

ANEXO METODOLÓGICO Y DE RESULTADOS SOBRE PLUSVALÍA

1. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

1.1. HECHOS GENERADORES

La normatividad existente para el conjunto de predios afectados por la delimitación del Plan Parcial se establece en los Decretos 159 de 2004, 190 de 2004, 492 de 2007 y en los elementos definidos para la determinación de la existencia del hecho generador, cálculo del efecto y liquidación de la participación en plusvalía en los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2007. De igual manera se establecen los principios establecidos en el cambio en el régimen del uso del suelo y evidencia un aumento de los aprovechamientos derivados del usufructo del suelo y una edificabilidad resultante del desarrollo potencial de los predios del ámbito.

En este sentido se puede decir que hay un hecho generador por cambio del régimen de usos del suelo por ser incorporado al suelo urbano a través del Plan Parcial.

Así las cosas, es necesario determinar la existencia de un efecto plusvalía.

1.2. SUPUESTOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Teniendo en cuenta la existencia de un hecho generador, la existencia del efecto plusvalía se determina en función del cálculo del precio del suelo (o valor efectivo del suelo) bajo los dos regímenes normativos comparables que dieron origen al hecho generador mencionado.

En este caso es necesario aclarar que los estudios de mercado para el desarrollo del plan parcial demuestran que los costos de producción de los productos inmobiliarios a estructurar en la zona no son homogéneos por su expresa particularidad. En este sentido es necesario garantizar que para la determinación de un efecto plusvalía se incorporen dentro de la estructura de costos aquellos esfuerzos que para garantizar la permanencia de los residentes, soportar el valor patrimonial de algunos predios de la zona, desarrollar elementos de soporte al espacio público y gestionar los procesos de recuperación de zonas apropiadas informal e ilegalmente, así como los valores adicionales de gestión social para garantizar la sostenibilidad de la población que permanece.

Esto se plantea en tal sentido de garantizar que los estudios económicos que soportan la determinación del efecto plusvalía, así como su cálculo, se manejen en rangos efectivos y coherentes con el mercado que se busca satisfacer con el Plan Parcial, y la consolidación territorial que aporta en un sentido integral la propuesta del presente proyecto y las particularidades de desarrollo de la zona en proceso de renovación urbana (social, urbanística y económica). Vale la pena tener en cuenta que una de las características de la zona es su relativa ubicación estratégica para algunos usos como el residencial, institucional, y el condicionado uso de oficinas y comercio que debe ser manejado de forma diferencial que en cualquier otra zona de la ciudad por su particularidad de acceso a mercados.

Así, el siguiente cuadro presenta los precios de construcción y venta de referencias para la zona, y el valor propuesto para ser tenido en cuenta en la determinación y cálculo del efecto plusvalía.

Tabla No 1. Relación de precios de venta y costos de construcción para determinación y cálculo del efecto plusvalía

Oficinas (incluye dos primeros sótanos por diseño)	Costos de producción observados	Precio de venta observados	Costo de producción adoptado	Precio de venta adoptado
Institucionales/Ofertas	\$1.700.000	\$4.900.000	\$2.200.000	\$5.800.000
Valor promedio de Observatorios	\$2.700.000	\$6.000.000		
Valores del formulador	\$2.100.000	\$5.500.000		
Hotel	Costos de producción observados	Precio de venta observados	Costo de producción adoptado	Precio de venta adoptado
Institucionales/Ofertas	\$1.200.000	\$6.350.000	\$2.000.000	\$5.500.000
Valor promedio de Observatorios	\$1.400.000	\$5.900.000		
Valores del formulador	\$2.100.000	\$4.800.000		
Dotacional	Costos de producción observados	Precio de venta observados	Costo de producción adoptado	Precio de venta adoptado
Institucionales/Ofertas	\$1.350.000	\$3.000.000	\$1.500.000	\$4.000.000
Valor promedio de Observatorios	\$1.500.000			
Valores del formulador	\$2.100.000			
Comercio	Costos de producción observados	Precio de venta observados	Costo de producción adoptado	Precio de venta adoptado
Institucionales/Ofertas	\$1.600.000	\$4.250.000	\$800.000 (vecinal) \$950.000 (zonal) \$2.000.000 (metropolitano)	\$4.000.000 \$5.000.000 \$10.000.000 Promedio ponderado de productos inmobiliarios \$ 6.333.333
Valor promedio de Observatorios	\$1.600.000	\$4.600.000		
Valores del formulador	\$3.000.000	\$7.500.000		
Vivienda (VIS)	Costos de producción observados	Precio de venta observados	Costo de producción adoptado	Precio de venta adoptado
Institucionales/Ofertas	\$516.500	900.000	\$600.000	\$959.000
Valor promedio de Observatorios	\$700.000			
Valores del formulador	\$600.000			
Vivienda	Costos de producción observados	Precio de venta observados	Costo de producción adoptado	Precio de venta adoptado
Institucionales/Ofertas	\$1.200.000	3.200.000	\$1.500.000	4.000.000
Valor promedio de Observatorios	\$1.100.000			
Valores del formulador	\$1.500.000			

Fuente: Costos: Construdata e indicadores del sector inmobiliario real 2013. Precios de venta por observatorios inmobiliarios: Galería Inmobiliaria, Coordenada Urbana, Lonja de Bogotá (suelo). Corregido por estudio de mercado del formulador. Cálculos propios.

Los precios de construcción refieren a los costos directos de producción. Dentro de los costos indirectos de producción se incorporarán los valores trasladados y lucros cesantes y los costos de los programas sociales.

Por otro lado, las viviendas y comercio de remplazo se asumen como un pago del suelo aportado a Plan Parcial, lo que representa para estos cálculos la exclusión en el potencial edificatorio de cada UAU.

Se diferencian los tipos de comercio por las particularidades del plan de sostenibilidad del proyecto que se propone. El comercio metropolitano busca desarrollar una estructura de soporte a los mercados del centro con una implantación de alto nivel que permita atraer inversiones inmobiliarias en la zona. El valor propuesto para este tipo de comercio es de \$10.000.000 por M2 los demás comercios (vecinal y zonal) recogen la misma dinámica de la zona que fluctúa entre los \$4.000.000 y \$5.000.000 por M2. Los costos son diferenciales por su impacto en la zona y por las nuevas consideraciones constructivas para diferentes tipos de construcción.

Con esta salvedad técnica, la determinación y cálculo del efecto plusvalía se da en función del cálculo del precio del suelo que se presenta con el método residual, manteniendo coherencia con las metodologías adoptadas por el distrito (Secretaría Distrital de Planeación- SDP y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD).

1.3. EFECTO PLUSVALÍA

Para la determinación del efecto plusvalía se desarrolló un análisis de potenciales constructivos y de ventas de productos inmobiliarios según los lineamientos normativos para cada momento de comparación para la determinación de la existencia de un efecto plusvalía.

1.3.1. SITUACIÓN INICIAL

La situación inicial la determina el Decreto 492 de 2007, el cual define los siguientes elementos como de cumplimiento para los procesos constructivos en la zona:

Altura máxima (Pisos):	2
Antejardín (Metros)	No se exige
Índice de construcción:	1,5
Índice de Ocupación:	0,75
Subdivisión Mínima:	No se permite
Tipología:	Continua
Voladizo:	Se permite (dentro del I.C.)

Con la estructura normativa actual, suponiendo un proceso de englobe predial que iguala la condición de la tipología continua desarrollada en la norma, el potencial edificatorio de la zona alcanza los 70.664,49M2, distribuibles en 35.332,25 para usos residenciales (el uso más rentable de los usos principales) y 35.332,25 para los usos complementarios más rentables de la norma (Comercio).

Los usos más rentables para la zona son el residencial y su combinación con el uso comercial u oficinas básicas por la limitada altura. La combinación de los usos y la asignación normativa genera un potencial distribuido en usos de primer piso para comercio y residencial para el segundo (por ser más rentable que lo usos comercial y de servicios a una altura de dos pisos).

Con tamaños de suelo privado por manzana como los siguientes:

Manzana	2	4	12	13	24	25	26	38	89	Total
Área Manzana	4.640,35	10.818,68	880,07	8.714,45	2.982,75	6.938,78	6.771,00	1.489,04	3.678,72	46.913,84

Fuente: Cálculos propios.

Suponiendo el englobe de las áreas privadas y distribuir la edificabilidad entre los dos pisos que potencialmente son construibles, s obtiene un potencial constructivo así:

Manzana	2	4	12	13	24	25	26	38	89	Total
Ocupación potencial	3.480,26	8.114,01	660,05	6.535,83	2.237,06	5.204,08	5.078,25	1.116,78	2.759,04	35.185,38
Construcción potencial	6.960,53	16.228,02	1.320,10	13.071,67	4.474,12	10.408,17	10.156,50	2.233,57	5.518,09	70.370,76
Pisos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

Fuente: Cálculos propios.

Distribuyen los potenciales en los usos y la forma en que se desarrolla el mercado y en función de las mejores rentas del suelo derivadas de la combinación de lo usos se obtiene una distribución de usos así:

Manzana	2	4	12	13	24	25	26	38	89	Total
Usos principales rentables	3.480,26	8.114,01	660,05	6.535,83	2.237,06	5.204,08	5.078,25	1.116,78	2.759,04	35.185,38
Uso complementario rentables	3.480,26	8.114,01	660,05	6.535,83	2.237,06	5.204,08	5.078,25	1.116,78	2.759,04	35.185,38

Fuente: Cálculos propios.

Aplicando una tecnología constructiva básica y con porcentajes de circulación promedio se obtienen áreas vendibles del siguiente nivel:

Manzana	2	4	12	13	24	25	26	38	89	Total
Vendibles Residencial	3.410,66	7.951,73	646,85	6.405,12	2.192,32	5.100,00	976.073,22	1.094,45	2.703,86	34.481,67
Vendibles Comercial	3.306,25	7.708,31	627,05	6.209,04	2.125,21	4.943,88	4.824,34	1.060,94	2.621,09	33.426,11

Fuente: Cálculos propios.

Asumiendo una estructura productiva básica se utilizan los siguientes como referentes del cálculo del precio del suelo a través del cálculo del valor residual del suelo:

Porcentaje ventas residencial	98%
Porcentaje ventas comercial	95%

Venta residencial	\$ 2.100.000,00
Venta comercial	\$ 3.500.000,00

Costo residencial	\$ 1.100.000,00
Costo comercial	\$ 1.300.000,00

Utilidad residencial	8%
Utilidad Comercial	8%

Indirectos	13%
Indirectos	13%

Fuente: Construdata, observatorios inmobiliarios: Galería Inmobiliaria, Coordinada Urbana. Corregido por estudio de mercado del formulador. Cálculos propios.

Con estos valores se estima un valor del suelo como sigue:

ítem	Total
Valor venta Residencial	\$ 72.411.507.000
Valor venta Comercial	\$ 116.991.385.000
Costos Residencial	\$ 38.703.918.000
Costos Comercial	\$ 45.740.994.000
Utilidad Residencial	\$ 5.792.920.560
Utilidad Comercial	\$ 9.359.310.800
Indirectos Residencial	\$ 9.413.495.910
Indirectos Comercial	\$ 15.208.880.050
Residual Total	\$ 65.183.372.680
Residual M2 Bruto	\$ 1.467.044
Residual por producto residencial	\$ 18.501.172.530
Residual por producto comercial	\$ 46.682.200.150
Residual por producto residencial por M2 Bruto	\$ 416.395
Residual por producto comercial por M2 Bruto	\$ 1.050.649
Residual M2 Bruto*	\$ 1.467.044

* Área privada

Fuente: Costos: Construdata. Precios de venta por observatorios inmobiliarios: Galería Inmobiliaria, Coordinada Urbana, Lonja de Bogotá (suelo). Corregido por estudio de mercado del formulador. Cálculos propios.

Este cálculo se define en relación a los 44.431,8 m2 privados, que excluyen del total el Área de Manejo Diferenciado.

1.3.2. SITUACIÓN DERIVADA DEL PLAN PARCIAL

El Plan parcial reconfigura las manzanas y las áreas privadas y desarrolla el proyecto por Unidades de Actuación Urbanística, distribuye los usos de forma urbanísticamente eficientes para el máximo

aprovechamiento del suelo en función del proceso de remplazo de unidades de vivienda y repago del suelo en porcentajes equivalentes a la participación en la estructura de gestión.

La propuesta urbanística distribuye los usos en los 26.055,01 m² de área útil resultante después del proceso de renovación y asigna edificabilidades y ocupaciones que generan el siguiente potencial constructivo por UAU:

Áreas Construidas	UAU1	UAU2	UAU3	UAU4	UAU5	TOTAL ÁREA CONS
Comercio Zonal		2.000,00			2.508,00	4.508,00
Comercio metropolitano		16.000,00	2.395,83			18.395,83
Servicios personales (hotel)					15.500,00	15.500,00
Servicios empresariales (oficinas)		27.000,00				27.000,00
Vivienda vendible VIP	2.025,00	2.981,25			1.068,75	6.075,00
Vivienda vendible 65 m ²	4.875,00	7.312,50			9.425,00	21.612,50
Vivienda vendible 75 m ²	4.500,00	7.875,00			3.750,00	16.125,00
Parqueaderos	3.526,00	17.934,00	5.276,00		8.344,00	35.080,00
Dotacional metropolitano			25.500,00			25.500,00

Fuente: Cálculos propios.

Con la información de valores de venta presentados en el apartado de supuestos se obtienen los siguientes valores de venta, costos, indirectos¹ y utilidades:

USOS DE SALIDA	Ventas *	Costos	Indirectos - Formulación	Utilidad	Residual
Comercio Zonal	\$17.532.000.000,00	\$ 4.057.200.000	\$ 4.111.718.014	\$3.506.400.000,00	\$5.856.681.985,69
Comercio metropolitano	\$137.968.750.000,00	\$ 36.791.666.667	\$ 32.745.254.585	\$27.593.750.000,00	\$40.838.078.748,52
Servicios personales (hotel)	\$63.937.500.000,00	\$ 31.000.000.000	\$ 16.372.357.770	\$12.787.500.000,00	\$3.777.642.230,49
Servicios empresariales (oficinas)	\$117.450.000.000,00	\$ 59.400.000.000	\$ 30.283.841.369	\$23.490.000.000,00	\$4.276.158.631,01
Vivienda vendible VIP	\$4.656.960.000,00	\$ 3.645.000.000	\$ 1.310.400.963	\$232.848.000,00	-\$531.288.963,06
Vivienda vendible	\$133.660.000.000,00	\$ 61.443.750.000	\$ 33.940.376.454	\$26.732.000.000,00	\$11.543.873.545,63
Parqueaderos	\$15.786.000.000,00	\$ 8.770.000.000	\$ 4.137.167.376	\$3.157.200.000,00	-\$278.367.376,34
Dotacional metropolitano	\$76.500.000.000,00	\$ 38.250.000.000	\$ 19.687.736.715	\$15.300.000.000,00	\$3.262.263.284,57
TOTALES	567.491.210.000	243.357.616.667	142.588.853.247	112.799.698.000	68.745.042.087

* Pesos de 2013

Fuente: Cálculos propios.

Estos valores muestran un balance final de relación para la estimación del efecto y participación de Plusvalía así:

Suelo final	\$ 68.745.042.087
Suelo inicial	\$ 65.183.372.680
Efecto Plusvalía	\$ 3.561.669.407

Efecto por M2 Bruto	\$ 80.160
----------------------------	-----------

* Pesos de 2013

Fuente: Cálculos propios.

¹ Incorporan proporcionalmente los costos de gestión social y traslados y lucros cesantes.

1.3.3. PARTICIPACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo a lo establecido en el Acuerdo 118 de 2003, el porcentaje definido para el cálculo de la participación del efecto plusvalía es de 50%. Con esto la participación en el efecto plusvalía es de

\$1,780.834.703, equivalentes a **\$40.080/M2** del área privada de las manzanas iniciales.

Suelo final	\$ 68.745.042.087
Suelo inicial	\$ 65.183.372.680
Efecto Plusvalía	\$ 3.561.669.407

Efecto por M2 Bruto (suelo inicial)	\$ 80.160
Participación por M2 Área Útil	\$ 40.080

* Pesos de 2013

Fuente: Cálculos propios.

1.3.4. CONSIDERACIONES SOBRE EL VALOR

El cálculo se realizó con base en la información validada en el mercado para los costos e ingresos comunes a todos los proyectos inmobiliarios. Los valores de carga social y traslados y lucros cesantes se tomaron de las proyecciones del proyecto.

El valor del suelo hallado a través del método residual incorpora un impacto dado por los costos de intervención del territorio como lo son los costos de gestión social, la garantía de permanencia de residentes actuales y los costos asociados de traslados y lucros cesantes, los procesos de recuperación del espacio público y los costos de urbanismo, así mismo los proyectos de consolidación económica y patrimonial.