



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, 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, establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 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 presente 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 el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 establece entre las funciones de la “Artículo 15°. Dirección de Planes Parciales. Son funciones de la 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 Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. mediante oficio con radicación No. 1-2008-13212 del 1° de abril de 2008, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2008-02635 del 10 de abril de 2008, con fundamento en lo establecido en el literal d) del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006, la Dirección de Economía Urbana le solicitó a la Dirección de Planes Parciales el concepto técnico de comparación normativa para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo con nomenclatura urbana Carrera 123 No. 15-61.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2008-06404 del 20 de agosto de 2008, la Subsecretaría de Planeación Territorial le remitió a la Dirección de Economía Urbana el concepto técnico de comparación normativa para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo con la nomenclatura urbana antes mencionada, en el cual determinó:

(...)



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

• **Cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.**

En cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, se configura un hecho generador de efecto plusvalía, en tanto que el POT incorpora a usos urbanos, un suelo que bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990 y el Acuerdo 26 de 1997 estaba clasificado como Área Suburbana de Expansión.

De conformidad con el artículo 185 del Acuerdo 6 de 1990, el desarrollo del suelo suburbano estaba definido en usos agrícolas. En este sentido, la base normativa para el cálculo del efecto plusvalía parte de la condición de suelo con usos agrícolas vigente hasta la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial.

POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD.

• **Configuración de Área Útil.**

(...)

ÁREA ÚTIL en m2	4.564,93
------------------------	-----------------

(...)

• **Configuración de Área Construida.**

(...)

ÁREA CONSTRUIDA	12.574,18
------------------------	------------------

(...)

2. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEC 327/04: cesiones adicionales para incremento de edificabilidad (...)

(...)

Para efectos del cálculo del efecto plusvalía se debe articular el mecanismo de reparto de cargas y beneficios necesario para acceder a la edificabilidad máxima y la participación en plusvalía que de ella se deriva, descontando a la plusvalía resultante del máximo potencial normativo, las cargas adicionales en las que se incurre para acceder al máximo beneficio permitido.

A. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD

ÁREA NETA URBANIZABLE (m2)						4.572,43
RANGO 1	Edif. (1.0)	Básica	Edif. Media(1.875)	Edif. (2,75)	Máxima	TOTAL INCREMENTO
EDIFICABILIDAD		4.572,43	8.573,31		12.574,18	
<i>Incremento de edificabilidad básica a media</i>			4.000,88			
<i>Incremento de edificabilidad media a máxima</i>				4.000,88		
<i>Incremento de edificabilidad básica a máxima</i>						8.001,75

Q



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

(...)

B. CESIONES ADICIONALES PARA ALCANZAR EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Para aumentar la edificabilidad por encima del índice de construcción básico, hasta alcanzar la edificabilidad máxima permitida los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

- ✓ La cesión de suelo protegido urbano, para incorporarlo al sistema de espacio público.
- ✓ La cesión de suelo urbano para la conformación de la malla vial arterial y/o complementaria de la ciudad
- ✓ La cesión de suelo útil adicional al exigido para parques públicos o equipamientos públicos

Cesión adicional para edificabilidad por encima del índice de construcción de 1.875 (Parágrafo 1 Art. 44 Dec 327/04) Los proyectos para rango 1 de edificabilidad podrán aplicar en (sic) factor multiplicador de 0.75 al área de cesión adicional definida en la tabla del artículo 44, para alcanzar los metros de construcción adicional propuesta por encima del índice de construcción de 1.875.

CESIONES ADICIONALES (ART. 44 Dec)	Mts2 construcción adicional	Mts2 cesión adicional	Total mt2 de cesión adicional para alcanzar máxima		
			IC 1,0 hasta IC 1,875 (Factor 1,0)	IC 1,875 hasta IC 2,75 (Factor 0,75)	TOTAL CESIÓN
SUELO ZMPA	1	4	16.003,51	12.002,63	28.006,13
MALLA VIAL ARTERIAL	4,8	1	833,52	625,14	1.458,65
PARQUE Y EQUIP	20	1	200,04	150,03	350,08

(...)"

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0723 del 3 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, estableciendo en el considerando sexto: *“Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el cálculo definitivo 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 memorando con radicación No. 1-2009-11554 del 18 de marzo de 2008, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital envió el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo antes citado, en el cual estableció:

“CONSIDERACIONES

“El hecho generador de plusvalía, para el predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, ya que el (sic) escenario Acuerdo 6-90 el predio se desarrollo en suelo suburbano, es decir, agrícola y el segundo escenario permite la construcción de vivienda (POT, Decretos 190 y 327 de 2004) teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

(...)





“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe plusvalía por mayor edificabilidad”.

Que mediante el memorando con radicación No. 3-2009-04659 del 13 de abril de 2009, la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría presentó una objeción al informe técnico de cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el predio a que se refiere esta resolución.

Que mediante el oficio con radicación No. 2-2009-41007 del 4 de noviembre de 2009, la Dirección de Economía Urbana presentó objeciones al informe de cálculo presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Que las objeciones de la Dirección de Planes Parciales y de la Dirección de Economía Urbana fueron revisadas en la mesa interinstitucional de objeciones, y luego de efectuarse las correcciones se aprobó el cálculo, tal como quedó plasmado en el Acta No. 31 de la sesión interinstitucional celebrada el 19 de octubre de 2011 en donde se señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2008ER	KR 123 15 61	Magda Lucía Rodríguez	Tratamiento de Desarrollo	La SDP presento (sic) objeciones por parte de la Dirección de Planes Parciales y de Economía Urbana, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. No genera efecto plusvalía	SDP

Que por un error de digitación se consignó en el acta anteriormente mencionada que el tratamiento de desarrollo a que se refiere la presente resolución “(...) No genera efecto plusvalía”, por lo que el tema se llevó nuevamente a mesa interinstitucional y en el Acta No. 33 de la sesión de la mesa de objeciones celebrada el 2 de noviembre de 2011 se subsanó dicho error, dejando constancia de lo siguiente:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2008ER14218	KR 123 15 61	Magda Lucía Rodríguez	Tratamiento de Desarrollo	Por solicitud de la SDP se corrige, ya que en el Acta No. 31 se dice que no genera efecto plusvalía, cuando si (sic) existe (\$355.225.91 m2)	SDP

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-49780 del 11 de noviembre de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico definitivo de cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo con nomenclatura urbana Carrera 123 No. 15-61, atendiendo a las objeciones antes mencionadas.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo con nomenclatura urbana Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía, y en 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 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 identificado catastralmente con la nomenclatura urbana Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, 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 AC 6/90 OCTUBRE 11 DE 2003	IPC	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC OCTUBRE 11 DE 2004	VALOR M2 POT OCTUBRE 11 DE 2004	PLUSVALÍA M2 SOBRE ÁREA BRUTA	PLUSVALÍA M2 SOBRE ÁREA ÚTIL
\$ 11.900,00	1,0595	\$ 12.607,50	\$ 273.000,00	\$ 260.392,50	\$ 355.225,91

Artículo 2. Determinar que el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es el 50% del efecto plusvalía establecido en el artículo anterior, y por tanto corresponde a \$ 130.196,25 moneda corriente sobre área bruta, por metro cuadrado.

Artículo 3. Para proceder al cobro del tributo la Secretaría Distrital de Hacienda actualizará el efecto y el monto de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), conforme al parágrafo 2º 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 del 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 cuales se encuentran a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

Q



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D. C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 0731 13 JUN. 2012

Hoja 6 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 123 No. 15-61, con CHIP No. AAA0140JODM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-776241, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía, 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.

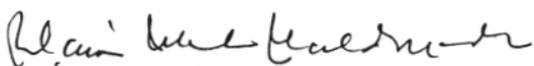
Artículo 6. Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor, la Secretaría Distrital de Planeación y en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, 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.

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 **13 JUN. 2012**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Octavio Fajardo Martínez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica - SDP 
Revisó: Claudia Andrea Ramirez Montilla – Directora de Economía Urbana - SDP 
Proyectó: Edwin Ramirez Pardo – Profesional de la Dirección de Economía Urbana - SDP 

Revisión Jurídica:

Aprobó: Diego Isaias Peña Porras – Subsecretario Jurídico - SDP 
Revisó: Ximena Piedad Aguillón Mayorga – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP 
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – P. U. - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP 