



Resolución No. No 0 5 7 7

18 JUL. 2008

Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la **AC 145 94 D 81/95, CL 140 C 94D 58, y AC 145 95 B 23**, identificados con CHIP No. AAA0169UORU, AAA0131JFKC, AAA0131JNPA y AAA0131JFLF y folios de matrícula inmobiliaria número 50N-20405907, 50N-20015536, 50N-20015534 y 50N-20015535.

**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 01 de Octubre de 2007, y;**

CONSIDERANDO

Que la Curaduría Urbana No. 5, mediante oficio **1-2008-10581** solicitó el precálculo del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de construcción para el englobe de los predios localizados en la **AC 145 94 D 81/95, CL 140 C 94D 58 y AC 145 95 B 23**, identificados con CHIP No. AAA0169UORU, AAA0131JFKC, AAA0131JNPA y AAA0131JFLF.

Que revisados los documentos anexos a la solicitud, se estableció que el titular de derecho de dominio de los predios es Enrique Obando y CIA. S en C., según consta en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20405907, 50N-20015536, 50N-20015534 y 50N-20015535.

Que en el artículo 2 del Acuerdo 118 de 2003 se establece la obligación de 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 por medio del memorando número 3-2008-05143 la Dirección de Norma Urbana expidió el estudio de comparación normativa, el cual estableció hechos generadores de plusvalía por incremento en la edificabilidad, con base en el cual se elaboró el precálculo del efecto plusvalía para los predios objeto de la presente resolución.

MA



Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la AC 145 94 D 81/95, CL 140 C 94D 58 y AC 145 95 B 23, identificados con CHIP No. AAA0169UORU, AAA0131JFKC, AAA0131JNPA y AAA0131JFLF y folios de matricula inmobiliaria número 50N-20405907, 50N-20015536, 50N-20015534 y 50N-20015535.

Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD 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 m² de terreno para el englobe de los predios localizados en la **AC 145 94 D 81/95, CL 140 C 94D 58, y AC 145 95 B 23**, identificados con CHIP No. AAA0169UORU, AAA0131JFKC, AAA0131JNPA y AAA0131JFLF y folios de matricula inmobiliaria número 50N-20405907, 50N-20015536, 50N-20015534 y 50N-20015535, en **NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS (\$95.136)**. Por consiguiente la tarifa a pagar equivalente al 50% es de **CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$47.568)** en pesos de Junio de 2008, aplicable sobre el área del lote.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

18 JUL. 2008

PLINIO ZARTA ÁVILA

Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A)

Revisó: Paco A. Bermúdez Q
Proyectó: Andrés De Hoyos R.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

No 0 5 7 7

18 JUL. 2008

ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

Cálculo del efecto Plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la AC 145 94 D 81/95, CL 140 C 94D 58, y AC 145 95 B 23 identificados con CHIP No. AAA0169UORU, AAA0131JFLF, AAA0131JNPA y AAA0131JFKC y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20405907, 50N-20015536, 50N-20015534 y 50N-20015535

Por tratarse de un englobe de predios, se estableció la comparación normativa en los escenarios de Acuerdo 06 de 1990 y del POT / UPZ, con los siguientes resultados:

	Acuerdo 6/90	POT
Área del predio (m ²)	1.383,99	
Área resultante de normas de volumetría (m ²)	5.304,31	6.820,54
Área construida (m ²)	4.773,88	6.138,49
Hecho generador, potencial adicional de edificación (m ²)	1.364,61	
Área neta en el uso (m ²)	4.421,81	5.683,65
Unidades de parqueaderos privados	12	15
Área parqueaderos visitantes (m ²)	83,88	119,84
Área costeable con parqueaderos privados (m ²)	5.544,84	7.141,81

Fuente: Dirección de Norma Urbana - Economía Urbana

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 una mejor comprensión del precálculo realizado, se informa que la Unidad Administrativa Especial 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.

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

Valor venta		
1	Valor vivienda m ² (Diciembre de 2003)	580.000 / m ²
2	Valor por unidad de parqueadero (Diciembre 2003)	3.000.000
Costos directos		
3	Costo m ² (Diciembre 2003)	280.000 / m ²

Fuentes:

Cálculo de la UPZ 28 El Rincón. Punto de Investigación No. 87. UAEC



GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

Nº 0 5 7 7

18 JUL. 2008

Con base en la anterior información se calcularon las ventas y se descontó el total de costos y utilidad (calculados sobre las ventas), tanto con el potencial de Acuerdo 6 como con el de la UPZ, para estimar el valor del terreno en los escenarios normativos mencionados. Los resultados obtenidos, como participación de las ventas son:

	% / Ventas Acuerdo 06/90	% / Ventas POT-UPZ
Costos Directos	59,70	59,82
Costos Indirectos	11,9	12,00
Costos Financieros	6,00	6,00
Utilidad	8,00	8,00
Terreno	14,36	14,21

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

Englobe de predios ubicados en la AC 145 94 D 81/95, CL 140 C 94D 58, y AC 145 95 B 23				
Valor M2 Terreno Acuerdo 6/90 Pesos Diciembre de 2004	Valor M2 Terreno POT Pesos Diciembre de 2004	Plusvalía Pesos Diciembre de 2004	IPC	Plusvalía Pesos Junio de 2008
284.667	362.161	77.494	1,22765126	95.136

En conclusión la participación en Plusvalía del 50% es de **CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE (\$47.568.00)** aplicable sobre el área del lote.

Cordial saludo,

PLINIO ZARTA ÁVILA
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A)

Proyectó: Andrés De Hoyos RAR
Revisó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero



GOBIERNO DE LA CIUDAD