



**RESOLUCIÓN No. 1579 DE \_\_\_\_\_**

26 AGO 2010

***“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855 y se determina el monto del efecto plusvalía”***

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, y

**CONSIDERANDO**

Que por medio del Acuerdo 118 de 2003, se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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 por medio de los radicados No. 1-2006-47956 del 29 de diciembre de 2006 y 1-2007-01997 del 19 de enero de 2007, la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855.

Que el literal d del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 facultó a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación para *“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 Dirección de Planes Parciales elaboró el concepto técnico de comparación normativa mediante el radicado No. 3-2007-01590 del 1 de marzo de 2007 donde determinó que el tratamiento de desarrollo objeto de la presente resolución, configura hecho generador de plusvalía por asignación de nueva área de actividad, según lo previsto en el Acuerdo 6 de 1990, el Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Distrital 327 de 2004.

Que con base en el referido concepto técnico de comparación normativa, se expidió la Resolución 0240 del 28 de marzo de 2007 de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la CARRERA 72 No. 147 B 09 INTERIOR 9 - con CHIP AAA0126PWWF”*, y que en el



Continuación de la Resolución No. 1579 de 26 AGO 2010 Página 2 de 5

***"Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855 y se determina el monto del efecto plusvalía".***

considerando 7º dispuso lo siguiente: *"...los valores establecidos en la presente Resolución son 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 mediante oficio con radicado No. 2-2009-32824 del 10 de septiembre de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a solicitar el trámite del cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el tratamiento de desarrollo objeto de la presente resolución.

Que mediante radicado No. 1-2010-00850 del 13 de enero de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo objeto de la presente resolución, en donde se concluyó que *"las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo mayor edificabilidad y usos mas rentables"*.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo objeto de estudio, las cuales fueron remitidas a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2-2010-01773 del 20 de enero de 2010, así:

1. *"En el cuadro de cálculo para determinar el valor del suelo en los dos escenarios:*
  - a. *Se solicita explicar detalladamente la procedencia de dicho valor.*
  - b. *¿Por que se ha expresado el costo de urbanismo de manera global y no por metro cuadrado de terreno?*
  - c. *Explicar porque se utiliza dicho costo, si en otras ocasiones para otros predios sujetos a tratamiento de desarrollo se ha utilizado un costo de \$44.300 y \$45.246,42 en pesos de octubre de 2004.*
2. *No se incluyeron los gastos notariales que equivalen a un 1.5% de las ventas en ninguno de los dos escenarios*
3. *Se solicita aclarar como se estimo el costo total, del primer sótano en el escenario POT*
4. *Agradecemos se aclare por qué razón no se descontaron las cargas adicionales del proyecto, las cuales al cuantificarse impactan el modelo."*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado No. 1-2010-07848 del 24 de febrero de 2010, así:

*"1. (...)*

- a. *Para cada uno de los escenarios normativos, Acuerdo 6/90 y POT, en el informe de Cálculo*



***“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855 y se determina el monto del efecto plusvalía”.***

*del Efecto Plusvalía se describe detalladamente el procedimiento que se utiliza para la estimación del valor del suelo.*

- b. El costo de urbanismo en cada escenario normativo se expresa por metro cuadrado; cada valor presentado es el resultado de multiplicar el valor unitario por el área neta urbanizable del ejercicio, como se menciona en las páginas 7 y 9 del informe Cálculo del Efecto Plusvalía*
- c. El valor utilizado en los costos de urbanismo para el escenario Acuerdo 6 corresponde a \$34.495,71, este valor es el resultado del costo de urbanismo del estudio realizado por la UAECD en el año 2006 (\$41.602,96) deflactado para el año 2003, para el escenario POT se deflacta el valor del primer escenario por IPC dando como resultado \$36.546,61.*
- 2. De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los costos notariales no se incluyen dentro del ejercicio de cálculo del efecto de plusvalía en ninguno de los dos escenarios ya que éstos están incluidos dentro del costo total.*
- 3. El costo total del primer sótano para el escenario POT se describe en la página 9 del informe Cálculo del Efecto Plusvalía.*
- 4. En el cálculo para el escenario POT, si se han descontado las cargas representadas en cesión adicional de terreno para alcanzar una mayor edificabilidad, como se menciona en la página 8 del informe Cálculo del Efecto Plusvalía.”*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855, se encuentra debidamente reseñado en el informe técnico de la memoria del 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. El referido informe hace parte integral de la presente resolución y 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 el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de



***“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855 y se determina el monto del efecto plusvalía”.***

matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855, 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:

<i>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO Oct 11/2003</i>	<i>IPC</i>	<i>VALOR M<sup>2</sup> INDEXADO Oct 11/2004</i>	<i>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO POT Oct 11/2004</i>	<i>PLUSVALÍA M<sup>2</sup> SOBRE AREA BRUTA Oct 11/2004</i>
<i>\$238.000,00</i>	<i>1,059453655</i>	<i>\$252.149,97</i>	<i>\$367.000,00</i>	<i>\$114.850,03</i>

**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 118 de 2003.

**Artículo 3.** Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, serán ajustados de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y el párrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 4.** Se adopta 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 de Bogotá D.C., 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.



Continuación de la Resolución No. 1579 de 26 AGO 2010 Página 5 de 5

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo ubicado en la nomenclatura urbana Avenida Carrera 72 No. 152 - 09 (anterior Avenida Carrera 72 No. 147B - 09), identificado con CHIP AAA0126PWWF y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20019855 y se determina el monto del efecto plusvalía”.*

**Artículo 8.** Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición en los términos previstos por 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

26 AGO 2010

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**MARÍA CAMILA URIBÉ SÁNCHEZ**  
**Secretaria Distrital de Planeación**

Revisó: Salome Naranjo Luján   
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica

Revisó: Cristhian Ortega Ávila   
Director Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro   
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: ~~Andra~~ Andra Patricia Samacá Rojas.  
Directora de Planes Parciales

Preparó: Carlos A. Rodríguez   
Abogado Dirección de Economía Urbana

Preparó: Diana Gaitán Orjuela   
Profesional Especializado Dirección de economía urbana.

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica (E)

Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Nubia Stella Tapias Galvis.   
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.