



1192

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2011 06 SEP 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, 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 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”*, asignó en su artículo 3° a la hoy Secretaría Distrital de Planeación la función de revisar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía que se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin.

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 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, en su artículo 46 dice así *“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 la Curaduría Urbana No. 4 otorgó licencia integral No. 04-4-0782 del 24 de agosto de 2004 al predio denominado Linterama ubicado en la Calle 70A No. 117 A-96 y Calle 70A No. 118-16 y matrícula inmobiliaria No. 50C-1265358 y dictó obligaciones al urbanizador responsable.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2006-47738 de 28 de diciembre de 2006, el Subdirector de Control de Vivienda del entonces Departamento Administrativo del Medio Ambiente -DAMA, en su condición de Secretario Técnico de la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas informó, al entonces, Departamento Administrativo de Planeación Distrital, que en estudio realizado por esa comisión a la licencia No. 04-4-0783 de 2004, decidió:



Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

“(…) Solicitar concepto previo al Departamento Administrativo de planeación (sic) Distrital en lo que se refiere a la aplicación de la plusvalía. (...) Lo expuesto, en consideración a que en el predio objeto de la licencia pasó de ser suelo de expansión a suelo urbano siendo este uno de los hechos generadores de plusvalía. Al respecto es necesario precisar que el DAPD había emitido conceptos previos para el Plan Parcial correspondiente (...)”

Que mediante escrito con radicado No. 2-2007-09694 del 30 de marzo de 2007, dirigido a la Comisión de Veeduría a las Curadurías Urbanas del Distrito Capital de la Secretaría Distrital del Hábitat, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica concluyó que:

“(…)”

Aún cuando el Decreto 619 de 2000 incorporó el predio Linterama a usos urbanos, su desarrollo estaba condicionado a la adopción del Plan Parcial. Con la expedición del Decreto 469 de 2003, se levantó esa condición y le otorgó la posibilidad de desarrollarse sin más requisito que la expedición de la licencia de construcción.

(…)

El artículo 3 del Acuerdo 118 de 2003, define que constituye hecho generador de la participación en plusvalía derivada de la acción urbanística:

(…)

Así mismo, el artículo 4 del mencionado Acuerdo define como el momento de exigibilidad de la declaración y pago de la participación en plusvalía la “...expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada...”

*Ahora bien, el competente para realizar el precálculo y la revisión y liquidación del cálculo definitivo del efecto plusvalía es la Secretaría de Planeación Distrital, en virtud del parágrafo 1 del artículo 8° y del artículo 3° del Decreto 084 de 2004. Así las cosas, **previo a la expedición de dicha licencia se debió solicitar ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital el cálculo del efecto plusvalía, y exigir su declaración y pago. (...)”***

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el memorando No. 3-2007-02997 del 20 de abril de 2007, remitió el estudio técnico y el cálculo comparativo de norma para el predio de la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118 - 16, y señaló expresamente *“se concluye que el predio es objeto de participación en plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, ya que el POT incorpora el predio de suelo Suburbano de Preservación del Sistema Ortográfico con el Acuerdo 6 de 1990 a suelo con usos urbanos.”*

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. 2-2007-13020 del 3 de mayo de 2007.

JCC



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo en mención mediante comunicación con radicado No. 1-2007-33155 de 9 de agosto de 2007, donde se concluyó:

“(…)

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores resultantes del análisis comparativo en el sector rural y del potencial de desarrollo en el sector urbano, establecidos en los dos escenarios temporales y normativos se procedió a realizar el cálculo del efecto plusvalía.

Con base en lo anterior, el valor para agosto de 2003, se indexa a agosto de 2004 y posteriormente se compara con el valor a agosto de 2004 (con la nueva normatividad), obteniendo una diferencia de valor de \$13.544,07 por metro cuadrado sobre el área del terreno bruta.

De acuerdo con los resultados de la comparación del mercado inmobiliario y de los potenciales de desarrollo realizados, se concluye que si existe hecho generador de plusvalía por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; debido, a que con el cambio de suelo de expansión urbana a suelo urbano, los usos a desarrollar también cambian pasando de usos agrícolas y forestales a usos de vivienda, obteniendo así, un incremento en el valor por metro cuadrado de terreno.

IV CONCLUSIONES

La agrupación de vivienda Linterama, se ubica en el sector occidental de la ciudad, dentro del área conocida como La Faena, en la localidad No. 10 (Engativá) de la ciudad de Bogotá, D. C., próximo de importantes vías que facilitan su acceso, donde se han situado importantes entidades públicas como conjuntos residenciales privados, consolidándose como uno de las zonas residenciales de vivienda de interés social de mayor importancia dentro de la Ciudad Capital.

La zona cuenta con un desarrollo urbanístico propio del estrato tres el cual se ha desarrollado por el sistema de autoconstrucción (vías pavimentadas en buen estado y vías sin pavimentar con dotación completa de servicios públicos), sin embargo, 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 la Resolución 04-4-0782 de fecha 24 de agosto de 2004, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo usos más atractivos (vivienda) y por lo tanto si existe hecho generador de plusvalía.

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 la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través de oficio No. 2-2007-25335 del 17 de agosto de 2007, el cual hacía referencia a lo siguiente:



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

"(...)

1. En el cuadro de "Estudio de Factibilidad" se toma un total de 845.45 m² para el Equipamiento Comunal Privado, dato que según el cálculo emitido por su Unidad, se estimo multiplicando el número de unidades de vivienda construidas por hectárea neta urbanizable, que para el caso puntual es de 140.91 por seis (6 m²), factor que el Decreto 327 de 2004 define en su Artículo 39. "Todo proyecto de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, industrial o dotacional con más de 800 m², que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- a. Para proyectos V.I.S subsidiable: seis (6) mts² por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.

Teniendo en cuenta el cálculo del Equipamiento Comunal Privado realizado por Planes Parciales esta área corresponde a 2981.5 m² que difiere de los metros cuadrados registrados en el ejercicio. Por tanto es importante hacer la corrección, debido a las implicaciones que este dato tiene sobre el efecto de plusvalía." (Punto número 1)

"De otra parte, no es clara la forma en la que se determinaron los factores de ubicación y acabados, en el cuadro de homogenización de precios de venta en los sectores de Villaluz, Álamos y Engativa. Tampoco se precisa la forma de cálculo del valor final respecto del precio de Álamos. Por tanto les solicitamos nos indiquen, cual fue la metodología utilizada para obtener los factores de ubicación, acabados y el valor final respecto a Álamos." (Punto número 2)

"Para el efecto plusvalía favor especificar el área sobre la cual se expresó el cálculo." (Punto número 3)

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2007-40017 del 17 de septiembre de 2007, dio respuesta, entre otras, a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación al cálculo del efecto plusvalía del predio Linterama y manifestó lo siguiente:

(Al punto número 1)

"(...)

Respuesta:

El cálculo del Equipamiento Comunal Privado realizado para el predio, está acorde a las condiciones establecidas en el Decreto 327 de 2004 y reportadas por la SDP.

Es importante mencionar que la densidad resultante del proyecto es de 140.91 viviendas por hectárea de área neta urbanizable, de acuerdo con lo expresado en el literal "a", el cálculo del equipamiento comunal total se realizará así: 140.91 multiplicado por 6 m² da como resultado 845.45 m² y según destinación y localización del equipamiento comunal privado (art. 40 Decreto Distrital 327 de 2004) de éste resultado se ha destinado un 15



[Firma]



Continuación de la Resolución **“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

% (126.82 m²) a servicios comunales (área construida) que sumada a un 3% (25.36 m²) para construcción de cuartos de bombas o de mantenimiento, cuarto de basuras o similares resulta un área de 152.18 m² (área correspondiente al total construido). Por lo anterior no se entiende como se obtuvo el valor final de 2981.5 m² calculado por la SDP. (...)”

(Al punto número 2)

“(…”)

Respuesta

El valor de las ventas de las unidades finales (casas en conjunto cerrado) fueron establecidos mediante comparación con valores de proyectos próximos (ver formato investigación económica inmobiliaria anexo), los cuales fueron objeto de un proceso de homogenización (ver cuadro adjunto) resultando un valor final de \$478.000. Ver página 24 del informe entregado a la SDP.

Para la determinación del valor de venta de las unidades se aplicó el método de Comparación o de Mercado definido en la Resolución 762 de 1998 (IGAC) que en su artículo 1 “Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”

Como en el sector no se encontraron ofertas de unidades comparables y sí se encontraron en sectores cercanos como Villa Luz y Álamos, se procedió a comparar las ofertas encontradas y hacerlas similares, cómo?, homogenizando sus características que ‘las hacen diferentes: son casas de tres niveles y el resultado de valor por metro cuadrado construido, de acuerdo’ con la información obtenida estaba representada en los acabados de las unidades, especialmente en la cocina y su ubicación dentro de la Ciudad; es decir, el entorno urbanístico, el estrato, la cercanía a sitios de interés, entre otros.

Como se puede observar en el formato “Procesamiento estadístico de la información de investigación directa, existen valores diferenciales para cada sector: Villa Luz con un valor promedio de \$792.134 por metro cuadrado y Álamos de \$612.169 por metro cuadrado; por lo tanto, el lugar apetecible entre los tres, será Villa Luz por sus condiciones de ubicación y acabados en la vivienda; por lo tanto, si se aplica un factor de 1.0 para este sector nos resultará el mismo valor.

Ahora bien, el factor total diferencial entre estos dos sectores es de 0.773 y, sabiendo que los acabados no son tan diferentes (según información obtenida y plasmada en el formato “Investigación económica inmobiliaria”), el ítem ubicación tendría un peso mayor. Como se puede observa (sic) el asignar un peso a cada factor el valor resultante por la aplicación de estos dos factores es muy similar al valor final real por metro cuadrado de la unidad.

Por consiguiente conociendo y realizado (sic) una comparación entre los tres sectores, el de Villa Luz está mejor ubicado que el de Álamos y este mejor que Engativá y los acabados estarán acordes su ubicación y estrato.

Por lo tanto, se aplicó factores mayores a éste último pero no tan lejanos al sector de Álamos; debido a sus características.



1192

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2011

06 SEP 2011

Página 6 de 8

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Posteriormente, se calcularon los valores por metro cuadrado de Engativá respecto a Villa Luz (\$475.280) y a Álamos (\$480.132) y el promedio de estos dos valores es de \$477.706, adoptando y un valor de \$480.000 por metro cuadrado. (...)

(Al punto número 3)

“(…)

Respuesta:

El cálculo de Efecto Plusvalía se expresó por metro cuadrado sobre el área del terreno bruta, la cual es de 31.154,76 M². Ver página 25 del informe entregado a la SDP.

(…)”

Que se debe precisar que el predio denominado Linterama con matrícula inmobiliaria No. 50C-1265358, de conformidad a la consulta de datos básicos del certificado de tradición y libertad, así como del Sistema Integrado de Información Catastral, fue objeto de desenglobe con registro de 14 matrículas derivadas con especificaciones señaladas en las escrituras públicas 5781 de 2004 y 3174 de 2005, ambas de la Notaría 24 del Círculo de Bogotá.

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 entonces tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 70 A No 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118 - 16, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *“INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DE 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, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tales informes reposan en los archivos de la referida Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde podrán ser consultados.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio identificado con la nomenclatura urbana Calle 70 A No 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118 - 16, con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, es el indicado de manera



Continuación de la Resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*”

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 (AC/90) 24 AGOSTO-03	IPC DETERMINADO POR UAECD	VALOR M ² INDEXADO A 24 AGOSTO-04	VALOR M ² (POT) 24 AGOSTO-04	PLUSVALÍA M ²
\$ 12.700,00	1,0595	\$ 13.455,93	\$ 27.000,00	\$ 13.544,07

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. Ajustar los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2º 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 DE 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, los que se encuentran a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

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. Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía, 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.



Set.



RESOLUCIÓN No. 1192 DE 2011 06 SEP 2011

Página 8 de 8

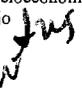
Continuación de la Resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo LINTERAMA ubicado en la Calle 70 A No. 117 A – 96 y Calle 70 A No. 118-16, identificado con CHIP AAA0140PKOE, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-01265358, y se determina el monto 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 06 SEP 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 de Economía Urbana
Proyectó: Jhon Gómez Higuera 
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Diana Camargo Meza 
Profesional E. Dirección de Análisis y
Conceptos Jurídicos