



**RESOLUCIÓN N.º 0582**

19 MAY 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la Carrera 116B N.º. 70A-54- Interior 1, identificado con CHIP AAA0161MTBS y folio de matrícula inmobiliaria N.º 50C-1359207”**

**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 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”, determina 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 4º 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 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 licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea”.

Que el artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, señala “Las áreas sometidas a tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en plusvalía derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamentan”.

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

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

(...)

*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 Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-44131 del 21 de octubre de 2010, solicitó el cálculo del efecto plusvalía



Continuación de la resolución

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la Carrera 116B No. 70A-54- Interior 1, identificado con CHIP AAA0161MTBS y folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1359207”***

para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 - Interior 1.

Que mediante el memorando No. 3-2010-13872 del 29 de octubre de 2010, el Director de Economía Urbana solicitó a la Directora de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación realizar el estudio normativo para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 - Interior 1.

Que como consecuencia de lo anterior, la Subsecretaria de Planeación Territorial (E) de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante el comunicado No. 3-2011-00413 del 14 de enero de 2011 para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 Interior - 1, según el cual, para el mencionado predio se configura hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Dirección de Economía Urbana por medio del oficio No. 2-2011-07008 del 7 de marzo de 2011 solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 - Interior 1.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio 2011EE8317, radicado en la SDP con el número 1-2011-15339 del 26 de abril de 2011, en el cual concluyó que para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 Interior 1, si existe hecho generador de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. En dicho informe la UAECD concluyó lo siguiente:

*“Para el escenario Acuerdo 6 de 1990 uso agrícola rural, se procedió a obtener ofertas de zonas rurales comparables correspondientes a Bogotá o a municipios colindantes, así como el resultado de metodologías aplicadas para determinar valores en predios con usos agrícolas como es el método de “costos de producción” y método de “rentabilidad ó ingresos”, esto en fechas comparables a la de la realización del presente cálculo, arrojando como resultado un valor de \$11.900,00 por m<sup>2</sup> de terreno para el año 2003 y \$12.607,50 por m<sup>2</sup> para el año 2004.*

*Por otra parte en el escenario POT (Decreto 327 de 2004) se proyectan construir un bloque de edificios destinados para vivienda en 10 pisos de altura cada uno; de acuerdo con el volumen de construcción a desarrollar y la medida de la unidad tipo utilizada para la zona se pueden edificar 414 viviendas en total. La exigencia de parqueaderos requiere de 69 unidades privadas y 27 de visitantes, las que se ubican en planta.*

*En el presente estudio de áreas se consideran las exigencias de equipamiento comunal construido, equipamiento para parqueos privados y adicionales, en las proporciones establecidas en los Decretos reglamentarios del POT.*

*Las áreas relativas a las afectaciones, cesiones, traslado de estas mismas y el área total del terreno, son tomadas del estudio presentado por la SDP.*



Continuación de la resolución

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la Carrera 116B No. 70A-54- Interior 1, identificado con CHIP AAA0161MTBS y folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1359207”**

*El hecho generador de plusvalía para este predio es el cambio en la zonificación de los usos del suelo, hacia uno más rentable, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido a que al realizar la comparación del valor del terreno en el escenario rural antes de la acción urbanística Acuerdo 6 de 1990, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística Decreto 327 de 2004 da como resultado que el cambio de la norma aumenta el valor del suelo en \$145.392,50 por metro cuadrado.*

*De acuerdo con los resultados de la comparación entre los dos escenarios normativos se concluye que si se presenta efecto plusvalía”.*

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Decreto Distrital 020 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD convocó a la sesión interinstitucional, mesa de objeciones, celebrada el 29 de abril de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP, con el fin de analizar las objeciones formuladas por la SDP al informe técnico de cálculo del efecto plusvalía elaborado por la UAECD con relación al costo total de construcción.

Que en la referida sesión interinstitucional, que consta en el Acta de Reunión No. 5, se dio respuesta a las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70 A 54 - Interior 1, de la siguiente manera:

*“... Los costos totales de construcción de vivienda multifamiliar VIS cambian ya que originalmente se dividió el costo total de los ascensores en el área vendible y la forma correcta de hacerlo es sobre el área construida. Por lo tanto, el valor de construcción resultante es de \$ 421.362.27 m2”.*

Que en la precitada acta consta que *“Tras la revisión por parte de la SDP y la UAECD se aprueba el cálculo”.*

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 de plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 - Interior 1, se encuentra reseñado en el *“Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”* suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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 donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 116B No. 70A-54 - Interior 1, identificado con CHIP AAA0161MTBS y

4

300



RESOLUCIÓN N.º 0582

19 MAY 2011

Hoja 4 de 5

Continuación de la resolución

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la Carrera 116B No. 70A-54- Interior 1, identificado con CHIP AAA0161MTBS y folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1359207”***

folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1359207, 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 <sup>2</sup> AC 6/90 Octubre 11 de 2003	IPC	Valor M <sup>2</sup> Indexado a Octubre 11 de 2004	Valor M <sup>2</sup> POT Octubre 11 de 2004	Efecto Plusvalía M2 Sobre Área Bruta	Efecto Plusvalía M2 Sobre Área Útil
\$ 11.900,00	1,0595	\$ 12.607,50	\$ 166.000,00	\$ 153.392,50	\$ 266.392,50

Donde el Área Bruta = 9.732,20 m<sup>2</sup> y el Área Útil = 5.773,83 m<sup>2</sup>

**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 Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscrito por el Subsecretario 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 del inmueble 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 D.C.

*J. J. J.*



RESOLUCIÓN N.º 0582

19 MAY 2011

Hoja 5 de 5

Continuación de la resolución

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la Carrera 116B No. 70A-54- Interior 1, identificado con CHIP AAA0161MTBS y folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1359207”***

**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.

Dada en Bogotá D.C., a los

19 MAY 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica 

Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana 

Proyectó: Alexander E Páez Almonacid 

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica 

Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 

Mauricio Arévalo Portela. Abogado Especializado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 

