



171 MAYO 2007

RESOLUCIÓN No. No 0362

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la Carrera 86 No. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 Int 1 – Carrera 86 No. 17-89 int 2 y Calle 19 86-27 con CHIPS Nos. AAA0148JZUH - AAA0177JWPP -AAA0177JWRU y AAA0177JWSK"

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales y en especial la conferida en la Resolución 1010 del 26 de diciembre de 2005, y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley de Desarrollo Territorial numero 388 de 1997, en el capítulo IX regula todo lo relacionado con el tema de la plusvalía. En el artículo 73, señala que las entidades públicas tienen derecho a participar en las plusvalías resultantes de los beneficios que generan las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento. Igualmente, establece que los Concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdo de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que para Bogotá, D.C., el Concejo expidió el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital". En el artículo 2º establece la obligación de declaración y pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de inmuebles beneficiados con acciones urbanísticas contempladas como hecho generador.

Que el Alcalde Mayor a través del Decreto No. 084 del 29 de marzo de 2004, definió los lineamientos para la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada para la participación en plusvalía.

Que mediante Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para los predios localizado en la Carrera 86 No. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 INT 1, Carrera 86 No. 17-89 INT 2 y Calle 19 86-27, identificados con CHIPS No. AAA0148JZUH - AAA0177JWPP -AAA0177JWRU y AAA0177JWSK, la cual fue debidamente notificada el 20 de marzo de 2007.

Que el señor ARIEH KATZ ZANGEN actuando en calidad de representante legal de KATZ Ltda., titular del derecho de dominio de los predios objeto de la presente resolución, interpuso recurso de reposición en subsidio de apelación contra la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, argumentando lo siguiente:

60-88



11 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. No 0362

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la Carrera 86 NO. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 Int 1 – Carrera 86 No. 17-89 int 2 y Calle 19 86-27 con CHIPS Nos. AAA0148JZUH - AAA0177JWPP -AAA0177JWRU y AAA0177JWSK"

"1) En la parte considerativa de la resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, se manifiesta:

"Que según lo definido por la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, por medio del radicado 3-2007-01932, **el área objeto de esta resolución** "... resulta de descontar el área total del terreno incluida en el plano topográfico F356/1 las áreas de la etapa oriental ejecutadas en la licencia No. 420472 de 2002 de 104.124,26 mts2, de lo cual restan **31.235,74 mts2** de área bruta para la etapa occidental."

"Que según lo definido por la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, por medio del radicado 3-2007-01932, del 13 de marzo de 2007, el área bruta de la etapa occidental corresponde a los folios de matrícula Nos. 50C-1591043 (5.935,23 M2) – 50C-1591044 (6.414,45 M2) y 50C- 1591045 (2.919,4 M2), y una porción de la matrícula inmobiliaria 50C-845597 (15.966,72 M2), que corresponde al área de la afectación por Línea de Alta Tensión y las áreas restantes que no fueron ejecutadas en la licencia No. 420472 de 2002.

- 2) Al sumar las citadas áreas se establece que los predios en conjunto suman un **área bruta de 31.235,80 M2.**
- 3) De acuerdo con lo anterior en el artículo único de la resolución 0206 del 15 de marzo de 2007 se dispuso declarar el precálculo del efecto plusvalía **para el área bruta del predio** pues allí se dice: "Declarar como precálculo del efecto **plusvalía por m2 de terreno para el predio** localizado en la CARRERA 86 No. 17-04 – CARRERA 86 No. 17 – 89 INT 1 – CARRERA 86 NO. 17-98 INTE 2 Y CALLE 19 86-27, en CUARENTA Y TRESMIL VEINTIUN PESOS (\$43.021,00) en pesos de febrero de 2007, **aplicable sobre el área del lote.**" (Negrilla y subrayado fuera de texto). Es decir el precálculo del efectos plusvalía se declaró para los **31.235.8 M2** que suman las áreas brutas de los predios objeto de la licencia de urbanización.
- 4) La anterior decisión en (sic) violatoria de los artículo 5 (sic) del Acuerdo 118 de 2003 y 78 de la ley 388 de 1997 que disponen en su orden:
(...)
- 5) En el presente caso y como lo dice el informe técnico 3-2007-01932 preparado por la Dra. María Cristina Rojas - Directora de Planes Parciales – dirigido al Dr. Juan Carlos Ortega, Subsecretario de Planeación Económica, según el Plano Topográfico F356/1 y las normas del POT, los predios objeto de desarrollo tienen las siguientes afectaciones y cesiones:



Continuación de la Resolución No. No 0362 11 MAYO 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la Carrera 86 NO. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 Int 1 – Carrera 86 No. 17-89 int 2 y Calle 19 86-27 con CHIPS Nos. AAA0148JZUH - AAA0177JWPP -AAA0177JWRU y AAA0177JWSK"

DESARROLLO URBANIZACIÓN	POR	AREA URBANA INTEGRAL ZONA MÚLTIPLE RANGO 1 DE EDIFICABILIDAD
AREA BRUTA DEL LOTE		31.235,74
Áreas de reserva o afectaciones		4.052,08
Línea Alta Tensión		4.052,08
AREA NETA URBANIZABLE		27.183,66
Área neta base cálculo de cesiones (ANU – control ambiental)		23.568.67
Cesiones Públicas Parques y Equipamiento (25% ANU)		5.892,17
Control Ambiental		3.614,99
Total Cesiones		9.507.16
AREA ÚTIL		17.676.50

- 6) De acuerdo con lo anterior y cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 5 del Acuerdo 118 de 2003 y 78 de la Ley 388 de 1997, el cálculo de la preliquidación del efecto plusvalía se tiene que hacer descontando al área bruta de los predios (31.235,8 M2) las áreas correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público que en el presenta caso son la cesión para parques y equipamientos (5.892.17 m2) y la cesión del control ambiental (3.614.99 M2), así como las áreas de eventuales afectaciones que en este caso corresponde a la línea de alta tensión (4.052,08 M2), lo que da un área de 17.676.50 M2.

Que en consecuencia, antes de resolver, se hacen los siguientes:

RAZONAMIENTOS

El efecto de plusvalía se calcula conforme con lo definido en el numeral 2 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997, o sea con base en el área potencial adicional de edificación, definida en el citado numeral como "... la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora", y de acuerdo con el Artículo 5 del Acuerdo 118 se aplica el método residual para calcular la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales. En la metodología aplicada, tal como está expresado en el estudio de comparación normativa que soporta la resolución impugnada, se descontaron del total de las ventas los costos asociados al urbanismo, costos directos, indirectos, financieros, así como las utilidades del proyecto, con el propósito de estimar el valor del terreno bajo la reglamentación de Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 327 de 2004.



Continuación de la Resolución No. No 0362

11 MAYO 2007

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la Carrera 86 NO. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 Int 1 – Carrera 86 No. 17-89 int 2 y Calle 19 86-27 con CHIPS Nos. AAA0148JZUH - AAA0177JWPP -AAA0177JWRU y AAA0177JWSK"

La diferencia existente entre el valor del terreno en cada uno de los escenarios normativos mencionados anteriormente, da como resultado el efecto total de plusvalía, que en este caso se estimó en \$1.343'802.397.00 a precios de febrero de 2007.

Ahora bien, de la aplicación de las normas en los dos escenarios normativos tenemos las siguientes áreas:

	ACUERDO 06	POT
Área Bruta	Z= 31.235,7 M2	Z= 31.235,7 M2
Área Útil	A = 20.306,6 M2	B = 17.676,5 M2
Valor Lote (\$ Oct 2003)	X= \$5.101'782.809	Y= \$6.231'480.265
Valor Lote (\$ Feb 2007)	V= \$6.068.693.824	W=\$7.412'496.221

En el anterior cuadro se evidencia que el área a la que se refiere el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, que es el área útil, es diferente en los dos escenarios normativos ya que las exigencias de cesiones son diferentes, por lo que se podría considerar como área del predio objeto del tributo o área de referencia, un área de lote que tenga la misma cantidad de metros cuadrados bajo las dos normas y de esta forma definir un valor único del efecto de plusvalía por metro cuadrado.

Es por esta razón que, dado que el efecto total de plusvalía ya está determinado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, definió el valor único dividiendo el efecto total de plusvalía por el área bruta del predio, debido a que es un área de referencia común en los dos escenarios normativos.

Para ilustrar lo mencionado, en el siguiente cuadro se muestra el resultado de dividir el efecto total de plusvalía por las áreas útiles en cada escenario normativo así como en el área bruta del predio, con lo cual, a partir del mismo valor de plusvalía total se obtienen diferentes valores de efecto de plusvalía por metro cuadrado:

	Área Objeto M2	Efecto Plusvalía por M2 (\$ mar 2007)	Efecto Total Plusvalía (\$ mar 2007)
Área Útil POT	17.676,50	76.021,97	1.343.802.397,00
Área Útil Acuerdo 06/90	20.306,60	66.175,65	1.343.802.397,00
Área Bruta	31.235,74	43.021,31	1.343.802.397,00

Teniendo en cuenta que, como se mencionó anteriormente, el área bruta es el denominador común en los dos escenarios normativos, se toma como efecto de plusvalía por metro cuadrado el producto de la división del efecto total por ésta área.



No 0362 111 MAYO 2007

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio localizado en la Carrera 86 NO. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 Int 1 – Carrera 86 No. 17-89 int 2 y Calle 19 86-27 con CHIPS Nos. AAA0148JZUH - AAA0177JWPP -AAA0177JWRU y AAA0177JWSK"

Por lo explicado anteriormente, en la parte resolutive de la Resolución 0206 del 15 de marzo de 2007 se define "*Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el predio localizado en la Carrera 86 No. 17-04, Carrera 86 No. 17-89 INT 1, Carrera 86 No. 17-89 INT 2 y Calle 19 86-27, en CUARENTA Y TRES MIL VEINTIUN PESOS (43.021.00) en pesos de febrero de 2007*" precisando que se debe aplicar sobre el área del lote, esto es, el área bruta.

Con fundamento en lo anterior:

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición contra la Resolución No. 0206 del 15 de marzo de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, interpuesto por el señor ARIEH KATZ ZANGEN actuando en calidad de representante legal de KATZ Ltda. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

ARTICULO SEGUNDO: Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario de la Secretaría Distrital de Planeación.

111 MAYO 2007

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


JUAN CARLOS ORTEGA BERMÚDEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIECONÓMICA

Aprobó: Leyla Marcela Salguero Pardo
Proyectó: Diana Gaitán Orjuela
Proyectó: Eneida María Chacón