



RESOLUCIÓN No. 0793 16 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 “El Triángulo”, identificado con CHIP AAA0137PJPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 “El Triángulo”, 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 Alcalde Mayor de Bogotá D.C. expidió el 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”*, señalando en el artículo 18 del mismo, 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:

“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:

“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 2 de Bogotá D.C. mediante oficio con radicación No. 1-2009-55830 del 28 de diciembre de 2009, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 *“El Triángulo”*.



16 JUN 2011

RESOLUCIÓN No. 0793

Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 “El Triángulo”, identificado con CHIP AAA0137FJPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 “El Triángulo”, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Que mediante memorando con radicado No. 3-2009-21041 del 30 de diciembre de 2009, con fundamento en lo establecido en el literal d) del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006, la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Planes Parciales de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la entidad, realizar el estudio de comparación normativa entre el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 190 de 2004, para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 “El Triángulo”.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2010-07005 del 28 de mayo de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial y la Dirección de Planes Parciales emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual determinó que:

“(…)

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

A la luz del artículo 185° del Acuerdo 6 de 1990, mientras no fuera incorporado como área urbana, 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.

El cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el máximo potencial permitido en el escenario normativo del POT, asumiendo dos situaciones: a) el desarrollo en la totalidad del proyecto del uso único de vivienda y b) el desarrollo simultáneo de los usos de comercio y servicios y vivienda, los cuales corresponden a los de mayor rentabilidad.

“(…)”

Que frente a la solicitud de revisión del concepto técnico citado, realizada por la Dirección de Economía Urbana mediante memorando con radicación No. 32010-07338 del 4 de junio de 2010, en el sentido de verificar en el concepto técnico anterior el área bruta del predio con tratamiento de desarrollo a que se refiere la presente resolución, la Subsecretaría de Planeación Territorial y la Dirección de Planes Parciales mediante el oficio con radicación No. 3-2010-07952 del 23 de junio de 2010, manifestó lo siguiente:

“(…) se realizan las siguientes observaciones:

“Para determinar el área bruta del predio objeto de estudio técnico (…)

(…) se toma como base el certificado de tradición y libertad 50C- 1081239 en donde el área para el predio “El Triángulo” es de 12.890 metros cuadrados.



16 JUN 2011

RESOLUCIÓN No. 0793

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 “El Triángulo”, identificado con CHIP AAA0137PJPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 “El Triángulo”, y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Los demás aspectos normativos que hacen parte del estudio técnico emitido por medio del memorando 3-2010-07005 del pasado 28 de mayo de 2010, se mantienen.”

Que con base en el estudio técnico de comparación normativa realizado por la Dirección de Planes Parciales, la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría, expidió el oficio con radicado No. 2-2010-24898 del 6 de julio de 2010, mediante el cual se realizó la estimación general del efecto plusvalía para el predio en mención, estableciendo lo siguiente:

“(…) los valores establecidos en el presente oficio corresponden a una estimación general, cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD 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 radicación No. 2-2010-26018 del 13 de julio de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 *“El Triángulo”*.

Que mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-33911 del 23 de septiembre de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo objeto del presente acto administrativo, el cual señala:

“(…)

La vocación principal de la zona es el uso Residencial.

(…)

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 agrícolas; hoy por el contrario, dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran no solo incluyéndolo dentro del suelo urbano de la ciudad sino permitiendo usos más atractivos (Residencial) y por lo tanto si existe hecho generador de plusvalía.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio con radicación No. 2-2010-36941 del 30 de septiembre de 2010, las cuales se resumen a continuación:

RESOLUCIÓN No. 0793 16 JUN 2011

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 "El Triángulo", identificado con CHIP AAA0137P.JPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 "El Triángulo", y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

➤ **"ASPECTOS NORMATIVOS.**

1. Tras revisar el informe técnico se observó que en la página 4 se determinó la siguiente exigencia de estacionamientos:

Estacionamientos privados: 1 x 6 Unidades de vivienda
Estacionamientos privados: 1 x 15 Unidades de vivienda

De acuerdo con el sector de demanda en el cual se encuentra el predio de la referencia (Sector C), se encontró una inconsistencia en la exigencia empleada, ya que para este sector de demanda y de acuerdo a que este predio se encuentra ubicado en Área Urbana Integral, la exigencia de parqueaderos que definió el Decreto 190 de 2004 (Cuadro anexo No. 4) es de:

Estacionamientos privados: 1 x 2 Unidades de vivienda
Estacionamientos privados: 1 x 10 Unidades de vivienda

Se solicita revisar este ítem y realizar las aclaraciones respectivas.

➤ **ASPECTOS ECONÓMICOS**

2. En el ejercicio económico se observó que el valor de venta de parqueaderos se tomó del valor empleado en el punto de investigación 6 del cálculo del efecto plusvalía practicado por la UAECD para la UPZ 46 "Castilla", sin embargo en el avalúo practicado en dicho punto se observó que existen 2 valores de venta para parqueaderos:

Valor Parqueaderos descubiertos = \$2.953.943
Valor Parqueaderos cubiertos = \$4.500.000

Se solicita de forma muy cordial se explique por qué se utilizó únicamente el valor de parqueo descubierto para la estimación de ventas por este ítem en el presente informe técnico.

3. Tras revisar el informe técnico en la parte de costos, se observó que el costo total de construcción obtenido (\$14.561.115.874,2) resultado de multiplicar el costo total por m² (\$502.085,34/m²) por el área construida del proyecto (28.644,44 m²) no es consistente, ya que al realizar esta operación el costo total obtenido es de \$ **14.381.955.628.**

Se solicita revisar dicha situación y realizar las respectivas aclaraciones si se incluyó más área para efectos de estos costos.

4. Asimismo, en el componente de costos y tras revisar el procedimiento aplicado para obtener el costo total de construcción por m², se encontró que en la obtención del costo indirecto por m² con base en el ejercicio practicado para el punto de investigación 6 del cálculo del efecto plusvalía UPZ 46 "Castilla", se omitieron ítems como Costos ventas, comisiones y publicidad así como los Costos financieros dentro del cálculo del costo indirecto (...) para el predio de la referencia, sin embargo dichos costos fueron incluidos aparte de los costos indirectos. Es

**RESOLUCIÓN No. 0793**

16 JUN 2011

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 "El Triángulo", identificado con CHIP AAA0137PJP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 "El Triángulo", y se determina el monto de la participación en plusvalía"*

importante anotar que el porcentaje de los costos financieros con respecto al total de ventas tanto en el punto de investigación 6 (6,44%) como en el informe técnico objeto de este oficio (5,1%) son diferentes.

(...)"

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante comunicación con radicación No. 1-2010-46619 del 9 de noviembre de 2010, respondió las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

➤ **ASPECTOS NORMATIVOS**

Respuesta a la objeción No. 1:

"Se acepta la objeción realizada y se realizan las correcciones pertinentes del caso en relación a la demanda de parqueaderos; cabe anotar que La UPZ 46 "Castilla", muestra una demanda de parqueaderos para las demás áreas de actividad y sub.-sectores tal como se indicó inicialmente en el presente Tratamiento de Desarrollo, la cual discrepa con el Decreto 190 de 2004:

- *Estacionamientos privados: 1 x 6 Unidades de vivienda*
- *Estacionamientos públicos: 1 x 15 Unidades de vivienda.*

Y que por ende se adoptó inicialmente esta exigencia, a continuación se realizan las modificaciones pertinentes y se anexan los cálculos respectivos.

- *Estacionamientos privados: 1 x 2 Unidades de vivienda*
- *Estacionamientos públicos: 1 x 10 Unidades de vivienda."*

➤ **ASPECTOS ECONÓMICOS**

Respuesta a la objeción No. 2:

"La localización del total de parqueaderos se puede realizar en el primer piso teniendo en cuenta una demanda de:

Estacionamientos privados: 1 x 6 Unidades de vivienda
Estacionamientos públicos: 1 x 15 Unidades de vivienda.

Para los cuales se plantea la construcción de una placa de parqueo es decir descubierto y por ende su precio es de \$2'937.169,50 por unidad.

Si la demanda cambia según la presente solicitud, se deben ubicar una cantidad de 139 unidades parqueo privado en el sótano los cuales se podrán vender a \$4'474.447,45 por unidad y 51 unidades parqueo privado en primer piso es decir descubiertos vendibles a \$2'937.169,50 por unidad."

**RESOLUCIÓN No. 0793**

16 JUN 2011

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 “El Triángulo”, identificado con CHIP AAA0137PJPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 “El Triángulo”, y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Respuesta a la objeción No. 3:

“En efecto el costo total de construcción, resulta de multiplicar el costo total por m² (\$502.085,34/m²) por el área construida del proyecto (28.644,44 m²) más: el 5% del área útil (356,83 m²) es decir 29.001,28 m², lo que resulta en \$14.561.115.874,20.”

Respuesta a la objeción No. 4:

“En efecto La (sic) obtención de los costos totales de construcción por m2 fue como se describe en el enunciado de la presente pregunta, en cuanto a la diferencia en los porcentajes de costos financieros, ésta hace referencia a la forma en que se calculan en el presente, pues se calculan sobre el 60% del total de los costos directos a una tasa del 12,61% (DTF mas 5 puntos) para octubre del 2003, reflejados sobre el valor total de ventas (5,18%).”

Que mediante memorando con radicación No. 2-2010-43062 del 17 de noviembre de 2010, la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, manifestó estar de acuerdo con la respuesta dada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las objeciones presentadas por esta Secretaría ante dicha entidad.

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 tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 *“El Triángulo”*, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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. El *“Informe Técnico de la Memoria del Cálculo del Efecto Plusvalía”* 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,

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 7A Bis C No. 80-03 *“El Triángulo”*, identificado con CHIP AAA0137PJPA, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239, 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:

**RESOLUCIÓN No. 0793 16 JUN 2011**

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 “El Triángulo”, identificado con CHIP AAA0137PJPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 “El Triángulo”, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

VALOR M2 TERRENO AC 6/90 OCTUBRE 11 DE 2003	IPC	Valor M2 indexado a Octubre 11 de 2004	Valor M2 terreno POT Octubre 11 de 2004	Efecto Plusvalía M2 sobre área bruta	Efecto Plusvalía M sobre área útil
\$ 11.900,00	1,059453719	\$ 12.607,50	\$ 55.000,00	\$ 42.392,50	\$ 76.568,13

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía.

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 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 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 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 – Dirección de Impuestos de Bogotá.



RESOLUCIÓN No. 0793

16 JUN 2011

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 7A Bis C No. 80-03 "El Triángulo", identificado con CHIP AAA0137P/JPA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1081239 "El Triángulo", 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 previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los

16 JUN 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica *JEL*
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana *SVS*
Proyectó: Jhon Gómez Higuera – Profesional de la Dirección de Economía Urbana *JGH*

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica *HP*
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos *JARM*
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos *AVR*