



RESOLUCIÓN No. 1 1 0 4 22 AGO 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51-70, identificado con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, 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 artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece que *“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 mediante escrito radicado con No. 1-2010-12984 de 29 de marzo de 2010, la Curadora Urbana No. 4 NOHORA CORTES CUELLAR de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51 – 70.

Que 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 DC. y se dictan otras disposiciones”* señala que dentro de las funciones de la Dirección de Planes Parciales se encuentra la de *“Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales.”*

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2010-08102 del 28 de junio de 2010, según el cual, para el predio antes mencionado se configura hecho generador de plusvalía por el cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo y por el incremento en la edificabilidad.

[Firma]



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51-70, identificado con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el precálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio en mención, mediante oficio No. 2-2010-25432 de 8 de julio de 2010.

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del tratamiento de desarrollo mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio No. 2-2010-25488 del 8 de julio de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2010-46766 de 10 de noviembre de 2010, donde se concluyó:

“(…) El hecho generador de Plusvalía en este cálculo, es la asignación de usos adicionales a los contemplados en el Acuerdo 6 de 1990 permitiendo la generación de comercio zonal en edificaciones construidas para el uso, sin superar los 2000 m2 de construcción;

Es de anotar que el área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990, Decretos 734 y 737 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (Decreto 327 de 2004), existe un incremento de 27.930.08 m2, de acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad, existiendo una plusvalía por metro cuadrado de terreno de \$56.086.77”

Que la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través del oficio No. 2-2010-43276 del 18 de noviembre de 2010, que hacían referencia a lo siguiente:

“(…)”

“Económicas

- 1. En el ejercicio realizado para el escenario Acuerdo 6 de 1990, en el “análisis de costos”, se duplican los costos totales de edificación y los costos de urbanismo.*
- 2. En el mismo ejercicio para el Acuerdo 06 de 1990, se incluye un costo denominado “Subtotal Costos con sótano”, se recomienda nombrar de forma más clara estos costos..*
- 3. En la parte final del análisis de costos del escenario Acuerdo 06 de 1990, se llega a un valor del lote de \$10.708'051.099,58, el cual es incorrecto al incorporar dos veces tanto los costos totales de edificación como los costos de urbanismo. Con esta corrección el valor del lote en este escenario sería de \$90'144.432.680,52.”*



22 AGO 2011

RESOLUCIÓN No. 1104

Página 3 de 6

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51-70, identificado con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2011-02063 del 21 de enero de 2011, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

1. RESPUESTA:

Atendiendo la observación, se hizo una revisión de los costos del proyecto y estos quedan de la siguiente manera:

Los costos de construcción para la edificación se tomaron de la Construdata No. 128 para mampostería estructural a la cual se le realizaron ajustes por estructura (de 5 a 3 pisos) y al cual se le aplicó un factor de conversión (al 90%) adoptando un valor de \$475.714.03 m2.

El costo de construcción para la placa de tráfico pesado se estableció mediante un presupuesto de obra, tomando los valores de la Construdata No 128 del periodo entre septiembre y noviembre de 2003, obteniendo un valor de \$ 123.140 m2.

El costo de urbanismo utilizado en los potenciales se tomó del estudio realizado por la UAECD en septiembre de 2006, el cual es de \$ 62.044.28

El valor del sótano adicional es producto de partir de un valor de la Estructura de Mampostería Estructural (\$207.581) al cual se le aplicó un factor de conversión (90%), obteniendo un valor de \$186.823. Finalmente se incrementa en un 30% y da como resultado final \$242.869.77 por m2.

2. RESPUESTA:

Atendiendo la observación y dado que el valor a que hace referencia es al valor del costo del sótano adicional, se nombra este ítem de esta manera "Costo sótano".

3. RESPUESTA:

Se atiende la observación.

Bajo el escenario POT se mantiene los resultados dados en el informe presentado. Bajo el escenario Acuerdo 6 de 1990 se realiza el nuevo cálculo el cual queda de la siguiente manera:

VALOR M ² Octubre 11/03	VALOR M ² INCREMENTADO POR IPC A Octubre 11/04	VALOR M ² Octubre 11/04	PLUSVALÍA M ² SOBRE ÁREA BRUTA
\$ 68.000,00	\$72.042,85	\$108.000,00	\$35.957,15

(...)"



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51-70, identificado con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, a través del oficio 2-2011-04872 del 17 de febrero de 2011, presentó una objeción a la respuesta dada por la Unidad Administrativa de Especial de Catastro Distrital (UAECD), que hacia referencia a lo siguiente:

“ Respecto a la objeción realizada por la SDP y que decía: “En el ejercicio realizado para el escenario Acuerdo 6 de 1990m en el análisis de costos, se duplican los costos totales de edificación y los costos de urbanismo.”, la UAECD, responde; “se hizo una revisión de los costos del proyecto y estos quedan de la siguiente manera”. Frente a ésta respuesta se manifiesta desacuerdo puesto que la objeción estaba encaminada a que se revisará la sumatoria del “TOTAL COSTOS” en el escenario 6 de 1990, puesto que el valor expresado inicialmente es de \$168.364.155.841,89, siendo incorrecto al sumar dos veces el valor del “Costo Tala Edificación” y del “Costo de Urbanismo”. Por lo anterior, una revisión de los costos totales unitarios que pase los costos de \$231.305,05 a \$ 475.714.03, no se considera correcta.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación 1-2011-10036 de 17 de marzo de 2011, complementó la respuesta dada a las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

“Respuesta:

El valor de m² de la construcción se ajusta de acuerdo a las condiciones del proyecto, este, adoptado de la revista Construdata, puede ser ajustado, en el caso de los edificios máximo un 10 % además del ajuste realizado por estructura (de 5 a 3 pisos).

Como es de conocimiento valuatorio, el costo de construcción es una de las variables que influyen en el valor m² del terreno y este debe enmarcarse dentro del mercado inmobiliario del sector.

(...)”

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 tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51 - 70, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de 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,



22 AGO 2011

RESOLUCIÓN No. 1104

Página 5 de 6

Continuación de la Resolución "*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51-70, identificado con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*"

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo identificado catastralmente con la nomenclatura Calle 59 C SUR No. 51 – 70, con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, 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 M² ACUERDO 6 DE 1990 Octubre 11/03	IPC DETERMINADO POR UAECD	VALOR M² INCREMENTADO POR IPC A Octubre 11/04	VALOR M² POT Octubre 11/04	PLUSVALÍA M² SOBRE ÁREA BRUTA
\$ 68.000,00	1,0594536	\$72.042,85	\$108.000,00	\$35.957,15

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 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 del inmueble objeto de la misma.

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.



RESOLUCIÓN No. 1104

22 AGO 2011

Página 6 de 6

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 59 C SUR No. 51-70, identificado con CHIP AAA0209RSXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40523003, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

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

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

22 AGO 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Miguel Angel Castillo Monroy
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos

Revisó: Jorge León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado
Directora de Economía Urbana
Proyectó: Jhon Gómez Higuera
Profesional - DEU