



RESOLUCIÓN No. No 0050

18 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.

**LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución No. 771 del 01 de Octubre de 2007, y;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley de Desarrollo Territorial No. 388 de 1997, en el capítulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas sobre la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, señala que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que para Bogotá, D.C., el Concejo expidió el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital". En el artículo 2º constituye la obligación de declaración y pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

Que el Alcalde Mayor a través del Decreto No. 084 del 29 de marzo de 2004, definió los lineamientos para la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada para la participación en plusvalía.

Que mediante la Resolución No. 0601 del 31 de julio de 2008, la cual fue notificada el día 19 de septiembre de 2008, se expidió el precálculo de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 96 No. 40 17 Sur y Carrera 96 No. 40 11 Sur, con CHIP AAA0148MWOM y AAA0148MWNX y matrículas inmobiliarias 50S-40116053 y 50S-40116054, fijando como tarifa a pagar la suma de TREINTA MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS PESOS (\$30.186.00) a junio de 2008 sobre el área del lote.

Que mediante escrito con radicación 1-2008-41256 del 25 de Septiembre de 2008, el señor JESÚS HERNANDO TAFUR BARRETO, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.330.040 de Bogotá, interpuso recurso de reposición y en



Continuación de la Resolución No. No 0050 18 ENE. 2009

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.**

subsidio el de apelación contra la citada Resolución No. 0601 del 31 de julio de 2008, exponiendo los siguientes argumentos:

*"En la revista "Precios del Suelo y Mercado Inmobiliario en Bogotá" editada por el DAPD, año 2003-2004, en punto del tema "Unidad de Planeamiento Zonal 82 Patio Bonito, Caracterización Económica y Social", en su introducción anotó: "La reglamentación normativa del aprovechamiento económico del suelo en las Unidades de Planeamiento Zonal indica que todo ejercicio de desarrollo integral parte de considerar como variables importantes la población y su dinámica de asentamiento, así como las condiciones económicas, sociales y de estructura urbanas. En general, las condiciones de habitabilidad para los habitantes de la UPZ 82 Patio Bonito son precarias. En el marco de los lineamientos de las UPZ, la transformación de la zona Patio Bonito constituye un reto importante para urbanistas y economistas"*

*Por eso, el Plan de Ordenamiento Territorial clasificó a Patio Bonito como "un área residencia consolidado", esto es, como un sector de estrato medio, con uso residencial predominante con una densificación no planificada y cambio de usos.*

*Igualmente, al analizar la dinámica poblacional, se dijo que la mayor concentración poblacional se registra en el estrato dos (2), con 670 habitantes por hectárea y con 292 habitantes para el estrato uno (1) por hectárea, lo cual indica que se trata de una zona deprimida que hasta hace poco era en su totalidad estrato uno (1), con el 95% de sus calles sin pavimentar.*

*Se dijo que la actividad económica era de rango menor con actividad comercial pequeña en relación con el uso habitacional, teniendo en cuenta que algunas viviendas contenían actividad económica o pequeños negocios explotados por los propios habitantes de las viviendas, por lo que fue clasificado como un comercio al por menor.*

*Lo anterior indica, que el mejoramiento de las condiciones de vida de sus habitantes es a largo plazo y que aun hoy se siente la necesidad de que el gobierno distrital aumente la disponibilidad y cobertura del espacio público con la dotación de una infraestructura básica como equipamiento para usufructo público, como sucede en otros sitios más privilegiados de esta ciudad.*

*Todos estos factores, no fueron tenidos en cuenta ni analizados en el Estudio Técnico Económico objeto de este recurso y como puede observarse, se desprende que los*

*Re*



Continuación de la Resolución No. No 0050 18 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.

*valores tenidos como punto de referencia, ni siquiera corresponden a valores año 2008.*

*Consultando "Metro Cuadrado.com" año 2008, nos indica que el precio de metro cuadrado de construcción en este sector está actualmente a \$429.600.00 para viviendas de entre dos y ocho años, cifra que dista de la utilizada en el Estudio Técnico Económico hecho por la Secretaría de Planeación que fue de \$560.000.00 para el año 2004.*

*De ahí que el precálculo realizado por su Despacho, en virtud del cual se busca establecer el valor comercial del bien, no se encuentra acorde con la realidad, pues no se tuvieron en cuenta factores esenciales como lo relacionado (sic) con la oferta y la demanda, no hubo un juicioso sondeo de precios en el sector, la dinámica poblacional no se tuvo en cuenta (estrato dos actualmente), la caracterización del sector, las condiciones de vivienda en el sector, las vías de acceso, destinación y explotación económica del suelo, edad del barrio, aspectos fiscales, etc., de los cuales algunos ya fueron analizados precedentemente....."*

Que en consecuencia, antes de resolver, se hacen los siguientes razonamientos:

### **RAZONAMIENTOS**

Conforme con la argumentación presentada por el recurrente se precisan algunas inconsistencias que ameritan un análisis jurídico y urbanístico, a fin de establecer las pautas legales que permitan definir la viabilidad o no del petitum del recurrente, el cual se expone a continuación, así:

#### **1. Desconocimiento del método residual.**

El método residual utilizado para determinar el efecto plusvalía de un inmueble consiste en lo siguiente:

**Resolución 762 de 1998** (Norma vigente cuando se realizó el ejercicio)

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** 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



Continuación de la Resolución No. No 0050 16 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.

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 comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.

**Resolución 620 de 2008** (Norma que deroga la anterior resolución)

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** 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.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

2. Desconocimiento del momento en que se deben realizar los avalúos para determinar el efecto plusvalía.

El desarrollo los Almendros, en el cual se encuentran los predios objeto de estudio, fue legalizado mediante la Resolución 805 de 2005, es decir que ésta "...es la acción urbanística que reglamenta usos específicos y aprovechamiento en edificabilidad...", tal como lo señala el estudio normativo No.3-2008-04730.

Una vez definida la fecha de la acción urbanística, se procede a realizar el avalúo un año antes y un año después.



Continuación de la Resolución No. No 0050 16 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.

Con base en lo anterior, es necesario que los valores empleados para realizar la estimación del efecto plusvalía correspondan por ende a las fechas anteriores y no a valores 2008, como lo señala el recurrente.

1. Para la determinación del efecto plusvalía es necesario conocer los valores del terreno antes y después de la acción urbanística.

- Estimación del valor del terreno para el escenario No.1 (antes de la acción urbanística): Para dicha estimación se debe tener en cuenta que bajo el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990, el área donde se encuentran los predios de la consulta no se incorporó al área urbana y estaba clasificada como suelo suburbano de expansión; es decir, que el uso era agrícola.

Ahora bien, en el ejercicio realizado el valor de terreno suburbano a pesos de noviembre de 2004, corresponde al valor del terreno suburbano (indexado de Octubre de 2003 a Noviembre de 2004) utilizado en cálculo del efecto plusvalía para el predio Villa Nubia San Isidro Bosa - San Bernardino. El valor empleado, corresponde a un bien comparable y semejante al del objeto de avalúo.

- Estimación del valor del terreno para el escenario No.2 (después de la acción urbanística): Para dicha estimación se debe tener en cuenta que bajo el marco normativo del POT, el área donde se encuentran los predios de la consulta fue legalizado mediante la Resolución 805 de 2005, es decir que se reglamentaron usos específicos y aprovechamiento en edificabilidad; es decir, que los predios ya tienen usos urbanos.

En este escenario es necesario utilizar el método residual.

Algunos de los datos utilizados para aplicar la técnica mencionada a los predios objeto de estudio fueron los siguientes:

- i) Valor de venta para uso de vivienda m<sup>2</sup> (Noviembre 2004) : \$ 560.000 / m<sup>2</sup>

El valor de venta, en primer lugar debe corresponder al valor por m<sup>2</sup> de un inmueble nuevo en la zona objeto de estudio. En la determinación de dicho monto, se tuvieron en cuenta que los valores correspondieran efectivamente a bienes inmuebles comparables y semejantes al del objeto de avalúo, y no



Continuación de la Resolución No. No 0050 16 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.

como lo señala el señor en su recurso. Es decir, que para escoger las ofertas empleadas en el estudio se tuvieron en cuenta variables como: la reglamentación urbanística, localización, topografía, estrato, servicios públicos y calidad de prestación de los mismos, vías (tipo, características y estado), tipología de las construcciones, tamaño y forma de los predios, usos, entre otras.

Adicionalmente, también debe tenerse en cuenta que los últimos cálculos de plusvalía realizados por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital para la UPZ 82 Patio Bonito, utilizan precios de venta entre \$589.000 y \$610.000 por m<sup>2</sup> pesos de Noviembre de 2004, hecho que corrobora un precio de venta superior al utilizado en el cálculo.

ii) Costo directo m<sup>2</sup> (Noviembre 2004) : \$ 386.335 / m<sup>2</sup>

Respecto al Costo Directo, este corresponde a un prototipo de la revista especializada Construdata, que se ajusta a la tipología constructiva de la zona. También menciono que los valores utilizados para este tipo de costo por la Unidad Administrativa Especializada de Catastro Distrital en los últimos cálculos de plusvalía para la UPZ 82 Patio Bonito, corresponden a precios entre \$283.000 y \$300.000 por m<sup>2</sup> pesos de Noviembre de 2004.

En estricto orden, si se utilizaran los valores de la UAECD, la plusvalía sería mayor debido a que como los costos son menores y las ventas superiores, el valor del terreno que es un residual tendrá un incremento notable de participación sobre las ventas. Por lo anterior, no es recomendable por el momento realizar estos cambios.

2. Es importante tener en cuenta que la Secretaría Distrital de Planeación realiza una estimación del efecto plusvalía conforme a lo señalado por el Decreto 084 de 2004, pero es la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital quién realizará el cálculo definitivo del efecto plusvalía para los predios en estudio.
3. En el recurso, se menciona: "Consultando en "Metro cuadrado.com" año 2008, nos indica que el precio de metro cuadrado de construcción en este sector está actualmente a \$429.600 para vivienda de entre dos y ocho años..."



Continuación de la Resolución No. No 0050 16 ENE. 2009

**Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.**

Realizando la consulta en la página de la referencia se evidencia que dicho precio corresponde al valor por metro cuadrado a Agosto de 2008, para apartamentos usados entre 2 y 8 años en la zona de Bosa. Es decir, que lo anterior no corresponde a un valor de venta por metro cuadrado nuevo y adicionalmente pertenece a una zona diferente al lugar donde se encuentra los predios objeto del estudio.

4. En el recurso, también se afirma: *"De ahí que el precálculo realizado por su Despacho, en virtud del cual se busca establecer el valor comercial del bien, no se encuentra acorde con la realidad..."*

Se recuerda que se establece el valor comercial del bien, en este caso el valor del terreno. Dicho valor bajo el marco normativo del POT a Noviembre de 2004 es de \$60.398.

Ahora bien, teniendo como referencia el estudio del "Valor del Suelo Urbano en Bogotá" para el año 2005, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, se observa que el valor del suelo en la zona donde se encuentran los predios objeto de este recurso estaba en \$200.000 en el año 2004.

Con base en lo anterior, se concluye que el valor del terreno calculado en el ejercicio es inferior al definido en el estudio mencionado. Es decir, que si comparamos el valor del terreno del estudio de la Lonja con el valor de terreno suburbano, claramente muestra una plusvalía mucho mayor que la calculada en la estimación hecha por la Secretaría Distrital de Planeación.

5. En el texto del recurso, también se señala: *"...me correspondería pagar más de cinco millones de pesos por el rubro plusvalía, que en comparación con los predios que se encuentran sobre la Avenida Ciudad de Cali, resulta exagerado, pues es sabido que en ese sector otros propietarios han venido pagando sumas inferiores a un millón de pesos (sumas de \$8.163 por metro cuadrado)"*

Mediante la Resolución 498 de Agosto 4 de 2005 se liquidó la plusvalía para los predios individuales de la UPZ 82 Patio Bonito, y señaló efectos de plusvalía de \$57.720 y \$84.626. Hecho que indica la imposibilidad de pagar sumas de \$8.163 por metro cuadrado, como lo indica el recurrente.



Continuación de la Resolución No. No 0050 16 ENE. 2009

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CARRERA 96 No. 40 17 SUR y CARRERA 96 No. 40 11 SUR, identificados con CHIP No. AAA0148MWOM y AAA0148MWNX, folios de matrícula inmobiliaria 50S-40116053 y 50S-40116052.

De esta manera se desvirtúan los argumentos presentados por el recurrente, dando lugar a la ratificación de la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008.

Con fundamento en lo anterior:

**RESUELVE**

**ARTICULO PRIMERO:** Negar las pretensiones contenidas en el escrito de recurso de reposición interpuesto por la recurrente contra la Resolución 0601 del 31 de julio de 2008 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia, se confirma integralmente la Resolución impugnada.

**ARTICULO SEGUNDO:** Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

16 ENE. 2009

*Patricia Lizarazo*

**PATRICIA LIZARAZO VACA**  
**SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA**

Proyectó: Luis Emiro Salgado Lora  
Revisó: Plinio Zarta Ávila *MF*