



RESOLUCIÓN N.º 0487 27 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, identificados con CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131, 50S-40086410 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica que *“...La Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía...”*, al momento de expedirse el referido decreto.

Que el Decreto Distrital 084 de 2004 *“Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía”*, establecía en su artículo 7 que *“En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea”*.

Que la Curaduría Urbana No. 2, mediante oficio No. 1-2007-24755 del 19 de junio de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante oficio No. 3-2007-06216 del 13 de agosto de 2007 para el englobe de predios ubicado en la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, el cual estableció la configuración del hecho generador de plusvalía para dicho predio por incremento en el área edificable.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0672 del 28 de agosto de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CALLE 56 SUR No. 88F-23, CALLE 56 SUR No. 88F-29 Y CALLE 56 SUR No. 88F-35 identificados con CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria números 50S-40080042, 50S-40058131 Y 50S-40086410 ”*, la cual en su considerando sexto, previó *“...Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo*

Int.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, identificados con los CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131, 50S-40086410 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente”.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), procedió a solicitar el trámite del cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio con radicado No. 2-2008-27657 del 22 de agosto de 2008.

Que mediante oficio con radicado No. 1-2008-52853 del 22 de diciembre de 2008, la UAECD remitió a la SDP el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, donde concluyó *“(…)El hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (1.017,68 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.281,84 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 264,16 m²”.*

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP mediante comunicado No. 2-2008-42821 del 30 de diciembre de 2008, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

“Aspectos Normativos:

- 1. En la página 2 del informe con respecto a la Normativa con la Acción Urbanística y en el “formato de cálculo, se debe corregir la alusión a subsectores de edificabilidad y usos, por tratarse del tratamiento de Mejoramiento Integral, en el cual la norma no establece subsectores. Adicionalmente, en el cuadro de análisis se debe corregir el Área de Actividad ya que no es Residencial Neta, sino Residencial con Actividad económica en la vivienda.*
- 2. En el último párrafo de la página 6 del informe, se señala que no se generó plusvalía, en contradicción con el estudio efectuado, el cual arrojó que se presentaba hecho generador.*
- 3. En el ejercicio de edificabilidad tanto en el escenario Acuerdo 6 como en el escenario POT, el frente útil en primer piso es de 18m, ya que al tratarse de un predio localizado en un sector con tipología continua, no se descuentan aislamientos laterales.*

Por lo anterior, se hace necesaria la revisión de las áreas que arroja el estudio, con el ánimo de establecer correctamente las áreas a comparar.

(…)



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, identificados con los CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131, 50S-40086410 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Aspectos Económicos:

1. *Se observó que en el análisis de costos se incluyeron los rubros de Gastos Notariales y Ventas, comisiones y publicidad, los cuales tienen una participación del 4,5% sobre el total de las ventas. Ahora bien, en los últimos estudios realizados por la UAECD, sólo se incluía el rubro Ventas y Publicidad, cuya participación sobre el valor de las ventas era del 3%. En este sentido, se solicita explicar por que dichos ítems han sido considerados en el cálculo del efecto plusvalía.*
2. *El informe de cálculo del efecto plusvalía para el englobe de la referencia antes de la acción urbanística señala: “Los datos de venta de la unidad residencial se tomaron del cálculo general realizado para la UPZ 84 – Bosa Occidental, tomando como base \$540.000 m² para todos los pisos...”*

Se solicita mencionar las razones por las cuales no se aplicó el incremento porcentual usual por piso (2% por cada piso adicional), tal como lo han realizado en otros cálculos definitivos del efecto plusvalía.

Igualmente, se recomienda realizar dicho incremento para reflejar de esta manera el mercado inmobiliario.

3. *Adicionalmente, en el informe de cálculo antes de la acción urbanística también se señala: “Los costos de construcción se obtuvieron del cálculo general de la UPZ 84 Bosa Occidental obteniéndose un valor unitario por m² de \$276.602.”*

Respecto a lo anterior, se solicita explicar la procedencia del valor que se adoptó como Costo Total, debido a que en la UPZ referenciada se manejaban costos directos e indirectos.

Adicionalmente, se recomienda realizar los ajustes necesarios por número de pisos en el costo total de construcción. Lo anterior, acorde con la metodología empleada por la UAECD en diferentes cálculos del efecto plusvalía.

4. *Se recomienda realizar los ajustes necesarios de acuerdo al número de pisos de la construcción tanto en el costo total como en el valor de venta, para el escenario Acuerdo 6 de 1990 y POT, con el fin de obtener valores promedio para dichos ítems. Lo anterior, de acuerdo a la metodología utilizada por la UAECD en los últimos cálculos del efecto plusvalía.*
5. *El costo financiero utilizado en el cálculo del efecto plusvalía fue de 8% sobre las ventas. Ahora bien, usualmente el porcentaje es del 6% sobre las ventas.*

Por lo anterior, se recomienda emplear el porcentaje de 6% o en su defecto el señalado en la UPZ 84 Bosa Occidental.”

*Que la UAECD dio respuesta a las objeciones por medio del oficio 2009EE5654 del 7 de abril de 2009, radicado en la SDP con No. 1-2009-15105 del 14 de abril de 2009, manifestando lo siguiente “Respuesta: Se hicieron las correcciones en la página 2 “Normatividad con la acción urbanística del informe” y en el “formato de cálculo del efecto de plusvalía” quedando: **Residencial con Actividad Económica en la Vivienda.** (...)”*

Respuesta: Se hizo la corrección en la página 6 del informe, cambiando la palabra no por “sí”, ya que sí generó plusvalía el ejercicio.

(...)



300.

RESOLUCIÓN N.º 0487

27 ABR 2011

Hoja 4 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, identificados con los CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131, 50S-40086410 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Respuesta: En los escenarios, Acuerdo 6 y POT, se descontó el aislamiento lateral para dar cumplimiento a la exigencia del Equipamiento Comunal Privado Zonas Verdes:

(...)

Respuesta: La Revista CONSTRUDATA en la descripción de costos totales dice: “No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto ni de lote”, como podemos apreciar los costos totales no incluyen los Gastos Notariales, Ventas, comisiones y Publicidad, por lo tanto, se procedió a tener en cuenta los gastos notariales en los Cálculos de Efecto de Plusvalía.

(...)

Respuesta: Por ser una edificación ubicada en estrato 2, de tres pisos y al no requerir de ascensor por norma, se consideró que no es conveniente hacer un incremento por pisos, debido a que la altura no brinda un beneficio económico en estos sectores populares; razón por la cual, no se le aplicó el porcentaje incremento por piso.

(...)

Respuesta: El costo total adoptado para este cálculo es de \$375.000, el cual se toma el 90 % (\$337.500), se le hace el descuento de por sótano básico de \$60.898,33, para así obtener el valor de \$276.602 de costo total. En la UPZ 84 BOSA OCCIDENTAL tomó como costo directo el valor de \$270.000 para construcciones de tres pisos (ver punto 183).

(...)

Respuesta: Se tomó el costo financiero del 8 % para este ejercicio debido a que pertenece a un estrato bajo de poca rentabilidad y cómo podemos apreciar, en el cálculo del ejercicio se genera una plusvalía de \$11.249,92.” (Cursiva fuera de texto).

Que la Dirección de Norma Urbana mediante el memorando No. 3-2009-05520 del 27 de abril de 2009 manifestó estar de acuerdo con la respuesta expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las observaciones planteadas para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Dicho informe es soporte de la presente resolución y se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, identificados con los CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131, 50S-40086410 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU, folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131 y 50S-40086410, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 23 DE DICIEMBRE 2003	IPC	VALOR M ² INDEXADO 23 DE DICIEMBRE DE 2004	VALOR M ² TERRENO POT 23 DE DICIEMBRE DE 2004	PLUSVALÍA M ² TERRENO 23 DE DICIEMBRE DE 2004
\$157.000,00	1,055733003	\$165.750,08	\$177.000,00	\$11.249,92

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Artículo 3. Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución serán ajustados de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el “Informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía” y el “Informe resumen del cálculo del efecto plusvalía”, suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme la liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía contenida en esta resolución, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

[Firma]



RESOLUCIÓN N.º 0487 27 ABR 2011

Hoja 6 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 56 Sur No. 88F-23, Calle 56 Sur No. 88F-29 y Calle 56 Sur No. 88F-35, identificados con los CHIP AAA0140EHTO, AAA0140EHSK, AAA0140EHRU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40080042, 50S-40058131, 50S-40086410 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los 27 ABR 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge Enrique León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora de Economía Urbana
Proyectó: Cesar Augusto Martínez Cárdenas
Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama
Profesional Especializado