



Nº 0 3 9 7

2 8 MAYO 2008

Resolución No. _____

Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la **CARRERA 11 B No. 97-36** identificado con CHIP No. AAA0092PESK y folio de matrícula inmobiliaria número 50C-687707.

**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. 3, mediante oficio **1-2008-13211** solicitó el precálculo del efecto plusvalía como inicio del trámite de la solicitud de la licencia de construcción para el predio localizado en la **CARRERA 11 B No. 97-36** identificado con CHIP No. AAA0092PESK.

Que revisados los documentos anexos a la solicitud, se estableció que los titulares de derecho de dominio del predio son **MARTHA NELLY FLORIÁN DE GÓNGORA Y AUGUSTO GÓNGORA VILLABONA**, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-687707.

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 3-2008-03599 la Dirección de Norma Urbana expidió el estudio de comparación normativa, con base en el cual se elaboró el precálculo del efecto plusvalía para el predio objeto de la presente Resolución.



No 0397

28 MAYO 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la CARRERA 11 B No. 96-47, identificado con CHIP No. AAA0092RCRU y folio de matrícula inmobiliaria número. 50C-176966.

Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAED. En el caso en que el valor definido por la UAED 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 predio localizado en la **CARRERA 11 B No. 96-47**, identificado con **CHIP AAA0092RCRU** y folio de matrícula inmobiliaria número **50C-176966**, en **NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS (\$97.635)**. Por consiguiente la tarifa a pagar equivalente al 50% es de **CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DIEZ Y SIETE PESOS (\$48.817)** en pesos de Marzo de 2008, aplicable sobre el área del lote.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

28 MAYO 2008



JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Paco A. Bermúdez O.
Revisó: Plinio Zarta A.
Proyectó: Andrés De Hoyos R.



28 MAYO 2008

Nº 0397

ESTUDIO TÉCNICO ECONÓMICO

Cálculo del efecto Plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 11 B No. 97-36, identificado con CHIP No. AAA0092PESK y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-687707.

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)	391,50	
Área resultante de normas de volumetría (m ²)	817,24	1.325,70
Área construida (m ²)	735,52	1.193,13
Hecho generador, potencial adicional de edificación (m ²)	457,61	
Área neta en el uso (m ²)	698,74	1.114,59
Unidades de parqueaderos privados	14	37
Área parqueaderos visitantes (m ²)	61,14	487,63
Área costeable con parqueaderos privados (m ²)	1.053,63	1.962,62

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, que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible. 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 oficinas m ² (Febrero 2006)	2.950.000 / m ²
2	Valor por unidad de parqueadero (Febrero 2006)	9.000.000
Costos directos		
3	Costo m ² (Febrero 2006)	837.430 / m ²
4	Costo parqueaderos visitantes (Febrero 2006)	260.000 / m ²

Fuentes:

- 1) Ofertas inmobiliarias metrocuadrado.com. Nov/07
- 2) UAEC.
- 3) Revista Construdata No. 137 Diciembre 2005-Febrero 2006. Oficinas.
- 4) UAEC.

BOG BOGOTÁ
POSITIVA

GOBIERNO DE LA CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

No 0397

28 MAYO 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	41,07	48,87
Costos Indirectos	9,00	11,00
Costos Financieros	6,00	6,00
Utilidad	16,00	12,00
Terreno	27,45	21,64

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

Predio ubicado en la Carrera 11 B No. 97-36				
Valor M2 Terreno Acuerdo 6/90 Pesos Febrero de 2007	Valor M2 Terreno POT Pesos Febrero de 2007	Plusvalía Pesos Febrero de 2007	IPC	Plusvalía Pesos Abril de 2008
1.613.861	2.107.681	493.820	1,07975066	533.203

En conclusión la participación en Plusvalía del 50% es de **DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS UN PESOS MCTE (\$266.601.00)** aplicable sobre el área del lote.

Cordial saludo,

28 MAYO 2008

JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Proyectó: Andrés De Hoyos Rodríguez
Revisó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero
Revisó: Plinio Zarta Ávila

BOG BOGOTÁ
POSITIVA

GOBIERNO DE LA CIUDAD