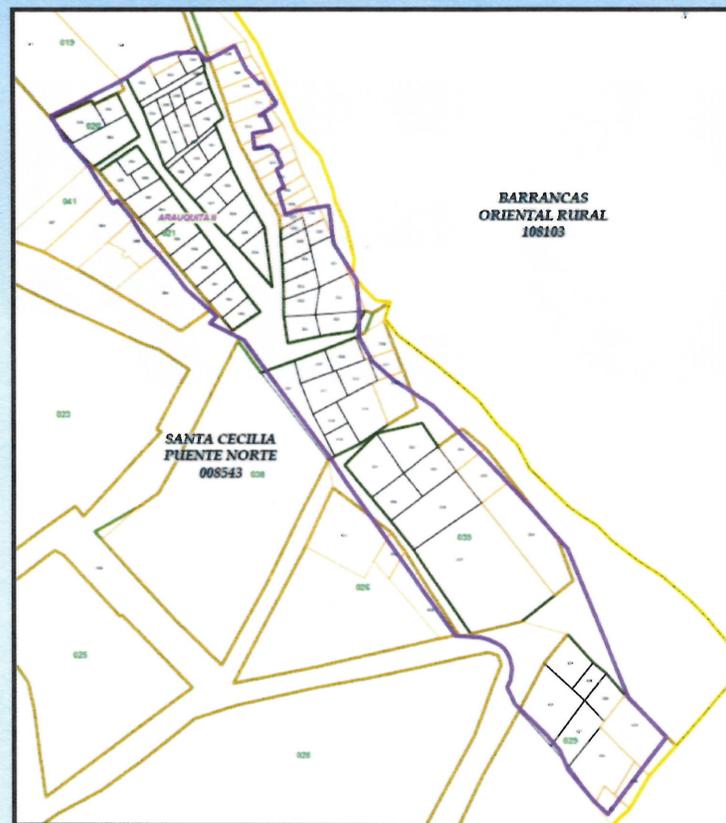


# UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL UAECD

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS DESARROLLOS  
LEGALIZADOS FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO ARAUQUITA II  
RESOLUCIÓN 1633 DE 29 DE DICIEMBRE DE 2015, "POR LA CUAL SE  
LEGALIZA EL DESARROLLO ARAUQUITA II UBICADO EN LA LOCALIDAD  
NO. 01 USAQUÉN, EN EL DISTRITO ESPECIAL"**



**BOGOTÁ D.C., 2019**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
RAVISENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO  
DISTRITAL  
UAECD**

***CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS DESARROLLOS LEGALIZADOS  
FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO ARAUQUITA II***

***RESOLUCIÓN 1633 DE 29 DE DICIEMBRE DE 2015, "POR LA CUAL SE LEGALIZA  
EL DESARROLLO ARAUQUITA II UBICADO EN LA LOCALIDAD NO. 01 USAQUÉN,  
EN EL DISTRITO ESPECIAL"***

**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

**HACIENDA**

Unidad Administrativa Especial

**BOGOTÁ D.C., JUNIO DE 2019**

Catastro Distrital

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS DESARROLLOS LEGALIZADOS FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES DESARROLLO ARAUQUITA II

### INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 de julio 18 de 1997 se refiere a los beneficios causados a un predio o inmueble con ocasión de acciones urbanísticas del Estado regulando la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional<sup>1</sup> y del Consejo de Estado<sup>2</sup>, busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

<sup>1</sup> Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

<sup>2</sup> Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: “El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el POT, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

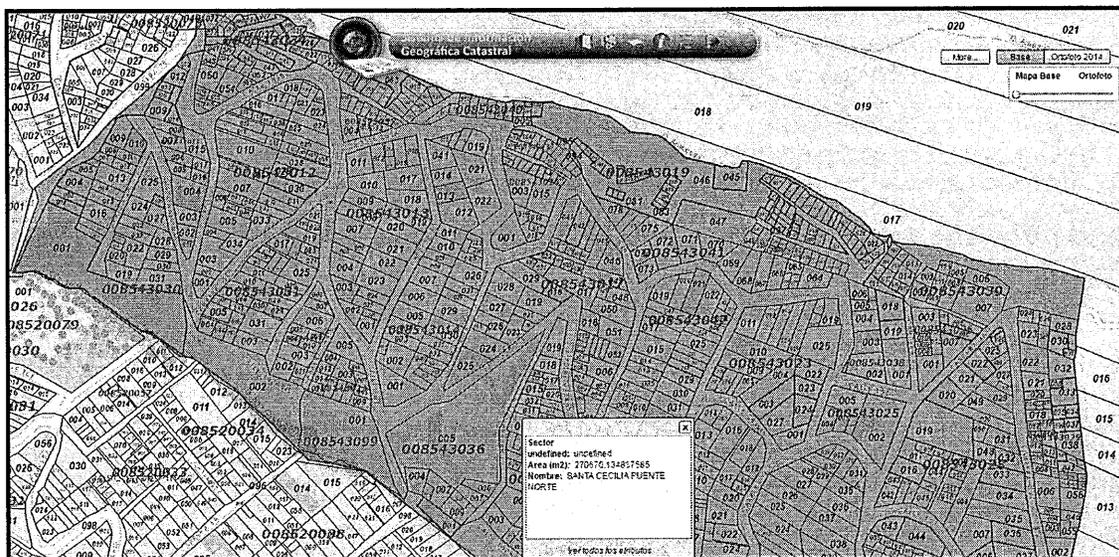
Con el presente estudio técnico se atendió la solicitud de cálculo del efecto plusvalía efectuada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP - mediante oficio 2-2016-14726 del 8 de abril de 2016, recibida en la UAECD con radicado 2016ER7110 del 8 de abril de 2016.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Resolución 1633 del 29 de diciembre de 2015).

## DESCRIPCIÓN GENERAL

Los predios que hacen parte del Desarrollo Arauquita II, se encuentran ubicados al oriente de la ciudad, en la localidad 1 –Usaquén, en el sector catastral con código 008543 denominado Arauquita II, localizado entre la Carrera 2 B Este y Carrera 5 Este y entre Calles 162 A Bis y Calle 163 B.

Los predios, que hacen parte del Desarrollo Arauquita II, están ubicados en la manzana 19 predios 01 al 16, del 19 al 31 y del 33 al 44, manzana 20 predios 48, 49 y 50, manzana 29 predios del 23 al 31 y manzanas 38, 39 completas.



El equipamiento urbano próximo al sector se considera en regular estado; las vías en su gran mayoría se encuentran sin pavimentar. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más los complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

### **NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley 388 de julio 18 de 1997
- Decreto Nacional 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Acuerdo Distrital 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital 020 del 19 de enero del 2011
- Decreto Distrital 682 de 2017

### **CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

De acuerdo al estudio normativo suministrado por la SDP, las condiciones normativas que deben tenerse en cuenta para el cálculo antes de la acción urbanística para los procesos de legalización de los barrios de origen informal localizados en la franja de adecuación de los Cerros Orientales, de conformidad con el artículo 478 del Decreto 190 de 2004- POT, corresponde al Acuerdo 6 de 1990, norma que según estos asentamientos se localizan en el área suburbana de preservación del sistema orográfico reglamentados por los Acuerdos Distritales 31 de 1996 y 02 de 1997, los cuales adoptan el plan de ordenamiento físico del borde norte, nororiental y suroriental de la ciudad de Bogotá, respectivamente y que específicamente para el caso que nos ocupa es el Acuerdo 31 de 1996.



## CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Las condiciones normativas aplicables son las contenidas en la Resolución 1633 de 29 de diciembre de 2015, "Por la cual se legaliza el Desarrollo Arauquita II ubicado en la Localidad No. 01 Usaqué, en el Distrito Especial", plano No. U 258/4-06.

Las áreas de primer nivel de zonificación en el desarrollo "Arauquita II" son las siguientes:

Área en Ronda y ZMPA de la Quebrada Arauquita, según conceptos técnicos, se localizan		
manzana 4 lotes 1 al 10	622,11	
manzana 5 lotes 1 al 10	2084,49	
manzana 7 lotes 6 al 11	403,01	
manzana 8 lotes 1 al 7	482,89	5330,69
Zona verdes	206,62	
Zona Comunal	122,16	328,78
Peatonal 1 (Parcial)	41,84	
calle 163 B Bis (Parcial)	54,06	
	163,03	
Peatonal 2 (Parcial)	1,64	
	39,83	
Calle 163 B Bis A (Total)	537,8	
Carrera 3 Este (Total)	85,47	
Carrera 4 Este (Parcial)	366	
Carrera 4 Este (Total)	38,21	
Calle 163 C (Parcial)	199,93	
	277,05	1804,86
TOTAL AREA EN ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL		7464,33

**Parágrafo 3:** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 6 de 1990, estas áreas se destinarán exclusivamente a los fines legalmente establecidos para este tipo de áreas.

Para los predios no localizados en áreas de primer Nivel de Zonificación, la norma urbanística es la siguiente:

<b>Tratamiento:</b>	Actualización, Zona Residencial General 03.
<b>Área de actividad:</b>	Especializada.
<b>Zona:</b>	Residencial General
<b>Uso Principal:</b>	Vivienda
<b>Uso Complementario:</b>	Comercio local clase IA Institucional clase I.
<b>Altura:</b>	3 pisos

## METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno en el primer escenario (antes de la acción urbanística), se aplicó el método de investigación de mercado inmobiliario, de acuerdo al Artículo 1º de la Resolución 620 de 2008.

Método de comparación y/o mercado: *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Para la determinación de los valores comerciales se consideró el estudio “MEMORIA DESCRIPTIVA ACTUALIZACIÓN RURAL BORDE ORIENTAL DE BOGOTÁ” para la vigencia 2016, realizado por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Para determinar el valor del terreno en el segundo escenario (después de la acción urbanística), se utilizó el método (técnica) Residual, definido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como:

*“Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el 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, en el terreno objeto de avalúo.*

*Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.”*



### MÉTODO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para determinar el valor comercial a diciembre de 2015, se tuvo en cuenta la normatividad existente además del estudio “MEMORIA DESCRIPTIVA ACTUALIZACIÓN RURAL BORDE ORIENTAL DE BOGOTÁ” para la vigencia 2016, el cual fue elaborado para las localidades de Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal y Usme.

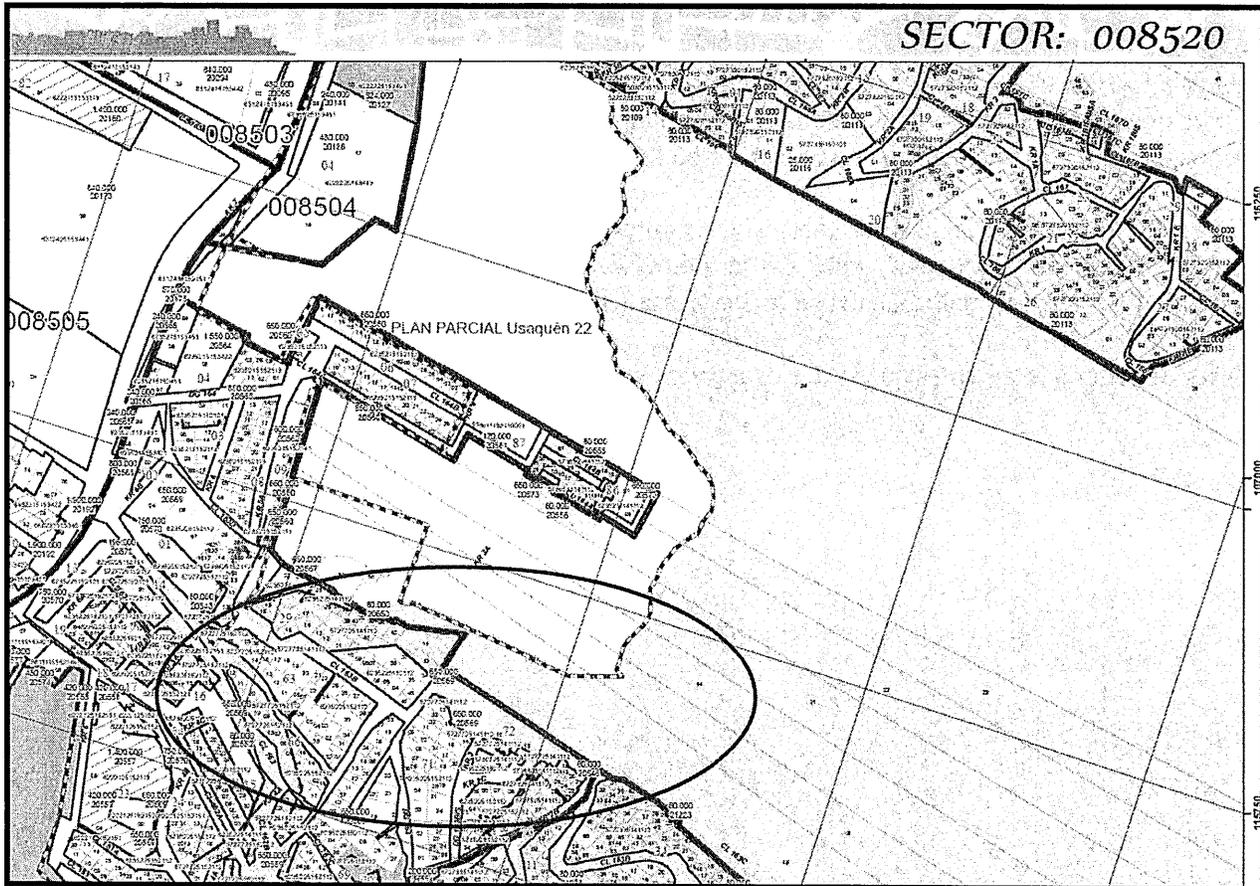
Para la localidad de Usaquén, se adoptó el valor de \$6.500 para el rural en la localidad, para suelo no protegido.

### MÉTODO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Para el análisis normativo en el segundo escenario, se tuvo en cuenta las áreas definidas en la Resolución 1633 de 29 de diciembre de 2015, “*Por la cual se legaliza el Desarrollo Arauquita II ubicado en la Localidad No. 01 Usaquén, en el Distrito Especial*”, plano No. U 258/4-06.

Se parte de un área bruta de 9.675,82 m<sup>2</sup>, a la cual se le descuenta las áreas de cesión (2.837,36 m<sup>2</sup>) y el área correspondiente a ronda (5.330,69 m<sup>2</sup>) y un área correspondiente a amenaza alta no mitigable de (372,36 m<sup>2</sup>) obteniéndose un área a desarrollar 1.507,77 m<sup>2</sup>.

Se plantea un proyecto, en el cual se realiza un desarrollo por loteo, sobre los 1.507,77 m<sup>2</sup> de área a desarrollar; para determinar el valor de venta, se realiza una investigación de mercado en sectores aledaños para predios con características similares en cuanto a ubicación, condiciones de urbanismo y norma urbanística; verificando la información de las Memorias Descriptivas soporte técnico del Censo Inmobiliario para la localidad de Usaquén, se adopta el valor promedio determinado de \$650.000,00 m<sup>2</sup> de terreno.



Se tiene en cuenta los costos financieros, determinados en el 3%, el costo del urbanismo determinado con base en un presupuesto realizado por la UAECD para el año 2015, adoptando un valor de \$111.000,00 m<sup>2</sup>, el cual se aplica sobre el área a desarrollar.

Se tiene en cuenta el costo de reasentamiento por familia suministrado por la Caja de Vivienda Popular de \$116.046.645,00, para el total de familias a surtir este proceso definido en la Resolución 1633 de 2015.

Realizando los descuentos correspondientes y descritos en la parte anterior, se obtiene un valor de terreno de \$33.000,00 m<sup>2</sup>.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

FRANJA DE ADECUACIÓN  
CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO ARAUQUITA II

## CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo a los resultados de los ejercicios elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI** existe efecto plusvalía como resultado de la Legalización del Desarrollo Arauquita II para los predios que no se encuentran con ningún tipo de restricción en la Resolución 1633 de 2015.

Este cálculo fue presentado en comité interno y fue aprobado en Sesión Interinstitucional con Acta No. 15 del 5 de junio de 2019, por parte de la Dirección de Economía Urbana y la Dirección de Mejoramiento y Legalización de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación.

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.



**EFFECTO PLUSVALÍA**

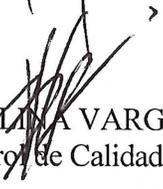
De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

<b>RESOLUCIÓN 1633 DE 29 DE DICIEMBRE DE 2015, "POR LA CUAL SE LEGALIZA EL DESARROLLO ARAUQUITA II, UBICADO EN LA LOCALIDAD NO. 01 USAQUEN, EN EL DISTRITO ESPECIAL".</b>		
<b>ACUERDO DISTRITAL 31 DE 1996 Y ACUERDO DISTRITAL 02 DE 1997 (\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>RESOLUCIÓN 1633 DE 2015 (\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>EFFECTO PLUSVALÍA (\$/M<sup>2</sup>)</b>
<b>\$6.500,00</b>	<b>\$33.000,00</b>	<b>\$26.500,00</b>

Elaboró:

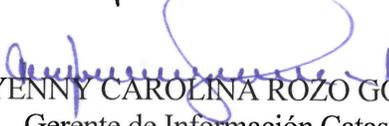
  
MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ  
Profesional Universitario

Revisó.

  
BELLANITH PAULINA VARGAS GARZÓN  
Control de Calidad

Vo. Bo

  
CARLOS ALBERTO GOMEZ SILVA  
Subgerente de Información Económica

  
YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ  
Gerente de Información Catastral



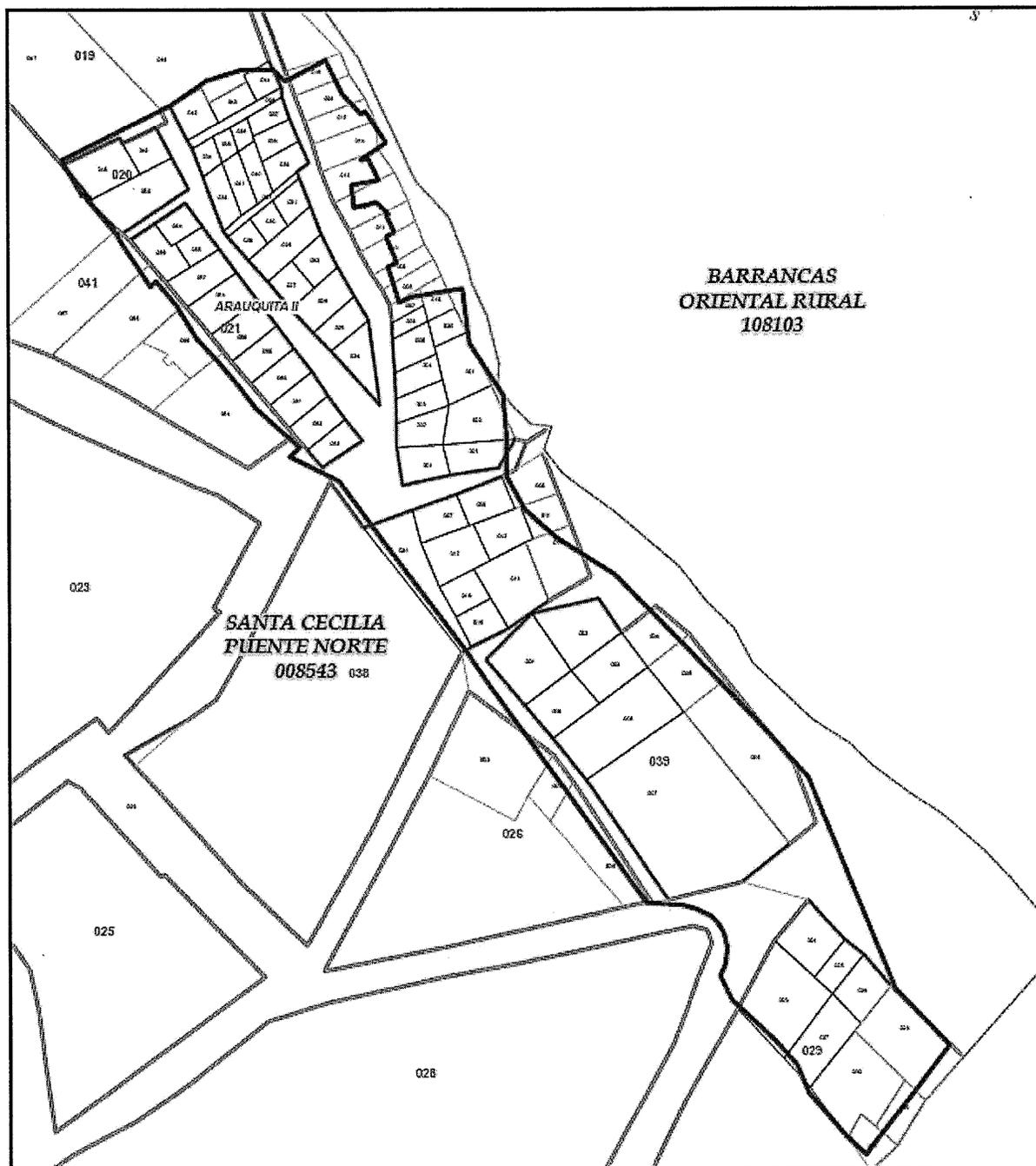
Bogotá, DC., junio de 2019



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial de  
Catastro Distrital

FRANJA DE ADECUACIÓN  
CERROS ORIENTALES  
DESARROLLO ARAUQUITA II

## LOCALIZACIÓN



Página 10 de 10

Av. Cra 30 No 25 – 90  
Código postal: 111311  
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2  
Tel: 234 7600 Info: Línea 195  
[www.catastrobogota.gcv.co](http://www.catastrobogota.gcv.co)

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

03-02-FR-33  
V 1,1

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL  
GERENCIA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA  
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL

ACUERDO 6 DE 1990 / DECRETO 735 DE 1993 RESOLUCIÓN 1633 DE 2015- RESOLUCIÓN 0450 DE 2016  
POR LA CUAL SE LEGALIZA EL DESARROLLO ARAUQUITA II LOCALIDAD DE USAQUEN

LOCALIDAD	01-USAQUEN
SECTOR CATASTRAL	008543-ARAUQUITA II
NORMA	A-RG-03-3C

ÁREA TOTAL DESARROLLO	9,675,82
ÁREA TOTAL LOTEO	6,838,46
ÁREAS DE CESIÓN	2,837,36
PREDIOS AFECTACIÓN SUELO PROTEGIDO RONDA ZMPA	5,330,69
PREDIOS AMENAZA ALTA Y RIESGO NO MITIGABLE	
ÁREA A DESARROLLAR	1,507,77
ALTURA PERMITIDA	3,00
TOTAL DE LOTES	13,00
ÁREA DESARROLLABLE	1,507,77
ÁREA CONSTRUIDA	4,445,31

ÁREAS A VENDER

TOTAL LOTES		13,00
TOTAL ÁREA A DESARROLLAR		1,507,77
VENTAS DEL PROYECTO		
ÁREA VENDIBLE		1,507,77
VALOR M2		\$ 650.000,00
TOTAL VENTAS		\$ 980.050.500,00
ANÁLISIS DE COSTOS		
COSTOS FINANCIEROS	3%	\$ 29.401.515
COSTO DE URBANISMO	1.507,77	\$ 167.362.470
COSTO DE MITIGACIÓN		
COSTO REASENTAR POR FAMILIA CAJA	\$ 116.046.645	\$ 348.139.935
COSTO REASENTAR POR LOTE IDIGER	\$ 166.856.499	
COSTO DE REHABILITACIÓN AMBIENTAL M²	\$ 2.685	\$ 999.930
COSTO TOTAL CARGAS LOCALES		
TOTAL COSTOS		\$ 545.903.849,54
RELACIÓN COSTOS TOTALES / VENTAS		
UTILIDAD	12%	\$ 117.606.060,00
TOTAL UTILIDAD		
VALOR LOTE		\$ 316.540.590,46
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 32.714,60
VALOR COMERCIAL M² TERRENO		\$ 33.000,00
VALOR COMERCIAL M² TERRENO ÚTIL		\$ 209.939,57
PLUSVALIA		26.500,00