

RESOLUCIÓN No. 2297

23 DIC 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084, 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”*, estableció en su artículo 6° que *“Todos aquellos actos administrativos contentivos de decisiones urbanísticas que dan lugar a efecto de plusvalía que se expidan a partir de la promulgación de este Decreto, establecerán los términos de aplicación y vigencia de la acción urbanística respecto de aquellos predios objeto de la participación en plusvalía, teniendo en cuenta para tal fin los términos previstos en la Ley para la liquidación del efecto de plusvalía.”*

Que la Secretaria Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0444 de 2007 (junio 12), *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación para los establecimientos comerciales ALKOSTO (Hipermercado) y AUTONIZA (Sala de exhibición y venta de automóviles), ubicados en la Manzana Comercial de la Urbanización San José de Bavaria, Localidad de Suba”*.

Que el predio objeto del mencionado Plan de Implantación, se identificó en el primer considerando de la Resolución No. 0444 de 2007, con nomenclatura urbana carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956, los cuales hacen parte integrante de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ 17 San José de Bavaria.

Que en el artículo 8° de la Resolución No. 0444 de 2007 se señaló que *“Las áreas objeto del Plan de Implantación, se encuentran sujetas a la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 118 de 2003 y sus normas reglamentarias. En este caso, el predio objeto del presente plan se encuentra afecto a dicha participación, en virtud de que se le asigna una mayor edificabilidad”*.

Que la Curaduría Urbana No. 4 mediante oficio No. 1-2007-26059 del 27 de junio de 2007, solicitó determinar el cálculo del efecto plusvalía para los predios objeto del referido Plan de Implantación.

v



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio normativo mediante el memorando interno No. 3-2007-06319 del 16 de agosto de 2007, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Plan de Implantación expedido mediante la Resolución No. 0444 de 2007.

Que mediante el memorando No. 3-2007-06596 del 27 de agosto de 2007 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta entidad, amplió el estudio normativo señalado anteriormente.

Que con base en el referenciado estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0673 de 2007 ***“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para los predios localizados en la CARRERA 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, identificados con CHIPS No. AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN Y AAA0178KHDE e integrados por los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956, que hacen parte del Plan de Implantación ALKOSTO – AUTONIZA”***.

Que en el 6° considerando de la Resolución No. 0673 de 2007 se señaló 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 posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del Plan de Implantación mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio con radicado No. 2-2008-06861 del 4 de marzo de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2008-25458 del 16 de junio de 2008, donde se concluyó ***“(...) El hecho generador de plusvalía, para estos predios, 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 es de (7.677,61) m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993; Decreto 355 de 1960 y Decreto 1102 de 1986 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística es de (14.231,97) m², según Resolución 0444 de 2007, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 7.706,00 metros cuadrados.***

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Resolución 0444 de 2007) se realizó de acuerdo a los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 2-2008-09793 del 1 de Abril de 2008 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el calculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.





Continuación de la Resolución **“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

Los predios se desarrollaron en usos comerciales teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio. Lo reglamentado en la urbanización según decreto 355 de 1960 y lo establecido en el plano de loteo No. S-32/4, Así como lo reglamentado en el plan de Implantación.

De conformidad con el acuerdo 06 de 1990 y específicamente con los Decretos 355 de 1960, 1102 de 1986 y 736 de 1993, se realizó el ejercicio correspondiente a la construcción de un edificación tipo centro comercial de dos plantas, proyectado bajo las densidades establecidas en los decretos reglamentarios de la urbanización, datos que fueron confirmados según memoranda ER 1513 referencia 3-2007-05233 de fecha 15/03/2007, enviado para JUAN CARLOS ORTEGA BERMUDEZ Subsecretario de Planeación Socioeconómica, por FERNANDO PENAGOS ZAPATA Subsecretario de Planeación Territorial.

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 Documento Técnico antes mencionado.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe plusvalía. (...)

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través del oficio No. 2-2008-21144 del 23 de junio de 2008, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

“(...)

1. *“En el cuadro denominado **EXIGENCIA DE PARQUEADEROS**, la fila **“aa”**, que corresponde al área Total de parqueaderos no coincide con la sumatoria. Por favor aclarar como llegaron a éstas áreas.*
2. *Para los costos totales, tanto en Acuerdo 06/90 como en POT, solicitamos se indique como se calculo (es decir, la fórmula que se utilizó para llegar a estos valores).*
3. *Se analizaron los precios utilizados para comercio en Acuerdo 06/90 y en POT, y se sugiere utilizar en POT el precio de venta de locales comerciales de primer piso utilizado en el escenario Acuerdo 06/90, debidamente indexado.*
4. *Al revisar la participación del terreno en las ventas, tanto en Acuerdo 06/90 como en POT, (61.96% y 55.41%), se observa que es bastante alta, aún comparándola con las participaciones resultantes en ejercicios de iguales o similares condiciones al objeto de estudio. (...)*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2008-31220 del 22 de julio de 2008, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

Primera Objeción: *“Para el Acuerdo 06/1990 norma anterior, la exigencia de parqueaderos corresponde a un total de 142,76 unidades de parqueaderos, valor que por presentación del formato se redondeó a 143 unidades, corresponden para parqueaderos privados 116,38 unidades, en parqueaderos de visitantes 26,39 unidades y de los cuales 3,11 parqueaderos se localizan en el equipamiento comunal privado, por lo que el cálculo se realiza restando 3,11 unidades, es decir el producto de 139,65 unidades por el área mínima de 17,50 m², que nos establece el dato de 2.443.98 m², como área total de parqueaderos.*



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Igualmente para el ejercicio con el plan de Implantación POT, la exigencia de parqueaderos corresponde a un total de 432 unidades de parqueaderos (incluye 6 zonas de cargue y descargue con áreas de 30 m2 cada una), de los cuales 27.11 parqueaderos se localizan en el equipamiento comunal privado, por lo que el cálculo se realiza restando 27.11 unidades, es decir el producto de 398.89 unidades por el área mínima de 17,50 m2 y 6 unidades por 30 m2, que establece el dato de 7160.60 m2, como área total de parqueaderos."

Segunda Objeción: "Para los ejercicios tanto del Acuerdo 06/1990 como del POT, los costos totales corresponden a sumatoria de costos del valor del área construida más el valor de construcción de los parqueaderos (incluyendo los construidos en el equipamiento comunal privado) posteriormente se adicionan los costos financieros".

Acuerdo 06/90	
Costo Parqueaderos	$(2443.98 \text{ m}^2 + 163.15 \text{ m}^2) * \$90.000 = \$234.641.258,54$
Costo Total	$(7677,61 \text{ m}^2 * \$957.998) + \$ 234.641.258,54 = \$7.589.778.199,32$

POT	
Costo Parqueaderos	$(7160.60 \text{ m}^2 + 474.40 \text{ m}^2) * \$ 95.534,31 = \$729.404.455,57$
Costo Total	$(14.231,97 \text{ m}^2 * \$1.016.907,53) + \$729.404.455,57 = \$15.201.998.669,22$

Tercera Objeción: "conforme a lo establecido en los ejercicios de potenciales de desarrollo antes y después de la acción urbanística, y lo consignado en el informe Plan de Implantación "ALKOSTO-AUTONIZA", páginas 19 y 20 del informe, se analizó que los precios de las unidades planteadas del primer piso deben ser diferentes, ya que para el Acuerdo 06/90 se realiza el ejercicio de una construcción tipo centro comercial en dos plantas para un total de 132 unidades, donde se calcula puntos fijos y área de circulación adicional.

Para el ejercicio, después de la acción urbanística POT, se plantea la construcción de una sola unidad en comercio de escala urbana y comercio pesado de escala urbana, por lo que no es necesario hacer el descuento de área de los puntos fijos. Por lo tanto, las unidades a vender presentan una notoria diferencia y la cual debe ser reflejada en el valor de venta por metro cuadrado".

Cuarta Objeción: "El valor del m2 de terreno es el resultado de descontarle a los valores de venta (a partir de las ofertas de unidades comparables) los costos asociados al proceso constructivo y la utilidad esperada".

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0697 de 2010 (Marzo 2), "Por medio de la cual se adiciona la Resolución No. 0444 de 2007 y se dictan otras disposiciones", con la que se incluyeron usos complementarios y normas específicas para el Plan de Implantación anteriormente señalado, entre otros aspectos.

Que mediante memorando interno No. 3-2010-05245 del 22 de abril de 2010 la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Directora de Planes Maestros y Complementarios de esta entidad,



2297

RESOLUCIÓN No. _____

Página 5 de 7

23 DIC 2010

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

evaluar la posible variación del estudio comparativo de norma para la liquidación del efecto plusvalía, en relación con el Plan de Implantación antes aludido, debido a la adición normativa efectuada con la expedición de la Resolución No. 0697 de 2010.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal d) del artículo 16 del Decreto Distrital 550 de 2006, dio respuesta a la solicitud efectuada por la Dirección de Economía Urbana de esta entidad, mediante el memorando interno No. 3-2010-06743 del 25 de mayo de 2010, donde *“(...) se concluye que una vez se configure la acción urbanística de conformidad con lo establecido en el Plan de Implantación para los predios de la Manzana Comercial San José de Bavaria, se constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía referente a mayor aprovechamiento, al presentarse un incremento en los índices de ocupación y construcción frente a los establecidos en el Acuerdo 6 de 1990 y por cambio de área de actividad con usos más rentables.*

El análisis comparativo realizado, se basa en la información contenida en el Plan de Implantación adoptado mediante Resoluciones 0444 de 2007 y 697 de 2010. (...)”

Que en razón a lo anterior, la Dirección de Economía Urbana efectuó el respectivo análisis a la respuesta mencionado anteriormente, en contraste con el cálculo definitivo del efecto plusvalía para el Plan de Implantación antes mencionado, encontrando que el efecto plusvalía calculado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se encuentra acorde con lo previsto por la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el párrafo del artículo 4º de la Resolución No. 0620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi dispone: ***“ARTÍCULO 4o. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. (...) PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.”***

Que en virtud de lo anterior, para la determinación del efecto plusvalía del referido Plan de Implantación, se plantearon los proyectos en cada ejercicio de método residual, desarrollándolos bajo el principio de *“mayor y mejor uso”*; en tal sentido, al tener en cuenta el uso complementario bajo el escenario del Plan de Ordenamiento Territorial, se desvirtuaría lo establecido por la norma antes trascrita.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, *“Plan de Implantación Alkosto-Autoniza”*, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de 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. Tal informe reposa en los archivos de la



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan de Implantación “Alkosto-Autoniza” ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956, 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:

SITUACIÓN ANTES DE LA ACCION URBANÍSTICA GENERADORA DE PLUSVALÍA		DESPUÉS DE LA ACCIÓN GENERADORA DE PLUSVALÍA	EFECTO PLUSVALÍA M2
ACUERDO 6 DE 1990		RESOLUCIÓN No. 444 del 12 junio de 2007	
VALOR M2 12 de junio 2006	Valor M2 (INDEXADO) 12 de junio de 2007	VALOR M2 12 de junio 2007	
\$ 323.000.00	\$ 342.862.02	\$ 505.000.00	\$ 162.137.98

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 párrafo 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.



2297

23 DIC 2010

RESOLUCIÓN No. _____

Página 7 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 63 No. 172-15 Lotes 1, 2 y 3, con CHIPS AAA0178KHBS, AAA0178KHCHN y AAA0178KHDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20422954, 50N-20422955 y 50N-20422956 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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.

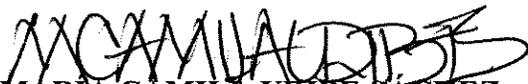
Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado 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 Distrital 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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 23 DIC 2010


MARIA CAMILA URIBE SÁCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Juan Carlos Bolívar López
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)
Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro
Subsecretaria de Planeación Territorial
Revisó: Edilma Adriana Mariño Dueñas
Directora de Planes Maestros y Complementarios
Revisó: Cristhian Ortega Ayala
Director Economía Urbana
Proyectó: Adolfo Cubillos
Abogado - Dirección Economía Urbana

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Hugo Andrés Ovalle Hernández
Profesional Especializado