



RESOLUCIÓN No. 0488 27 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Portal de San Bernardino, 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 Decreto Distrital 194 de 2006 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial Portal de San Bernardino”*, en su artículo 21 establece que *“De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Acuerdo 118 de 2003 y el artículo 1° del Decreto Distrital 084 de 2004, la adopción del presente plan parcial constituye un hecho generador de plusvalía.”*

Que el 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”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4° del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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 presente 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”*, mediante el artículo 3 asignó a la actual Secretaría Distrital de Planeación la función de revisión del cálculo y liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal d del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”*, remitió a la Dirección de Economía Urbana de la entidad el estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía para el plan parcial citado mediante memorando No. 3-2007-04455 del 13 de junio de 2007.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2007-20874 del 12 de julio de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el Plan Parcial Portal de San Bernardino.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Portal de San Bernardino, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que en respuesta a la anterior solicitud, la Directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe del *“Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Portal de San Bernardino”*, el cual se radicó en la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 1-2007-42493 del 1º de octubre de 2007.

Que en el mencionado oficio se concluyó que *“El Plan Parcial Portal de San Bernardino, se ubica en el sector sur-occidental de la ciudad, dentro del área conocida popularmente como San Bernardino, en la localidad No. 7 (Bosa) de la ciudad de Bogotá, D.C., próximo de una importante vía que facilita su acceso (Av. Ciudad de Cali), donde se ha situado importantes entidades educativas Distritales como conjuntos residenciales privados, proyectándose como una de las zonas residenciales de vivienda de interés social de importancia dentro de la Ciudad Capital.*

El desarrollo urbanístico de la zona se encuentra en proceso; porque aunque en el área aledaña al predio, se sitúan urbanizaciones ya consolidadas, otras en avance de construcción y el colegio San Bernardino, aún, se observan lotes de gran extensión sin desarrollar.

Teniendo en cuenta las dos normatividades establecidas para el área objeto de estudio, se observa que la reglamentación anterior lo clasificaba como un predio dentro del área de expansión urbana, cuyos usos eran forestales y agropecuarios; hoy por el contrario, según el Decreto 0194 de 2006, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo un uso más atractivo (vivienda) y por lo tanto si existe hecho generador de plusvalía.

Es importante mencionar que las fotos aéreas incluidas dentro del presente informe fueron obtenidas de la página Google Earth.

Evaluados los valores adoptados, de acuerdo con el estudio de mercado realizado en el escenario del área rural y el potencial de desarrollo elaborado en el escenario del área urbana, se observa que el cambio normativo mejora las condiciones comerciales del predio y lo incluye dentro del dinamismo del mercado inmobiliario de la ciudad.”

Que en virtud del artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, por medio del oficio No. 2-2007-31794 del 8 de octubre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del *“Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial Portal de San Bernardino”*, en el siguiente sentido: *“ 1. ASPECTO ECONÓMICO. 1.1. Valor del Suelo Subterráneo: En el cálculo definitivo se utiliza un valor de la tierra en uso suburbano de \$ 13,500=, en pesos de junio de 2005. Comparando este valor con el utilizado en el Tratamiento de Desarrollo San Isidro Bosa San Bernardino-Lote Villa Nubia, ubicado en la Calle 72 B No. 89 A 01, el cual fue de \$ 10,700= en pesos de Octubre del 2003, indexando a Junio de 2005 resulta un valor de \$ 11,844=. Teniendo en cuenta que son predios ubicados en la misma zona con características de suelo similares y normatividad igual, consideramos que se debe replantear el valor del suelo suburbano para el cálculo del Portal de San Bernardino, para que guarde concordancia con el Plan Parcial en mención.*

1.2. Valor Venta M2 Construido: Para la determinación del precio de venta del metro cuadrado, con el fin de estimar los ingresos del proyecto, se tomaron dos (2) puntos, uno ubicado en la Calle 74 sur con Carrera 82 y el otro punto ubicado en la Av. Ciudad de Cali con Calle 42 Sur. Consideramos que el punto de la Av. Ciudad de Cali con Calle 42 Sur, está ubicado geográficamente a una distancia considerable del predio en estudio, razón por la cual consideramos no se debería tener en cuenta. Así las cosas, el nuevo precio de venta sería de \$ 606,26400, redondeando \$ 600,000=. Lo que significa un incremento de \$ 100 MM en el efecto Plusvalía para el predio en estudio.”

Que por medio del radicado No. 1-2007-49587 del 13 de noviembre de 2007, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio repuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación así: Al punto No. 1.1: *“ Para determinar el valor en el escenario antes de la acción urbanística se calculo mediante la combinación de dos métodos:*

El primero, aplicando el método de capitalización de rentas-detallado en la páginas 21 al 24 del informe-, el cual de como resultado valores actualizados a junio de 2005: Por costos de producción: \$ 13.605, Por ingreso: \$ 14.629.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Portal de San Bernardino, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Y el segundo aplicando el método de comparación, el cual consistió en revisar la información correspondiente a los resultados entregados por la UAECD, en los cálculos anteriores de los planes parciales en ese mismo sector, actualizándolos al 08 de Junio se obtuvo un valor promedio de \$ 13.190.

Por ultimo, se procesaron estadísticamente los valores obtenidos y así determinar el valor a adoptar por metro cuadrado del terreno”. Y al punto No. 1.2: “De acuerdo con la información recolectada se observa que el primer dato el de la Calle 74 Sur con Carrera 82 se localiza al otro lado del río Tunjuelito, próximo a los sectores de Gran Colombiano y Los Laureles que comunican con el Retazo y la Estación Bosa y el segundo, ubicado próximo a la Avenida Ciudad de Cali con carrera 42 Sur se ubica en un sector desarrollado conocido popularmente como Patio bonito, estos sectores presentan vías pavimentadas y se han dotado de la infraestructura publica.

Ahora bien, como se anota en la investigación económica inmobiliaria, el predio que esta ubicado en la zona más interna (el primero) su valor por metro cuadrado integral es mayor que el segundo ubicado muy próximo a la avenida Ciudad de Cali; de acuerdo con el análisis de la demanda debería ser menor el primer valor, ya que por condiciones de mercado los posibles compradores preferirían estar ubicados en un sector de mejores condiciones tanto urbanísticas como de ubicación,, por lo que estarían dispuestos a pagar un mayor valor por unidad inmobiliaria en una ubicación relativamente desmejorada”.

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 Plan Parcial “Portal de San Bernardino”, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía” suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios que conforman el Plan Parcial Portal de San Bernardino, identificado catastralmente con la nomenclatura Transversal 87B No.78-23 Sur, con CHIP AAA0151DTEP, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-0118058, 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 Junio 08 de 2005	IPC	Valor M ² indexado a Junio 08 de 2006	Valor M ² (POT) Junio 08 de 2006	Efecto Plusvalía M ² Sobre Área Bruta
\$ 13.500,00	1,04009108	\$ 14.041,23	\$ 52.000,00	\$ 37.958,77

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.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial Portal de San Bernardino, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 párrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial 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.

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.

Aprobó:	Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica.
Revisó:	Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana.
Proyectó:	Yury Liceth Ospina Betancourth Profesional Universitario - DEL
Revisión Jurídica:	Heyby Poveda Ferro. Subsecretaría Jurídica.
	Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
	Kalev Giraldo Escobar. Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

47