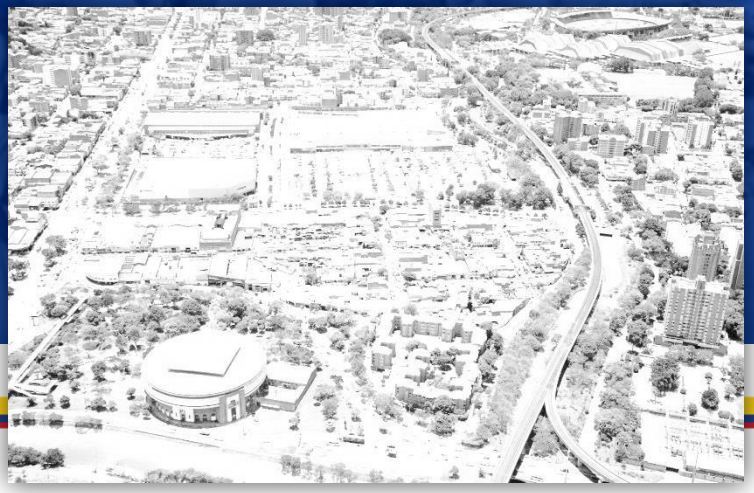
P L U S V A L I A V A L O R I Z A C I Ó N

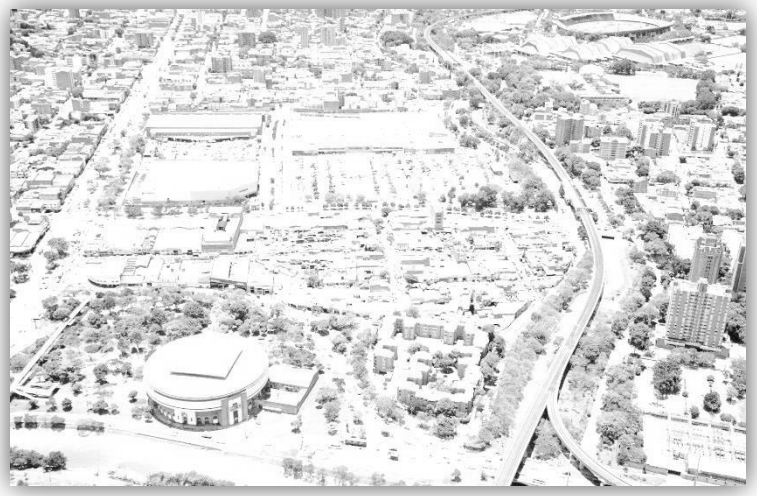


MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

PLUSVALOR

1. INTRODUCCIÓN



2. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA

3. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE PP

4. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

5. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE CV

MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

INTRODUCCIÓN

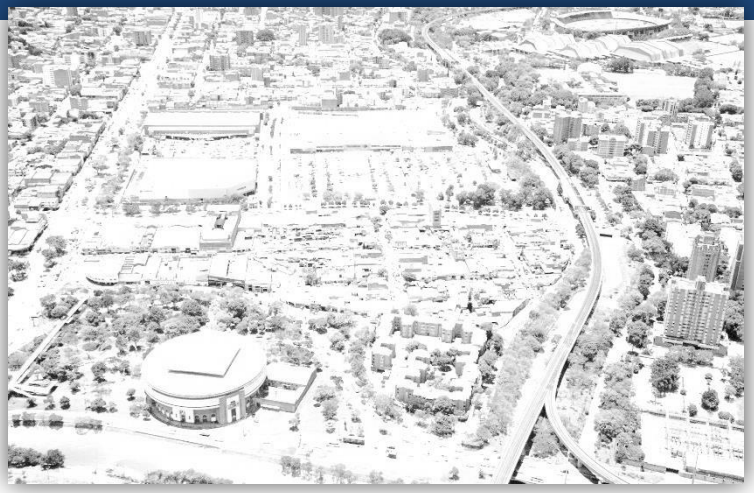
En Colombia, el concepto de plusvalía se relaciona por lo general con un único instrumento para capturar mayores valores de suelo, a saber, con el denominado **participación en plusvalía** que creó la ley 388/97

No obstante, es importante diferenciar entre conceptos, debido a que el plusvalor inmobiliario **es el aumento del valor del terreno que se origina por alguna acción pública** y respecto del cual le corresponde una parte al Estado, quien recauda mediante diferentes mecanismos siendo apenas uno de ellos la *participación en plusvalía*.

Gravámenes Directos			Mecanismos de Recaudo	
Participación en Plusvalía	Subasta de suelo	Impuesto Predial	Cargas Exacciones	Contribución Valorización

PLUSVALOR

1. INTRODUCCIÓN
2. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA
3. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE PP
4. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN
5. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE CV



DEFINICIÓN

Es el incremento en el valor del suelo producto de una acción estatal o un cambio normativo, en relación con el uso del suelo.

- HECHOS GENERADORES
- REGLAMENTACIÓN
- DESTINACIÓN DE RECURSOS

ADOPCIÓN Y REGLAMENTACIÓN

Supuestos Iniciales	-Reglamentación del esquema o plan ordenamiento -Aprobación instrumento en el Concejo
Insumos	-Hecho generador efectivo (% terr) -Observatorio de precios (ó A.catastral) -Estimaciones generales (espacio fiscal del instrumento)
Verificación	-No exista doble tributación. -Utilidad del instrumento frente a otros. -Definir excepciones y reglas aplicación -Definr elementos de la obligación -Espacio fiscal (qué alcanza a financiar)

*__Principal normatividad__: Ley 388 de 1997 y sus reglamentarios, artículo 73 en adelante; Decreto Nacional 019 de 2012. y la reglamentación sobre avalúos contenida en los Decretos 1420 de 1998, 1788 de 2004, 4065 de 2008 y la Resolución 620 de 1998

ESTIMACIÓN

Supuestos Iniciales	-100% norma adoptada -Zonificación dimensionada (evitar norma predio a predio)
Insumos	-Observatorio precios ó Avalúo Catastral -Avalúos por zonas (ó subzonas) ó modelos para estimación masiva
Verificación	-Caracterizar mercado: %ganancia; %;costos ;% indirectos; % suelo (zona ó pto) -Verificar elasticidad precio positiva al cambio de norma
Monitoreo y Control	-Contrastar estimaciones versus incremento real de precios (fuentes secundarias o actualización catastral)

LIQUIDACIÓN Y COBRO

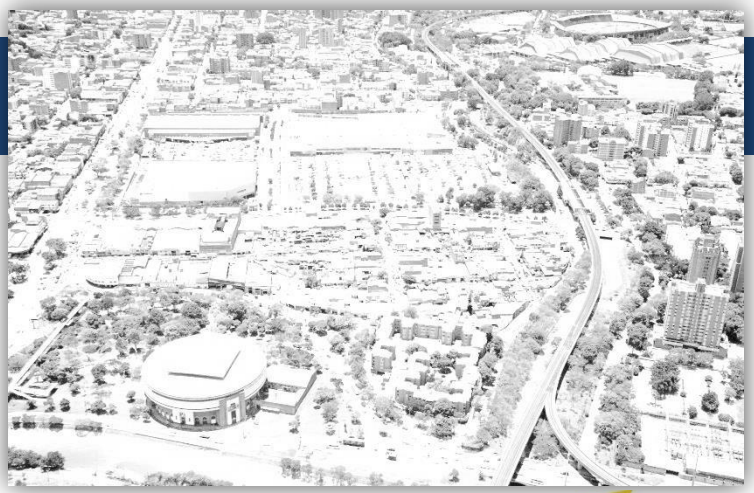
Supuestos Iniciales	-Inscripción folio -Comunicación a terceros -Procedimiento con curadurías
Insumos	-Estudio normativo -Estudio de mercado -Resultados de la estimación
Monitoreo y Control	-Fiscalización licencias **-Visibilidad de las inversiones**

PLUSVALOR

1. INTRODUCCIÓN

2. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA

3. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE PP



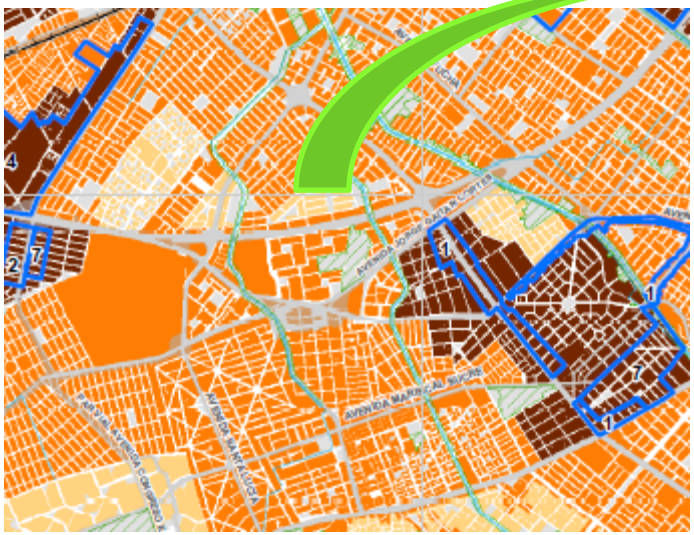
4. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

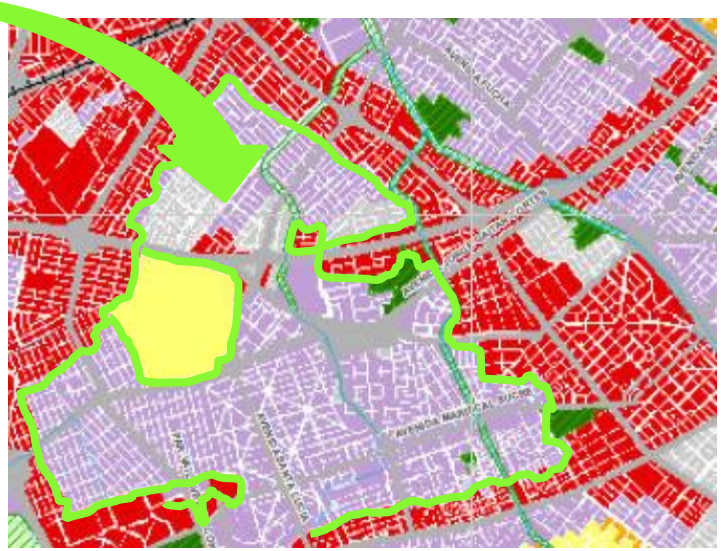
5. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE CV

MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

VERIFICACIÓN DE LA ACCIÓN URBANISTICA EN POT, EOT O PBOT:

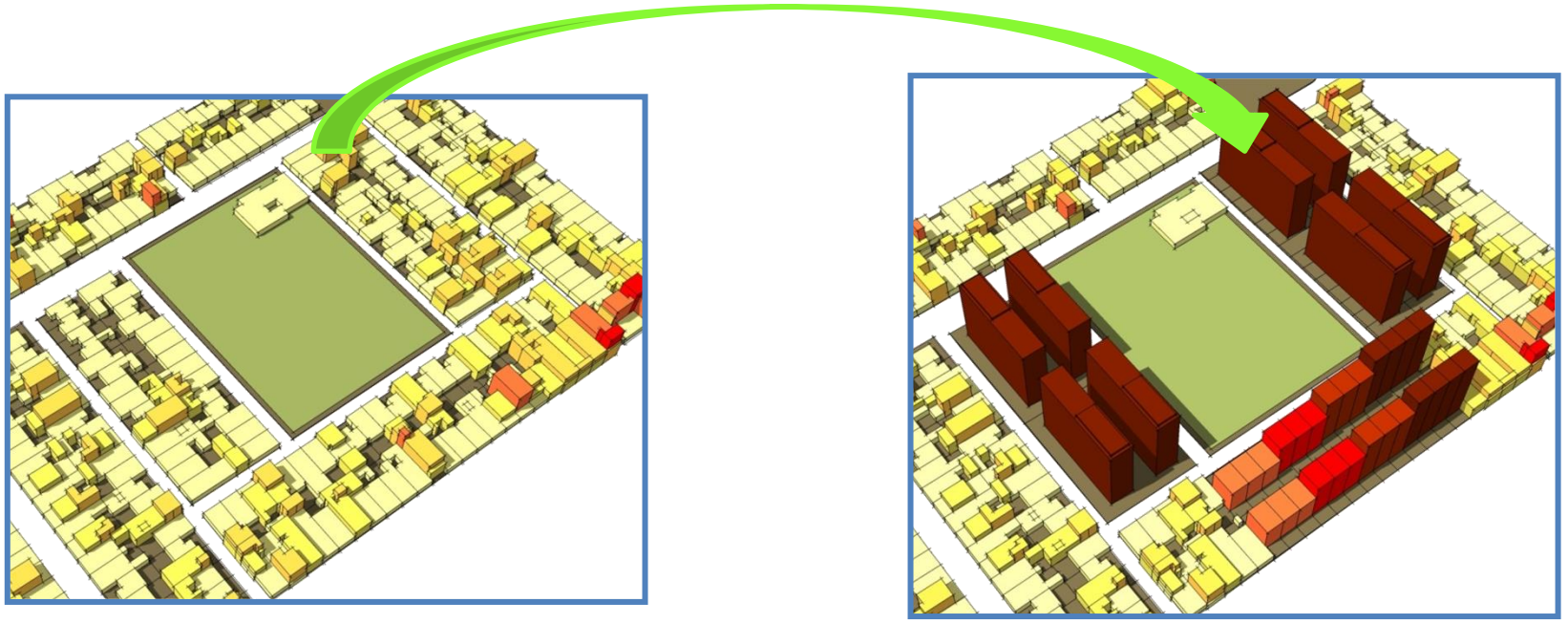




-Se definieron zonas y subzonas homogéneas *	**SI**
-Existe un uso más rentable, mayor edificabilidad o incorporación urbana con la nueva zonificación.	**SI**

* Zona homogénea es un espacio con características físicas y económicas similares, en cuanto a: Topografía; Normas urbanísticas; Servicios públicos domiciliarios; Redes de infraestructura vial; Tipología de las construcciones; Valor por unidad de área de terreno; Áreas Morfológicas Homogéneas; La estratificación socioeconómica, entre otros.

VERIFICACIÓN DE LA ACCIÓN URBANISTICA EN POT, EOT O PBOT:



-Se definieron zonas y subzonas homogéneas *	**SI**
-Existe un uso más rentable, mayor edificabilidad o incorporación urbana con la nueva zonificación.	**SI**

ESTIMACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD:
SELECCIÓN DE LA MUESTRA DE PREDIOS A AVALUAR E INVESTIGACIÓN DE MERCADO

OFERTAS DEL SECTOR						
Código	**Barrio**	**Precio**	**Área**	**tipo**	**Estrato**	**PRECIO M2**
290-1110	Caobos Salazar	51.900.000	40	APTO	4	1.297.500
239-240	Caobos Salazar	145.000.000	120	CASAS	4	1.208.333
294-593	Caobos Salazar	160.000.000	156	CASAS	4	1.025.641
106-447	Caobos Salazar	210.000.000	140	CASAS	4	1.500.000
NA	Caobos Salazar	148.470.000	101	aptos	4	1.470.000
NA	Caobos Salazar	115.000.000	96	aptos	4	1.197.917

Promedio M2	1.283.231,84
Desvía	179.619,5
CV	14%

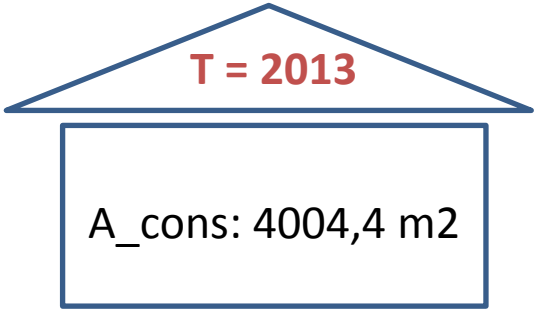
Se deben obtener valores antes y despues de la acción urbanística

MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

ESTIMACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD:

MÉTODO RESIDUAL PARA LOS ELEMENTOS DE LA MUESTRA DE PREDIOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA



A_terr: 1501,5 m2

Ventas: $ 12.620.032.276

(-)

Costos: $ 7.963.233.432

Directos: (42,1%)
Indirectos: (15%)
Financieros: (6%)
Cargas: (0%)

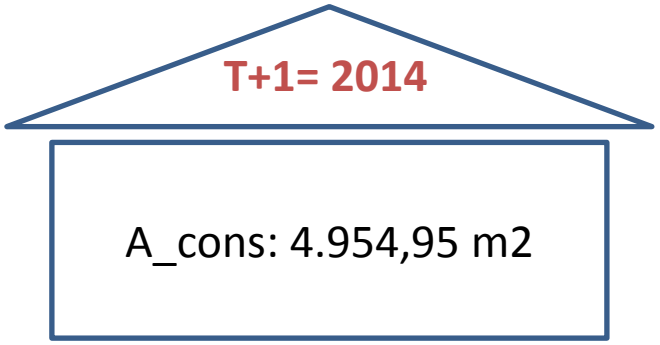
(-)

Utilidad: (12%)

(=)

Valor Terreno (1):

2.889.994.325



A_terr: 1501,5 m2

Ventas: $15.583.561.038

(-)

Costos: $10.510.824.354,89

Directos: (46.4%)
Indirectos: (15%)
Financieros: (6%)
Cargas: (0%)

(-)

Utilidad: (12%)

(=)

Valor Terreno (2):

3.202.709.358

ESTIMACIÓN POR MAYOR EDIFICABILIDAD:
CONSTRUCCIÓN DE ESTADÍSTICAS RESUMEN DE LOS AVALÚOS POR MÉTODO RESIDUAL

PLUSVALORES ESTIMADOS EN LA MUESTRA		
AREA MAYOR	PLUSVALOR	estrato
900	320.000	4
850	280.000	4
700	275.000	4
450	250.000	4

Promedio	281.250,00
Desvía	28.975,56
CV	10%

ESTIMACIÓN POR CAMBIO DE USO:
MÉTODO RESIDUAL

AÑO 2012
RESIDENCIAL

M2 DE SUELO
$800.000=

AÑO 2013
COMERCIAL

M2 DE SUELO
$5´350.000=

DESARROLLO MULTIFAMILIAR - ESTRATO alto		
POTENCIAL DE DESARROLLO		
AREA UTIL LOTE		**14.307,00**
AREA VENDIBLE		**19.314,45**
AREA CONSTRUIDA TOTAL VIVENDA		**21.460,50**
ANALISIS DE COSTOS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA	**C$**	**2.500.000**
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA	C$	48.286.125.000
TOTAL VENTAS	**C$**	**48.286.125.000**
COSTOS		
DIRECTOS		
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION VIVIENDA	C$	1.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	**C$**	**21.460.500.000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**C$**	**8.077.732.200**
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	**C$**	**29.538.232.200**
UTILIDAD Y LOTE	C$	18.747.892.800
UTILIDAD	C$	7.242.918.750
LOTE	C$	11.504.974.050
VALOR METRO CUADRADO LOTE	**C$**	**804.150**
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	**C$**	**29.538.232.200**
UTILIDAD Y LOTE	**C$**	**18.747.892.800**
UTILIDAD	**C$**	**7.242.918.750**
LOTE	**C$**	**11.504.974.050**

DIFERENCIA EN CADA M2 DE SUELO $4´550.000=

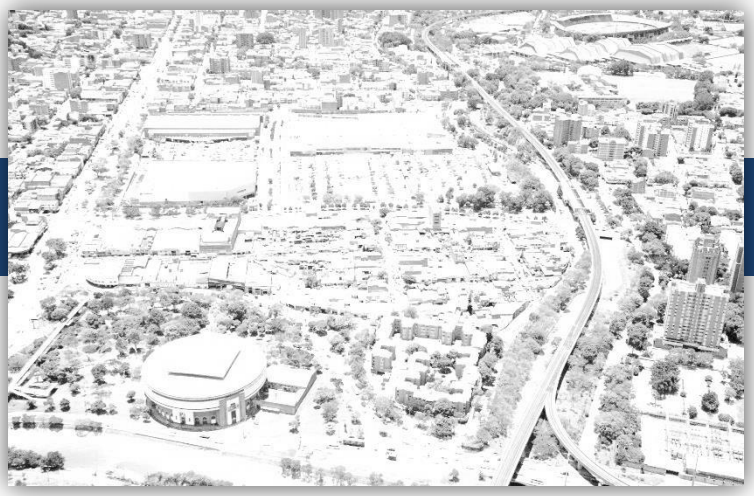
HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA

DESTINACIÓN DE PLUSVALÍA

DESARROLLO CENTRO COMERCIAL		
POTENCIAL DE DESARROLLO		
AREA UTIL LOTE		**14.307,00**
AREA VENDIBLE		**15.022,00**
AREA CONSTRUIDA TOTAL VIVENDA		**21.461,00**
ANALISIS DE COSTOS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA	**C$**	**9.000.000**
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA	C$	135.198.000.000
TOTAL VENTAS	**C$**	**135.198.000.000**
COSTOS		
DIRECTOS		
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION COMERCIO	C$	1.100.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	**C$**	**23.607.100.000**
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	**C$**	**14.631.454.190**
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	**C$**	**38.238.554.190**
UTILIDAD Y LOTE	C$	96.959.445.810
UTILIDAD	C$	20.279.700.000
LOTE	C$	76.679.745.810
VALOR METRO CUADRADO LOTE	**C$**	**5.359.596**
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	**C$**	**38.238.554.190**
UTILIDAD Y LOTE	**C$**	**96.959.445.810**
UTILIDAD	**C$**	**20.279.700.000**
LOTE	**C$**	**76.679.745.810**

PLUSVALOR

1. INTRODUCCIÓN
2. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA
3. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE PP
4. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN
5. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE CV



ADOPCIÓN Y REGLAMENTACIÓN

Supuestos Iniciales	- Plan de ejecución POT, concordante con el PDM - Aprobación instrumento en el Concejo
Insumos	- Costo de obra (idealmente estudios factibilidad) - Costo adquisición predial - Zona de influencia, sistema y método distribución - Estimaciones capacidad de pago
Verificación	-No exista doble tributación. -Utilidad del instrumento frente a otros. -Espacio fiscal (qué alcanza a financiar) -Que el beneficio se pueda verificar (económico , social, movilidad….)

*__Principal normatividad__: Decreto 1604 DE 1966; Decreto 1333 DE 1986. ***''Los Departamentos, el distrito Especial de Bogotá y los municipios establecerán los recursos administrativos sobre las contribuciones de valorización, en la vía gubernativa y señalarán el procedimiento para su ejercicio ''***(art. 242 decreto Nacional 1333 DE 1986).

ESTIMACIÓN

Insumos	- Información catastral válida (ó de mercado) para la zona de influencia - Costo de la obra y de predios -Estudios y diseños de obra (idealmente ingeniería de detalle)
Verificación	-Asignación por predio no desborde la capacidad de pago (límite de cobro o política de plazos)

LIQUIDACIÓN Y COBRO

Supuestos Iniciales	- Inscripción folio - Comunicación a terceros - Paz y salvo
Insumos	- Resultados de la estimación
Monitoreo y Control	- Fiscalización predio a predio - Visibilidad de las inversiones

1. *En términos generales el método y sistema para establecer el monto de contribución por predio, la forma de calcular los beneficios y de asignar la contribución* ***son discrecionalidad del concejo y a iniciativa del alcalde municipal.***

2. El monto a distribuir **-MD-** debe:

MD ***≤*** *BENEFICIO*

MD ***≤*** *COSTO DEL PROYECTO (OBRA+ PREDIOS+ESTUDIOS+ADMINISTRATIVOS)*

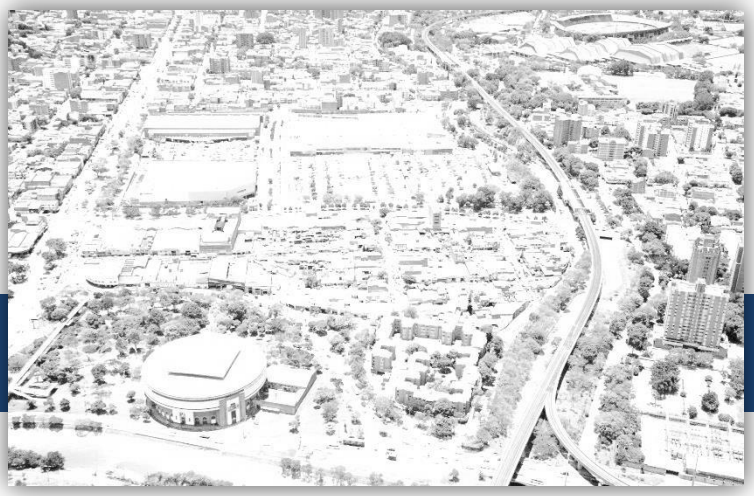
MD ***≤*** *CAPACIDAD DE PAGO*

3. *El Beneficio se debe cuantificar y hacer parte del sistema o del método de distribución que definan las autoridades municipales.*

4. *La capacidad de pago se debe aproximar, bien sea, a través de: Información DANE. (Encuestas hogares);Información de Municipios (Encuestas calidad de vida, Catastro Municipales, Pago de predial e ICA); Otros métodos*

PLUSVALOR

1. INTRODUCCIÓN
2. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA
3. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE PP
4. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN
5. EJEMPLO DE ESTIMACIÓN DE CV



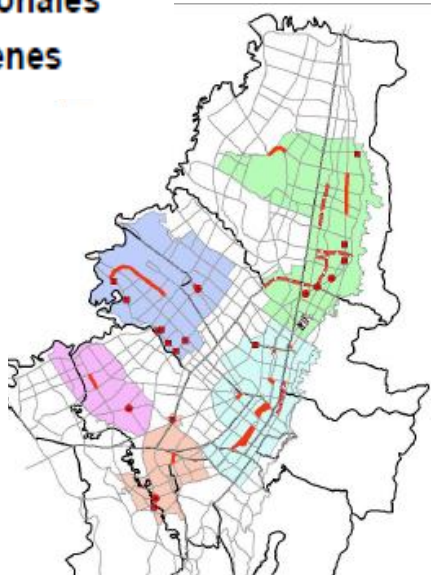
MÉTODO DE FACTORES

Califican las características diferenciales más sobresalientes de los predios y las circunstancias que los relacionan con la obras.
El producto o sumatoria de los factores parciales, genera el factor de distribución definitivo para cada predio.

ZONA DE INFLUENCIA

Sistema de Movilidad

- Vías
- Intersecciones
- Peatonales
- Andenes



Zona de Influencia: Extensión superficiaria hasta donde se extiende el beneficio generado por la construcción de una obra o conjunto de obras.

MÉTODO DE DISTRIBUCIÓN

MODELO MATEMÁTICO

Ejemplo de liquidación

$$C = A * Fe \text{ ó } Fge * Fp * Fu * Fb * FC$$

Chip:	AAA0205DAMS	
ZONA DE INFLUENCIA 1 - GRUPO 1 - SISTEMA DE MOVILIDAD		
	DATOS DEL PREDIO	FACTORES
AREA DE TERRENO:	18.78	18.78
ESTRATO-GEOECONOMICO	4	9.0
PISOS	12	4.666
USOS	1100 (RESIDENCIAL)	1.00
GRADO DE BENEFICIO	1	2.5
FACTOR DE CONVERSION	216,938833024786	216,938833024786
CONTRIBUCIÓN TOTAL Z.I. 1 GR. 1: 18.78 * 9.0 * 4.666 * 1 * 2.5 * 216,938833024786		427,720.57
CONTRIBUCION TOTAL: 110,142.80 + 537,863.38		537,863.38

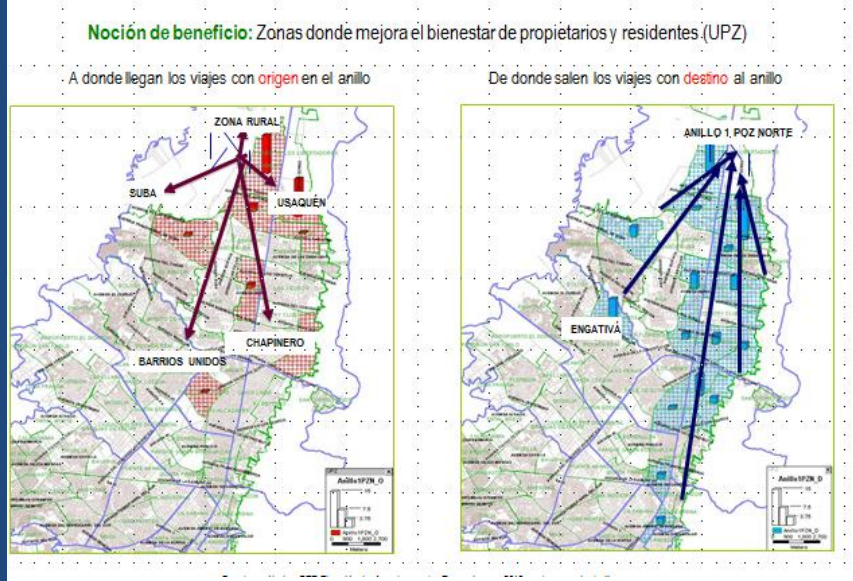
MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

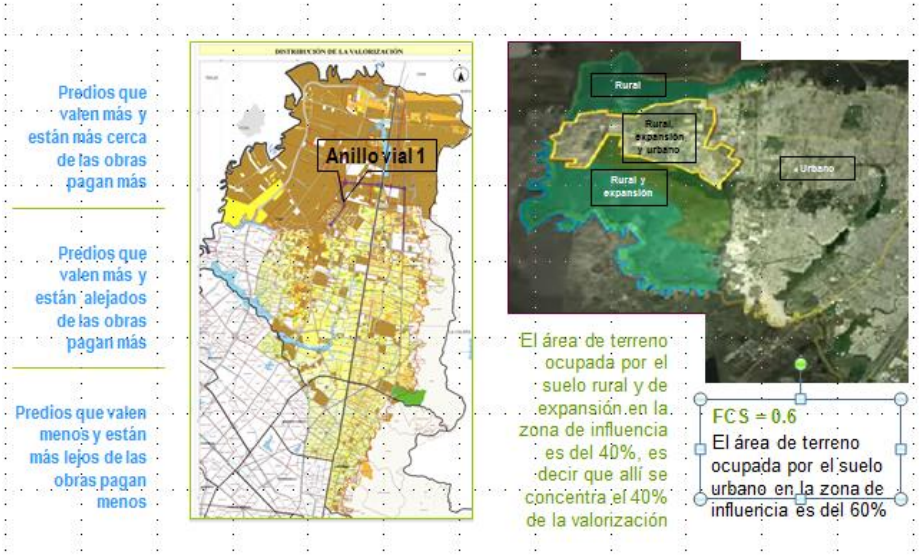
Método de avalúo ponderado por distancia y clasificación de suelo

Distribuye el costo total de la obra en proporción al avalúo, al tipo de suelo y al inverso de la distancia del predio a la obra

ZONA DE INFLUENCIA



MÉTODO DE DISTRIBUCIÓN



Fuente: Secretaría distrital de planeación – Bogotá 2010

MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

MINVIVIENDA

TODOS POR UN NUEVO PAÍS
PAZ EQUIDAD EDUCACIÓN

GRACIAS

asistenciatecnica@minvivienda.gov.co