

RESOLUCIÓN No. 0520

05 MAY 2011

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, 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 de 1991 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. expidió 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”*, estableciendo en el artículo 18 del mismo, 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 presente Decreto.”*

Que el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

*“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten.”*

Que el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 establece:

*“Artículo 15°. Dirección de Planes Parciales. Son funciones de la Dirección de Planes Parciales, de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:*

RESOLUCIÓN No. 0520

05 MAY 2011

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

(...)

*d).Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales.”*

Que la Oficina de Análisis de la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C. mediante oficio con radicación No. 1-2007-16490 del 25 de abril de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32.

Que mediante memorando No. 3-2007-03289 del 3 de mayo de 2007, con fundamento en lo establecido en el literal d) del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la entidad, realizar el estudio de comparación normativa entre el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 190 de 2004, para el tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 7 No. 152-32.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2007-05483 del 17 de julio de 2007, la Dirección de Planes Parciales emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual determinó que:

*“Del estudio técnico y (...) comparativo de norma realizado para el predio ubicado en la Avenida Carrera 7 N° 152-32 Urbanización Camino del Cerro II identificado con CHIP AAA0115FKAF, resulta que el predio es objeto de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.”*

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0606 del 1° de agosto de 2007, mediante la cual se realizó el precálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio en mención, señalando en el considerando 8° lo siguiente:

*“Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso en que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 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 frente a la solicitud de cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, realizada por

v

Jot.

RESOLUCIÓN No. 0 5 2 0 05 MAY 2011

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152–32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

la Secretaría Distrital de Planeación ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dicha entidad remitió el informe técnico soporte del cálculo mediante oficio No. 1-2009-54437 radicado el 14 de diciembre de 2009, en el cual concluyó:

*“Uno de los hechos generadores de plusvalía para este predio, 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, producto de aplicar la densidad máxima permitida (1.188,26 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decretos 734 y 737 de 1993), y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística y calculado por índices de construcción (1.361,80 m<sup>2</sup>, según Decreto 327/2004), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 173,54 m<sup>2</sup>*

*Esta mayor edificabilidad permite construir más unidades para el uso de vivienda multifamiliar, para el escenario enmarcado en la norma del POT.*

*El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990), como después de la acción urbanística (Decreto 327/2004) se realizó para el área total del predio, con una extensión superficiaria de 1.958,48 m<sup>2</sup>, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2-2009-32824 del 11 de septiembre de 2009. Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el oficio antes mencionado.*

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si se configura beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, ya que el área construida (1.361,80 m<sup>2</sup>), con la normativa del POT - Decreto 327 de 2004 es mayor en comparación con el área resultante de aplicar el escenario de mayor potencial de edificabilidad contenidas en la normatividad del Acuerdo 6 de 1990 (1.188,26 m<sup>2</sup>).”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio con radicación No. 2-2009-48214 del 24 de diciembre de 2009, las cuales se resumen a continuación:

1. En el escenario POT, el producto entre el costo total de construcción por metro cuadrado mencionado en el ejercicio (\$ 1.037.195,13) y el área total construida incluyendo superficie de garajes (1.513,11 m<sup>2</sup> + 122,5 m<sup>2</sup> = 1.636,61 m<sup>2</sup>) presenta diferencias en cuanto a su valor (\$ 1.696.446.727).

**RESOLUCIÓN No. 0 5 2 0 05 MAY 2011**

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

2. ¿Por qué no se empleó el Índice de Costos de Construcción para Vivienda Pesada para llevar este costo a pesos de octubre de 2004 (escenario POT)?
3. Existen diferencias entre la información presentada en el anexo, referente al análisis de costos financieros, y la información reseñada en el ejercicio realizado en el informe técnico. Así mismo, se pidió aclaración sobre las razones o fundamentos para determinar el rubro costo financiero a partir de la DTF.
4. Se solicitó aclarar las razones por las cuales dentro del precio del lote se incluyó, en el escenario Acuerdo 6 de 1990, el valor por concepto de Malla Vial Arterial (\$ 57.895.792,77), así como el valor del área de afectación sobrante (\$ 69.694.560).

Que mediante memorando No. 3-2010-01861 del 9 de febrero de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial manifestó a la Dirección de Economía Urbana que existían inconsistencias en las áreas; total construida, puntos fijos y circulaciones adicionales señaladas en el texto de la página 7, en comparación con lo indicado en la página 8 del informe técnico.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante comunicación No. 1-2010-07845 del 24 de febrero de 2010, respondió las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

Respuesta a la objeción No. 1:

*“Efectivamente, para el calculo del costo total se parte del valor base \$970.203, que determina la revista construdata edición No. 128 para un multifamiliar alto, a este valor se descuenta un 5% (sugerido por la revista), determinándose un valor de \$ 921.693. Dado que este valor corresponde a una edificación de 4 pisos de altura y el ejercicio propuesto es de una edificación de 9 pisos es necesario realizar un incremento en la estructura por los 5 pisos adicionales. A partir del incremento efectivo, se obtiene el total de incremento de la estructura para pisos adicionales. A este incremento se le adiciona el costo para multifamiliar afectado (921.693), determinándose \$ 978.991. A este último valor se indexa a través del IPC (1,0595), determinándose el costo del nuevo edificio \$ 1.037.195,13, siendo consistente con el valor planteado en el análisis normativo, por lo que se confirma el cálculo realizado.”*

Respuesta a la objeción No. 2:

*“Los costos de urbanismo para el escenario normativo Acuerdo 6/90, se obtuvieron del estudio realizado por Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en septiembre de 2006 para diferentes estratos*

RESOLUCIÓN No. 0520 05 MAY 2011

**Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

socioeconómicos que para el caso puntual corresponde al estrato seis (6), partiendo de un valor de \$ 57.131,51, deflactándose al 2003 (antes de la expedición del Decreto 327 del 11 de octubre 2004), utilizando para tal fin el índice de costos de construcción pesada (ICCP), determinándose un valor de \$ 47.371,44.

Se utilizó el índice de costos de construcción pesada (ICCP), para indexar el valor, debido a que permite determinar la variación periódica de los materiales de construcción.

En consecuencia se confirma el cálculo realizado.”

**Respuesta a la objeción No. 3:**

“Efectivamente:

$$Cf = (pa + dtf) * 0.6$$

En donde:

Cf= costos financieros

Pa= puntos adicionales (5 puntos para el caso)

dtf= deposito a término fijo

$$Cf = (5 + 7.75) * 0.6$$

$$Cf = 7.65$$

En consecuencia: Relación de costos: (costo directo) / (costo total)

Información extraída de la construdata No. 128

Relación de costos (RC): 800536/970203

Relación de costos (RC): 0.825122165

$$CD = (CC * RC) + CU$$

Donde:

CD= Costos Directos

CC= Subtotal de Costos de Construcción

RC:= Relación de costos

CU= Costos de Urbanismo

En consecuencia:

$$CD = (1.755.300.054,59 * 0.825122165) + 85.432.248,91$$

$$CD = 1.533.769.230,44$$

RESOLUCIÓN No. 0520 05 MAY 2011

Continuación de la Resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*”

*Costos Financieros sobre Costos Directos = CD\* CF*

*Costos Financieros sobre Costos Directos= 1.533.769.230,44 \*0.0765*

*Costos Financieros sobre Costos Directos= 117.333.346,13*

*Finalmente:*

*Costos Financieros Ventas (%) = Costos Financieros sobre Costos Directos / Total Ventas*

*Costos Financieros Ventas (%)= (117.333.346,13), (2.863.346.937,19)*

*Costos Financieros Ventas (%)= 4.10*

*Con respecto a los fundamentos por el cual se determina los costos financieros a partir de la DTF, es necesario mencionar que dicho procedimiento es el producto de investigaciones y consultas realizadas a diferentes entidades financieras y en las que utilizan dicho parámetro y unos puntos adicionales para sus transacciones inmobiliarias dependiendo del producto a vender.*

*Como se aprecia el resultado obtenido corresponde al porcentaje de costos financieros aplicado a las ventas para el escenario POT, que corresponde al mismo calculado en el análisis normativo, por lo que se confirma el cálculo realizado.”*

Respuesta a la objeción No. 4:

*“(…) tal como lo detalla el método residual para el escenario Acuerdo 6/90, el valor total del lote, corresponde a la sumatoria del valor unitario de terreno residencial (\$ 225.952,44) y el valor de la malla vial arterial (\$ 57.895.792,77), éste último obtenido de multiplicar el área de la afectación (256,23 m2) por el valor unitario de terreno para predio residencial (\$ 225.952,44), determinándose un valor total del lote (\$ 500.419.120,03), que al dividirse por el área bruta del lote (1.958,48 m2), da un valor por metro cuadrado de \$ 256.000, el cual incluye la afectación vial.*

*De la misma manera, para el escenario POT se incluyó en la determinación del valor total del lote, el valor de la afectación vial (\$ 69.694.560), obtenido de multiplicar el área de la afectación (256,23 m2) por el valor unitario de terreno (\$ 272.000), determinándose el valor total del lote (\$ 602.740.745), que al dividirse por el área bruta del lote (1.958,48 m2), se obtiene un valor por m2 de \$ 308.000, el cual incluye la afectación vial.”*

Que mediante el memorando No. 2-2010-08943 del 12 de marzo de 2010, la Dirección de Economía Urbana le remitió a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital las observaciones formuladas por la Subsecretaría de Planeación Territorial.



134

**RESOLUCIÓN No. 0520 05 MAY 2011**

Continuación de la Resolución "***Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.***"

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante comunicación No. 1-2010-29293 del 12 de julio de 2010, respondió la objeción presentada por la Subsecretaría de Planeación Territorial manifestando lo siguiente:

*"En tal sentido, es necesario mencionar que para dar respuesta a las objeciones formuladas por la SDP, mediante oficio 2-2009-42814 – UAECD 2009ER16166, esta Unidad revisó nuevamente los cálculos que sustentan el desarrollo potencial al igual que las áreas total construida, puntos fijos y circulaciones adicionales, siendo consistentes con las reportadas en el informe de la UAECD.*

*Finalmente, con respecto, a los errores de transcripción presentes en el informe, estos fueron subsanados atendiéndose la observación, sin embargo dicha objeción no altera los resultados finales."*

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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. El "*Informe Técnico de la Memoria del Cálculo del Efecto Plusvalía*" reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el tratamiento de desarrollo identificado catastralmente con la nomenclatura Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, 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:



05 MAY 2011

RESOLUCIÓN No. 0520

Continuación de la Resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*”

VALOR TERRENO 06/90 - 11 OCTUBRE 2003	M2 AC DE DE	IPC	VALOR INDEXADO 11 OCTUBRE 2004	M2 - DE DE	VALOR TERRENO POT - 11 DE OCTUBRE DE 2004	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$256.000,00		1,0595	\$271.220,13		\$308.000,00	\$36.779,87

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



RESOLUCIÓN No. 0 5 2 0 05 MAY 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 7 No. 152-32, identificado con CHIP AAA0115FKAF y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-68656, 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 previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los

05 MAY 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana

Proyectó: Jhon Gómez Higuera – Profesional de la Dirección de Economía Urbana

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica

Revisó: Karime Amparo Escobar Forero – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)

Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

14