RESOLUCIÓN N.º 0540 10 MAY 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *"Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital"*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Decreto Distrital 020 de 2011 *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones"*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *"La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4° del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto"*.

Que el Decreto Distrital 566 de 2009 *"Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado "Los Cerezos", ubicado en la Localidad de Engativá"*, en su artículo 29 señala que *"...De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, la adopción del presente plan parcial configura un hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo"*.

Que la arquitecta Adriana López Moncayo en calidad de Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-09129 del 4 de marzo de 2010, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual) - Plan Parcial *"Los Cerezos"*.

Que mediante memorando No. 3-2010-03470 del 11 de marzo de 2010, el Director de Economía Urbana solicitó a la Directora de Planes Parciales realizar el estudio normativo para el Plan Parcial *"Los Cerezos"* - Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual).

Que como consecuencia de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría realizó el estudio normativo para el Plan Parcial *"Los Cerezos"* - Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual), el cual fue remitido a la Dirección de Economía Urbana mediante memorando No. 3-2010-00189 del 6 de enero de 2010, dicho estudio determinó que para el mencionado plan parcial se configura hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

Que por medio del memorando 3-2010-04676 del 9 de abril de 2010, el Director de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Planes Parciales la ampliación del estudio comparativo de norma realizado para el Plan Parcial *"Los Cerezos"*.

Que la Subsecretaria de Planeación Territorial amplió el estudio técnico de comparación normativa del Plan Parcial *"Los Cerezos"*, mediante memorando No. 3-2010-07630 del 16 de junio de 2010.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Dirección de Economía Urbana realizó la estimación general del efecto plusvalía para el Plan Parcial *"Los Cerezos"* - Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual), mediante el oficio No. 2-2010-25017 del 6 de julio de 2010 indicó que *"(...) La Dirección de Economía Urbana realizó el estudio económico (...) para determinar el efecto y la participación en plusvalía por metro cuadrado aplicable sobre el área del lote (área bruta). Dicho estudio estableció en forma preliminar que no se genera plusvalía"*.

Que la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial *"Los Cerezos"* - Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual), mediante el oficio No. 2-2010-01152 del 15 de enero de 2010.

Que por medio del oficio con radicado No. 2-2010-25023 del 6 de julio de 2010, la SDP realizó ampliación a la solicitud de cálculo del efecto plusvalía ante la UAECD.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual) a través del oficio No. 2010EE15870, radicado en la SDP con el No. 1-2010-28609 del 6 de julio de 2010, en el cual estableció que:

"VALOR DEL TERRENO RURAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

A la fecha 23 de diciembre de 2008, el sector en donde se ubicará el proyecto "Plan Parcial Los Cerezos", presenta la siguiente zona

*1- **Suelo Suburbano de Expansión** (Área Bruta: 68.750,14 m2):*

Para determinar el valor comercial a diciembre de 2008, se tuvo en cuenta la normatividad existente a esta fecha, usos agrícolas; se procedió a investigar valores rurales en municipios aledaños a la ciudad de Bogotá.

Se encontraron datos para diciembre de 2009 en el municipio de Mosquera, veredas San Jorge y San José, en donde la hectárea de tierra rural oscila entre $150.000.000,oo y $170.000.000,oo

(...)

Los valores investigados fueron sometidos a tratamiento estadístico y se obtuvo que para diciembre de 2009, el valor promedio por metro cuadrado en sectores rurales de municipios aledaños es de $16.510,42; este valor fue llevado a valor presente a la fecha diciembre de 2008 con el IVIUR rural 2008-2009 (5%), de donde se obtuvo

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

un valor de $15.724,21 por metro cuadrado.

El valor finalmente adoptado para el metro cuadrado de terreno antes de la acción urbanística para el "Plan Parcial Los Cerezos" – Suelo Suburbano de Expansión es de $15.700,oo

(...)

POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto 566 del 23 de diciembre de 2009, plantea el desarrollo de este sector en: área de vivienda.

El área bruta del Plan Parcial "Los Cerezos" es de 197.858,16 m2, de donde se deben aportar las áreas referentes a la malla vial arterial de las Avenidas "El Cortijo" y "Chile" (13.270,64 m2), el desaguador de "El Cortijo" (1.549,81 m2) y El (sic) área en Zona de Manejo y Preservación Ambiental (1.914,31 m2); de esta manera se obtiene el Área Neta Urbanizable ANU (181.123,40 m2).

El Área Neta Urbanizable base para el cálculo de índices (182.080,56 m2) resulta de sumar el 50% del área en Z.M.P.A. (957,56 m2) al anterior resultado. Dicha área se divide en ANU para vivienda tipo 3 (135.528,42 m2) y ANU para V.I.S. (46.552,14 m2).

El área neta urbanizable base para el cálculo de cesiones (178.255,17 m2) resulta de descontar el área de control ambiental (2.868,23 m2) al ANU (181.123,40 m2).

El Área Útil (92.748,20 m2) es resultado de descontar al área neta urbanizable base para el cálculo de cesiones (178.255,17 m2), las Cesiones Públicas para Parques (44.726,40 m2), las Cesiones Públicas para Equipamientos (14.260,41 m2), el Control Ambiental (2.868.23 m2) y las Vías Intermedias y Locales (26.520,16 m2).

El Área Útil se divide en dos partes, la primera en área útil para Vivienda Tipo 3 (69.561,15 m2) y la segunda para Vivienda De (sic) Interés Social (23.187,05 m2).

EL (sic) Área Ocupable (50.982,56 m2) es resultado de aplicar el índice de ocupación (0.28), para vivienda tipo 3 el área ocupable es de 37.947,96 m2 y para V.I.S. es de 13.034,60 m2.

El Área Total de Construcción incluidos puntos fijos (234.727,47 m2) es resultado de aplicar los índices de construcción así: 1,15 para Vivienda tipo 3 (155.857,68 m2) y adicionar el 10% de puntos fijos (17.317,52 m2) para un total de 173.175,20 m2; y 1,19 para V.I.S. (55.397,05 m2) más 10% de puntos fijos (6.155,23 m2) para un total de 61.552,27 m2.

Se obtienen edificaciones de 5 pisos de altura tanto para vivienda tipo 3 como para VI.S.

El Área Vendible en Vivienda Tipo 3 (146.672,30 m2), resulta de descontar al área por índice (155.857,68 m2), el 5% de circulación adicional (7.792,88 m2) y parte del Equipamiento Comunal Privado Construido ECPC (1392,49 m2); el resto del ECPC (3478,06 m2) se localizan en una edificación aparte en un piso 5% del Área Útil en Vivienda Tipo 3 como se contempla en el Parágrafo segundo del Artículo 19 del Decreto 566 del 23 de diciembre de 2009.

El Área Vendible en V.I.S. (52.627,19 m2), resulta de descontar al área por índice (55.397,05 m2), el 5% de circulación adicional (2.769,85 m2). El ECPC (1.053,94 m2) se localiza en una edificación aparte en un piso 4,55% del Área Útil en V.I.S. como se contempla en el Parágrafo segundo del Artículo 19 del Decreto 566 del

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

23 de diciembre de 2009.

Se pretende construir 2.123 unidades de vivienda multifamiliar tipo 3 con un área privada de 69,05 m2, en edificaciones de 5 pisos; lo cual genera 1.062 unidades de parqueo privado (1 por cada 2 unidades de vivienda) y 212 unidades de parqueo para visitantes (1 por cada 10 unidades de vivienda), es decir 1.274 unidades en total de las cuales se pretende localizar en primer piso 507 unidades y las restantes 767 en un nivel de sótano.

Por otra parte en V.I.S. se pretende construir 1.032 unidades de vivienda multifamiliar con un área privada de 51 m2, en edificaciones de 5 pisos; lo cual genera 172 unidades de parqueo privado (1 por cada 6 unidades de vivienda) y 68 unidades de parqueo para visitantes (1 por cada 15 unidades de vivienda), es decir 240 unidades en total las cuales se pretende localizar en primer piso.

El valor de venta por metro cuadrado de área privada ($1.283.217,21) para el proyecto de vivienda tipo 3, es producto de la investigación de venta del proyecto "Mirador de Los Cerezos" en el año 2008 a razón de $1.257.000, llevado a valor presente al año 2009.

El valor de venta por metro cuadrado de área privada ($1.223.114,26) para el proyecto V.I.S., es resultado del proyecto V.I.S. de máximo valor ($62.302.500) para la época, es decir 135 salarios mínimos legales vigentes ($461.500) divididos entre el área tipo del (sic) V.I.S. en el sector de 52m2 ($1.198.125). Llevado a valor presente a 2009.

El valor de los garajes fue tomado del mismo proyecto "Mirado (sic) de Los Cerezos"; $8.500.000 por unidad descubierta y 10.500.000 para las unidades cubiertas.

Los costos de construcción para el proyecto de vivienda tipo 3 fueron tomados del ítem "mampostería estructural" de La Revista CONSTRUDATA No 149 ($669.372/m2), tomados al 100% y llevados a valor presente a 2009 con IPC, es decir $683.333,07/m2.

Los costos de construcción para el proyecto V.I.S. fueron tomados del ítem "mampostería estructural" de La Revista CONSTRUDATA No 149 ($669.372/m2), tomados al 95% y llevados a valor presente a 2009 con IPC, es decir $649.166,42/m2.

El costo del sótano, hace referencia al ítem "estructura todo costo 6 pisos" de La Revista CONSTRUDATA No 149 ($268.651/m2) al 130% llevado a valor presente a 2009 con IPC es decir ($356.530,52/m2)

Los costos de urbanismo hacen referencia al estudio realizado por la UAECD en septiembre de 2006 ($50.013,16) llevado a valor presente con ICCP a diciembre de 2008 ($56.279,44) y luego con IPC a diciembre de 2009, donde se obtiene un valor de $57.453,26 por metro cuadrado de área neta urbanizable.

Los costos financieros se calcularon sobre el 60% de los costos directos, a una tasa DTF (10,16%) más cinco puntos, representada sobre ventas se obtiene el 5,09%

Las utilidades, tanto para el proyecto de vivienda tipo 3 (12%) como para el proyecto V.I.S. (10%), son adoptadas según el tipo de producto ofrecido y la investigación realizada para cada uno de estos.

CÁLCULO DEL ÍNDICE

Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para el PLAN PARCIAL "LOS CEREZOS", se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital No. 1788 de 2004, el cual establece que los

valores deben se (sic) ajustados al valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle. (...)

CALCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

"(...) el valor para el primer escenario normativo para diciembre de 2008 (antes de la acción urbanística), se indexa a diciembre de 2009 y posteriormente se compara con el valor a diciembre de 2009 (después de la acción urbanística), obteniendo una diferencia de valor de $182.972,55 por metro cuadrado sobre el área bruta de terreno motivo de cálculo de efecto plusvalía (68.750,14 m2).

*De acuerdo con los resultados de la comparación del mercado inmobiliario y de los potenciales de desarrollo realizados, se concluye que **SÍ** existe hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón al cambio de usos agroforestales a urbanos en el Decreto 566 de 23 de diciembre de 2009 "Plan Parcial Los Cerezos"* (sic).

CONSIDERACIONES

El Plan Parcial "Los Cerezos", se ubica en el sector occidental de la ciudad, dentro del área conocida (...) como Villas de Alcalá, en la localidad de Engativá de la ciudad de Bogotá, D.C., próximo de importantes vías que facilitan su acceso, donde se han situado desarrollos residenciales.

La zona se encuentra en proceso de consolidación, la malla vial presenta un regular acceso al sector.

*Teniendo en cuenta las dos normatividades establecidas para el área objeto de estudio, se observa que la reglamentación anterior clasificaba al predio en una zona agro forestal y zona urbana; hoy por el contrario, según el Decreto No. 566 del 23 de diciembre de 2009, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo usos urbanos en todo el área de plan parcial; mostrando que **SÍ** existe hecho generador de plusvalía* (sic).

*El efecto plusvalía se presenta en el área que presentó **cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo 68.750,14 m2"*** (sic).

Que la Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Economía Urbana presentó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, mediante el oficio con radicado No. 2-2010-26014 del 13 de julio de 2010. Dichas observaciones hacían referencia a lo siguiente:

*"1. Una vez se revisó el informe técnico practicado para el Plan Parcial "Los Cerezos", se observó que en la determinación del efecto plusvalía para el presente instrumento se adoptó para el escenario de Acuerdo 6 de 1990 un valor de terreno correspondiente a un área suburbana -usos agropecuarios y forestales- **($15.700 / m²** Diciembre de 2008), mientras que para el escenario POT el valor de terreno obtenido corresponde al monto resultante de simular 2 proyectos de uso residencial -Vivienda Tipo 3 y Vivienda VIS- **($199.000 / m²** Diciembre de 2009), es importante aclarar que en la página 17 del informe técnico se menciona "... Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a calcular el efecto plusvalía sobre el área que genera plusvalía 68.750,14 m²", es decir, que el efecto plusvalía debe aplicarse sobre el área de terreno en la que se configura hecho generador por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.*

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

De acuerdo con lo anterior, se concluye que para el escenario Acuerdo 6 de 1990 la UAECD se definió un valor de suelo rural para la totalidad del predio, sin embargo bajo dicho escenario normativo el predio tenía 2 usos diferentes. Además del área suburbana que ya se ha mencionado, parte del área total del predio se encontraba definida bajo el Tratamiento de Desarrollo (DRGA-2), es decir que 129.108,02 m^2 estaban incluidos dentro del perímetro urbano y tenían definido un uso principal de vivienda.

*Por tanto, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicita de forma muy cordial se de la justificación para no simular un proyecto inmobiliario (uso vivienda) para la parte del predio que en Acuerdo 6 de 1990 tenía usos urbanos, ó en su defecto, para simular bajo el escenario POT (Decreto 566 de 2009) el ejercicio económico con el máximo potencial de edificabilidad para la parte del área total que es generadora (**68.750,14 m^2**) en vez de realizar el ejercicio económico para la totalidad del predio.*

*2. En el ítem Unidades de Vivienda, se observó que para el escenario POT (proyectos de vivienda Tipo 3 y Tipo VIS) se emplearon tamaños por unidad de vivienda de **69,06 m^2 y 51,00 m^2** respectivamente, se solicita la justificación respectiva para que se hayan usado estas áreas y no utilizar las que se definen en el Acta de reunión del 9 de Octubre de 2007 por medio de la cual se definieron los lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía. Pese a que en dicha acta se definieron parámetros para otro instrumento (englobes prediales) las áreas tipo por unidad de vivienda según el estrato socioeconómico resultan una alternativa viable para emplear en este informe técnico.*

3. En la parte de Ventas se observó que a los valores de venta empleados tanto para Vivienda tipo 3 como para Vivienda VIS, no se les aplicó incremento por mayor altura, y considerando que el número de pisos en los proyectos simulados es de 5, se solicita explicación para no considerar este tipo de aumento en los avalúos practicados.

*4. Con relación a los costos del avalúo practicado, se encontró que los costos de construcción empleados tanto en el proyecto de Vivienda Tipo 3 como en el de Vivienda VIS, fueron tomados de la revista Construdata (Edición 149) prototipo **Mampostería Estructural**. Teniendo en cuenta que para informes de cálculo del efecto plusvalía realizados anteriormente por la UAECD que incluían proyectos VIS se utilizaron costos de construcción basados en presupuestos de obra para proyectos similares (Constructora Bolívar y Marval), se solicita de forma muy cordial justificación para emplear los costos correspondientes al prototipo **Mampostería Estructural**, en ambos proyectos de vivienda simulados en el avalúo.*

Adicionalmente, tras revisar los costos totales de construcción, es decir el producto entre el costo total por m^2 y el área construida tanto para Vivienda tipo 3 como para VIS, se observó que dichos productos no coinciden con los valores relacionados en el informe técnico. Se solicita revisar los cálculos realizados en este ítem y realizar las aclaraciones respectivas.

*5. En la revisión del avalúo practicado, se observó la cuantificación del valor del terreno correspondiente al área de malla vial arterial (**13.270,64 m^2**), se solicita que se justifique la consideración de esta área dentro del valor total del terreno, así como la adopción del valor **$202.494,02 por m^2** para calcular dicho monto.*

*6. Con respecto al efecto plusvalía calculado en el presente informe, y pese a que se menciona que dicho efecto es aplicable solamente para el área en la que se configura hecho generador de plusvalía por cambio de uso a uno más rentable, se solicita explicación sobre el procedimiento aplicado para llegar al efecto plusvalía por m^2 sobre área útil (**$390.352,24**) a partir de un efecto plusvalía sobre área bruta de **$182.972,55 por m^2**."* (sic).

(...)".

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-37110 del 3 de septiembre de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP mediante comunicación No. 2-2010-26014, así como al oficio de ampliación No. 2-2010-25023, realizado por esta Secretaría. En dicha respuesta, la UAECD manifestó lo siguiente:

1° objeción - Respuesta

"De acuerdo con la anterior objeción y con el oficio de Ampliación (2-2010-25023 SDP), se tiene que el área motivo de cálculo del efecto plusvalía cambia a 74.360,21 m².

Por otra parte, no se simula un proyecto inmobiliario (uso vivienda) para la parte del predio que en Acuerdo 6 de 1900 (sic) tenía usos urbanos, pues como se observa en la página 17, el cuadro de análisis entre los dos escenarios, muestra que se genera plusvalía ***por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo*** *únicamente en el área que presentaba norma "Suelo Suburbano de Expansión" en el primer escenario y por ende únicamente para los 74.360,21 m².*

De conformidad con el Decreto 436 de 2006, se tiene que el desarrollo de los planes parciales, requieren de cargas para obtener beneficios constructivos, por ende el aplicar las normas para planes parciales en porciones de áreas de dicho plan parcial requiere de evaluación estricta de cargas y beneficios para cada una de ellas.

Se tienen (sic) que la etapa 1 del presente plan parcial Los Cerezos, según la tabla anexa del oficio 2-2010-25023 SDP / 2010ER10406, UAECD (Ampliación), en donde se muestran las afectaciones, cesiones, área bruta, área neta urbanizable y área útil, presenta mayores cargas que en las etapas 2, 3 y 4, por otra parte el área sub urbana presenta mayor impacto en áreas de afectación y cesión con respecto del área urbana. Y además será destinada a Vivienda de Interés Social.

Por otro lado la etapa 2 en el área suburbana no presenta un área útil y por ende no aporta a la edificabilidad, pero por otro lado si en su totalidad del área neta para ceder suelo con destino a parques.

Así de igual forma, se muestra en general que las cargas se presentan en su mayoría en el área suburbana de cada una de las etapas del proyecto, cargas que son las que permiten mayores índices de edificabilidad para todo el plan parcial, es decir que gracias a las cargas en el área suburbana, se presentan beneficios en las áreas urbanas y por ende no es posible ver dichas áreas como partes aisladas, se deben analizar en conjunto como se ha realizado desde un principio."

2° objeción - Respuesta

"Las áreas por unidad de vivienda para VIS, se obtuvieron del análisis estadístico de proyectos del mismo tipo en el sector así:

Análisis estadístico de las ofertas		
Proyecto/ Dirección	*Área*	*Tipo*
MAYASQUER TV 112C 64D 35	*53,00*	*APARTAMENTO*
RESERVA DEL ALAMO KR 105A 72 15	*51,00*	*APARTAMENTO*
RINCON DE GRANADA ET 5 SL 5	*51,00*	*APARTAMENTO*
RINCON DE GRANADA KR 116 77B 35	*52,00*	*APARTAMENTO*

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

ÁREA APARTAMENTO V.I.S.	
Nro. De Datos =	*4*
Promedio =	*52*
Des. Estándar =	*1*
Coef. De Variac. =	*1,60%*
Raíz de N	*2,00*
Límite Sup.	*52,58*
Límite Inf.	*50,92*
Se adopta	*52*

Las áreas por unidad de vivienda tipo 3 fueron analizadas de igual manera de proyectos en el sector así:"

Análisis estadístico de las ofertas		
Proyecto	*Área*	*Tipo*
EDIFICIO JAYCAR	*75,25*	*APARTAMENTO*
GRANADA CLUB RESIDENCIAL	*65,00*	*APARTAMENTO*
RINCON DE GRANADA ET 6	*66,00*	*APARTAMENTO*
UNIDAD RESIDENCIAL GRANJA REAL	*70,00*	*APARTAMENTO*

ÁREA APARTAMENTO V.I.S.	
Nro. De Datos =	*4*
Promedio =	*69,06*
Desv. Estándar =	*4*
Coef. de Variac =	*5,84%*
Raíz de N	*2,00*
Límite Sup.	*73,09*
Límite Inf.	*65,04*
Se adopta	*69,06*

(...)"

3 objeción - Respuesta

"Los productos inmobiliarios a los que se refiere el presente estudio en particular, se refiere a edificios de 5 pisos, sin ascensor, por ende no se realiza incremento por piso."

4 objeción - Respuesta

"El prototipo "Mampostería Estructural", es el que más se asemeja al producto inmobiliario que se pretende comercializar tanto en VIS como en Tipo 3, se tuvo en cuenta los valores de venta encontrados en el análisis de mercado y se adoptó un 95% de dicho costo para la vivienda VIS y el 100% para el Tipo 3 ya que la diferencia en el valor de venta por m^2 es de $60.000,00 aproximadamente.

En relación con los costos totales de construcción, es decir el producto entre el costo total por m2 y el área construida tanto en Vivienda tipo 3 como para VIS, se tiene:

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

ITEM	*ÁREA TOTAL CONSTRUIDA INCLUIDOS PUNTOS FIJOS*	*PORCIÓN EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO CONSTRUIDO (5% área útil fuera del índice de construcción ó menor requerida)*	*ÁREA TOTAL COSTEABLE*	*COSTO m2*	*COSTO TOTAL*
TIPO 3	*173.175,20*	*3478,0575*	*176.653,25*	*$683.333,07*	***$ 120.713.011.158,69***
VIS	*61.552,27*	*1.053,94*	*62.606,21*	*$649.166,42*	***$ 40.641.851.752,49***

(...)"

5 objeción - Respuesta

"Se atiende la objeción y se corrige el área afectada por malla vial arterial que se debe comercializar ***(6.734,49 m²)*** *a valor comercial, resultado de la diferencia entre el área total afectada* ***(13.270,64 m²)*** *y el área utilizada para obtener mayor edificabilidad en el sistema de cargas y beneficios* ***(6.536,15 m²)****. Se modifica el informe páginas 13, 14, 15, 17, 19 y el anexo "CÁCLULO PARA EL 23 DE DICIEMBRE DE 2008."*

6 objeción - Respuesta

"El valor m² de la plusvalía sobre el área útil no es de ($390.352,24), en el informe aparece ($390.332,24) y resulta de la siguiente operación:
*Plusvalía sobre área útil = (Plusvalía Por m² de Área Bruta * Área Bruta) / Área útil*
En este caso particular;(sic)
*Plusvalía sobre área útil = ($182.972,55 * 197.858,16) / 92.748,20*
Plusvalía sobre área útil = $390.332,24"

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando No. 3-2010-15375 del 2 de diciembre de 2010, manifestó que *"...desde el punto de vista normativo no se presentaron objeciones al informe técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital".*

Que resulta importante señalar que la parte del Plan Parcial *"Los Cerezos"* que presentó cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, corresponde a un área de 74.360,21 m².

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el predio ubicado en la Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual) - Plan Parcial *"Los Cerezos"*, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *"Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"*, suscrito por el Subsecretario de Planeación Socioeconómica, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan Parcial *"Los Cerezos"* – ubicado en la Calle 72F No. 114-51 (Dirección actual), con CHIP AAA0140ZEPP, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

Valor m² terreno Diciembre 23 de 2008	IPC	Valor m² indexado Diciembre 23 de 2009	Valor m² terreno Diciembre 23 de 2009	Efecto Plusvalía m² sobre área bruta	Efecto Plusvalía m² sobre área útil
$ 15.700,00	1,020856688	$ 16.027,45	$ 192.000,00	$ 175.972,55	$ 375.399,26

"Notas:
i) El valor por metro cuadrado de plusvalía sobre área útil corresponde al área calculada en el ejercicio del método residual realizado por la UAECD para el escenario POT (92.748,20 m²).
ii) El área bruta donde se configuró hecho generador de plusvalía, por ende que es objeto de participación en plusvalía es de 74.360,21 m²."

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Artículo 3. Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución serán ajustados de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *"Informe Resúmen del Cálculo del Efecto Plusvalía"*, suscrito por el Subsecretario de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme la liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía contenida en esta resolución, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante de los segregados del mismo.

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial "Los Cerezos" - Calle 72F No. 114-51 (Dirección Actual) identificado con CHIP AAA0140ZEPP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-504429"***

la sede de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.

Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.
Dado en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 10 MAY 2011

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó:	Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó:	Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana
	Sandra Patricia Samacá Rojas. Directora de Planes Parciales.
Proyectó:	Alexander E. Paez Almonacid.
Revisión Jurídica:	Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica.
	Karime Amparo Escobar Forero. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)
.	Mauricio Arévalo Portela. Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.