información se calcularon las ventas y se descontó el total de costos y utilidad (calculados sobre área neta vendible), para estimar el valor del terreno. Los resultados obtenidos, como participación de las ventas son:

	POT
• Costo Malla Vial Intermedia Local	1,54%
• Costo Adecuación Cesiones públicas	0,99%
• Control Ambiental	0,10%
• Cesiones Adicionales	1,23%
• Costos Totales	73,46%
• Costos Financieros	6,00%
• Utilidad	9,00%
• Terreno	7,67%

✓ **Valor del Terreno en POT**

Finalmente, se obtiene lo siguiente:

• Valor del terreno por m2 en POT (\$Octubre 2003)	\$ 102.841 m2
• Utilidad en venta de lote por m2 (\$Octubre 2003)	\$ 20.568 m2
• Valor del terreno por m2 de área bruta en POT (\$Octubre 2003)	\$ 82.272 m2



GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

No 0 5 7 4

18 JUL. 2008

Que el valor del metro cuadrado de área bruta bajo normas POT es de **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$82.272,00)**, en pesos de Octubre de 2003.

Adicionalmente es necesario, sumar al valor del metro cuadrado de área bruta bajo normas POT el valor por metro cuadrado que corresponde al área de reserva, con la finalidad de determinar el valor definitivo por metro de área bruta.

• Valor del terreno del área de reserva (\$Octubre 2003)	\$ 115.564.871
• Valor del terreno por m2 de reservas sobre área bruta (\$Octubre 2003)	\$ 7.431 m2
• Valor del terreno por m2 de área bruta en POT (\$Octubre 2003)	\$ 89.703 m2

Que el valor del metro cuadrado de área bruta bajo normas POT es de **OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TRES PESOS (\$89.703,00)**, en pesos de Octubre de 2003.

2. Determinación de la Plusvalía

Retomando un poco lo anterior se tiene que:

• Valor m2 de terreno suburbano (\$Octubre 2003)	\$ 12.158 m2
• Valor del terreno por m2 de área bruta en POT (\$Octubre 2003)	\$ 89.703 m2

Dichos valores son actualizados con IPC a pesos de Octubre de 2004, fecha de reglamentación del Decreto 327 de 2004.

En conclusión:

Predio ubicado en la CALLE 13A No. 83-25 y CALLE 13A No. 83-65 "EL VERGEL LOTES 16 Y 17"				
Valor M2 Terreno Acuerdo 6/90 Pesos Octubre de 2004	Valor M2 Terreno POT Pesos Octubre de 2004	Plusvalía Pesos Octubre de 2004	IPC	Plusvalía Pesos Junio de 2008
\$12.875	\$94.993	\$82.117	1,23458171	\$101.381

En conclusión la participación en Plusvalía del 50% es de **CINCUENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE (\$50.690.00)** aplicable sobre el área del lote (área bruta).

Cordial saludo,

PLINIO ZARTA AVILA
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A)

Proyectó: Yury Liceth Ospina B.
Revisó: Paco A. Bermúdez Q.



GOBIERNO DE LA CIUDAD