



RESOLUCIÓN No. 1350

07-OCT 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, 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, 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 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 referido decreto.

Que el Decreto Distrital 367 del 30 de octubre de 2008 *“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 312 de 2005 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial San Pedro de Usme, Lote N° 2 , Etapas II, III y IV, ubicado en la Localidad de Usme”*, señaló *“Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, la modificación propuesta fue objeto de estudio técnico de configuración de hechos generadores de plusvalía, efectuado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, y se determinó que el Plan Parcial es objeto de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.”*

Que el literal d del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 le asigna la función a la Dirección de Planes Parciales de elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales.

Que el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 312 del 6 de septiembre de 2005 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado “San Pedro de Usme Lote N° 2, etapas II, III y IV”, ubicado en la localidad de Usme”*, señaló *“El área de aplicación de este plan parcial la constituye el predio con matrícula inmobiliaria N° 50C-103552 (...)”*.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que mediante oficio radicado con No. 1-2009-20146 del 13 de mayo de 2009, la Curaduría Urbana No. 2, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial San Pedro de Usme Lote N° 2 Etapas II, III y IV.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2009-19494 del 27 de noviembre de 2009, según el cual, para el mencionado plan parcial se configura hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad.

Que con base en el estudio normativo citado y ratificado con el memorando No. 3-2010-02743, el Director de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el oficio No. 2-2010-07306 del 3 de marzo de 2010, mediante el cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el plan parcial en mención.

Que en el oficio No. 2-2010-07306 del 03 de marzo de 2010 se señaló que *“(…) los valores establecidos en el presente oficio son un precálculo 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 la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio con radicación No. 2-2010-07309 del 3 de marzo de 2010, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el plan parcial de la referencia.

Que el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe del *“Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial San Pedro de Usme Lote N° 2 Etapas II, III y IV”*, el cual se radicó en la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicación No. 1-2010-22006 del 21 de mayo de 2010.

Que en virtud del artículo 3° del Decreto Distrital 084 de 2004, por medio de los oficios con radicaciones No. 2-2010-19789 del 28 de mayo de 2010 y 2-2010-26480 del 15 de julio de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del *“Cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial San Pedro de Usme Lote N° 2 Etapas II, III y IV”* de la siguiente forma:

Oficio con radicación No. 2-2010-19789

✓ *“La Dirección de Planes Parciales tiene las siguientes observaciones:*

2

300



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

El estudio comparativo y cálculo elaborado por la UAECD se encuentra ajustado a la normatividad del Decreto 312 de 2005 con el que se adoptó en plan parcial, en aplicación de las (sic) normas del Decreto 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial –POT y el Decreto 367 de 2008 con el cual se modificó el plan parcial, al amparo del Decreto 469 de 2003, con el que se revisó el POT, norma compilada en el Decreto 190 de 2004 y demás normas reglamentarias, en especial los Decretos 327 de 2004 y 436 de 2006.

No obstante lo anterior, se observa en el estudio que al momento de realizar los cálculos del potencial de área construida se utilizó el área neta urbanizable, cuando por localización del 30% de las cesiones destinadas a parques dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de los cuerpos de agua, el 50% de las mismas serán contabilizadas como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación, según lo establece el parágrafo 2, artículo 13 del Decreto 327 de 2004.

En ese sentido, en la página 7 del estudio se transcribió el cuadro de áreas de la modificación del plan parcial, el cual contiene el ítem de Área Base de Cálculo Índices de Edificabilidad, que corresponde a la suma del Área Neta Urbanizable y la Cesión Pública para Parques, pero no fue tomada en cuenta para calcular el área total construida.

Teniendo en cuenta lo anterior y que es sobre el potencial del área construible, según el Área Base de Cálculo Índices de Edificabilidad y el índice de construcción final, que se realizan los cálculos económicos es necesario que se haga el correspondiente ajuste.

✓ *La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes observaciones:*

1) En el escenario antes de la acción urbanística se señala un área neta en el uso ó área vendible de 31.431,11 m². Dicha área es igual al área construida resultante de este escenario. Por lo anterior, se solicita determinar el área vendible (producto de restar al área construida a comparar las circulaciones adicionales y el equipamiento comunal construido) de acuerdo a los parámetros establecidos por la SDP y la UAECD, y utilizar dicha área en el correspondiente análisis de ventas.

2) En el escenario antes de la acción urbanística se esta costeano un área de 32.012,65 m². No obstante, si se consideran puntos fijos del 10% el área costeable sería de 34.923,45. Se solicita realizar el ajuste respectivo.

3) El valor del terreno adoptado en los escenarios antes y después de la acción urbanística incluye el valor de la reserva vial no cedida. Se solicita explicar por qué se incluye el valor de la reserva vial.

4) El área construida en el escenario después de la acción urbanística señalada en el cálculo del efecto plusvalía para el plan parcial de la referencia es de 68.867,99 m². Sin embargo, dicha área debe ser 71.596,78 m². Se solicita realizar el ajuste respectivo.

5) El área a comparar debe ser de 64.437,10 m² de acuerdo a lo autorizado en el Decreto 367 de 2008 "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 312 de 2005 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial San Pedro de Usme, Lote N° 2, Etapas II, III y IV, ubicado en la Localidad de Usme". Se solicita realizar los ajustes al área construida, área a comparar y área neta en el uso.

6) En el escenario después de la acción urbanística se esta costeano un área de 70.238,92 m². No obstante, si se consideran puntos fijos del 10% el área costeable sería de 71.596,78. Se solicita realizar el ajuste respectivo.



Continuación de la Resolución **“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

7) El valor de la reserva vial no cedida en el escenario después de la acción urbanística es de \$186.904.937,61, es decir, que corresponde a un área de reserva de 3.673,56 m². Sin embargo, en el cuadro de áreas se señala reservas plan vial (Av. Darío Echandía) igual a 8.322,15 m². Teniendo en cuenta lo anterior, si para la determinación del valor del terreno es necesario incluir el valor de la reserva, entonces se solicita determinar el valor de la reserva según el cuadro de áreas; tal como se realizó en el escenario antes de la acción urbanística.

8) Se observó que se utilizó una utilidad del 6% para vivienda en los dos escenarios. Sin embargo, en el Plan Parcial La Pradera se utilizó una utilidad del 8% para el mismo uso. De acuerdo a esto, ¿Por qué la utilidad es diferente si las características de la vivienda son las mismas? Adicionalmente, se solicita citar la fuente de este porcentaje.”

Oficio con radicación No. 2-2010-26480

“En atención a la respuesta emitida a las objeciones planteadas para el plan parcial de la referencia, remitimos la siguiente observación formulada por la Dirección de Planes Parciales a través del memorando No.3-2010-08683 del 09 de Julio de 2010, con el fin que se realicen las aclaraciones pertinentes.

Tal como se había informado con el memorando 3-2010-06717 del 16 de junio de 2010, el estudio comparativo y cálculo elaborado por la UAECD se encuentra ajustado a la normatividad del Decreto 312 de 2005 con el que se adoptó en plan parcial, en aplicación de las normas del Decreto 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial –POT y el Decreto 367 de 2008 con el cual se modificó el plan parcial, al amparo del Decreto 469 de 2003, con el que se revisó el POT, norma compilada en el Decreto 190 de 2004 y demás normas reglamentarias, en especial los Decretos 327 de 2004 y 436 de 2006.

Por otra parte, se observa en el presente estudio que se realizó el ajuste del área base para cálculo de edificabilidad, de acuerdo con la observación efectuada con el oficio 3-2010-06717 del 16 de junio de 2010, sobre ajustar el área base para cálculo de edificabilidad, con fundamento en que el parágrafo 2, artículo 13 del Decreto 327 de 2004, determina que cuando se localice el 30% de las cesiones destinadas a parques dentro de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de los cuerpos de agua, el 50% de las mismas serán contabilizadas como parte del área neta urbanizable para efectos del cálculo de los índices de construcción y ocupación.

No obstante el ajuste anterior, y pese a que matemáticamente el área base para cálculo de edificabilidad 51.549,68 m², señalada en el estudio y el cuadro anexo al mismo es producto de la suma del área neta urbanizable 49.584.95 m² mas el 50% del área de cesión para parques 1.964.73 m², localizable en Zona de Manejo y Preservación Ambiental (30% área de cesión para parques), en el estudio se hace referencia a que esta última corresponde a un traslado de parte de la cesión al control ambiental, situación que no corresponde con lo determinado normativamente en el parágrafo 2, artículo 13 del Decreto 327 de 2004.”

Que por medio de los radicados No. 1-2010-27331 del 25 de junio de 2010 y 1-2010-32379 del 2 de agosto de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio repuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación de la siguiente forma:

Oficio con radicación No. 2-2010-19789

- ✓ Pregunta realizada por la Dirección de Planes Parciales



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

1º objeción – Respuesta

*“Verificando el Decreto 367 de 2008, según el Artículo 3. Cuadro de Áreas del Plan Parcial, se procede a realizar los ajustes necesarios al escenario normativo después de la acción urbanística de acuerdo al Área Base de Calculo Índices de Edificabilidad...
(...)”*

- ✓ Preguntas realizadas por la Dirección de Economía Urbana

1º objeción – Respuesta

“En el escenario antes de la acción urbanística, el producto inmobiliario son casas en propiedad horizontal, dado que este producto inmobiliario no cuenta con elementos comunes como escaleras, ascensores, cuartos de basura, o halles de circulación; el área construida, el área a comparar y el área vendible son iguales. Situación que no sucede en el producto inmobiliario de apartamentos donde los puntos fijos y las circulaciones adicionales son comunes y es necesario descontarlos de las torres que se planteen en el ejercicio; por consiguiente se mantienen estas áreas en el escenario normativo.”

2 objeción – Respuesta

“Como se menciona en la respuesta anterior, no es necesario realizar el descuento de los puntos fijos; por lo que se está costeando es el área construida, que para este caso es igual que el área a comparar, y el equipamiento comunal privado, de tal manera que se mantiene el análisis normativo.”

3 objeción - Respuesta

“La franja indicada como reserva vial en cada uno de los ejercicios normativos corresponde a una afectación por la construcción de la Avenida Darío Echandía, esta área de terreno deberá ser adquirida por la entidad distrital correspondiente (IDU) la cual se pagará a valor comercial, para este caso a valor de terreno bruto, por lo tanto el valor total de la afectación deberá ser incluida dentro del cálculo final del potencial, ya que como se observa en los ejercicios se excluyó del área neta urbanizable, que es sobre la cual se calculan los índices de ocupación y de construcción.”

4 objeción - Respuesta

“Ya se esta dando respuesta a esta pregunta conforme a la solicitud de la Dirección de Planes Parciales.”

5 objeción - Respuesta

“Ya se esta dando respuesta a esta pregunta conforme a la solicitud de la Dirección de Planes Parciales”

6 objeción – Respuesta

“Ya se esta dando respuesta a esta pregunta conforme a la solicitud de la Dirección de Planes Parciales.”

[Firma]



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

7 objeción – Respuesta

“En el escenario después de la acción urbanística, para alcanzar el índice de construcción requerido 1,25 y llegar a la mayor edificabilidad, el plan parcial conforme al Artículo 20 del Decreto 367 de 2008, realizará el aporte en suelo de malla vial arterial perteneciente a la Avenida Darío Echandía, aplicando la metodología establecida en el Artículo 23 del Decreto 436 de 2008.

Donde el cálculo de cesión adicional de suelo para malla vial arterial necesaria para acceder a la edificabilidad adicional es de 4.832,78 m². Si bien el área total de la reserva es de 8.322,15 m², se tiene que la diferencia entre esta área y la calculada para acceder a la mayor edificabilidad es de 3.489,37 m²; por lo tanto se puede incluir este resultado en el valor de la reserva.”

8 objeción – Respuesta

“La utilidad establecida para vivienda del 6% en el Cálculo del efecto Plusvalía para el Plan Parcial San Pedro Usme Lote No. 2 hace referencia al periodo en que se realizan los avalúos (2007 – 2008) de acuerdo a las condiciones económicas específicas de esa época y al tipo de proyecto inmobiliario. Dicho porcentaje ha sido resultado de consulta a constructores que ejecutan estos tipos de proyectos.

(...)”

Oficio con radicación No. 2-2010-26480

“Atendiendo la observación realizada por la dirección de Planes Parciales, se hace la corrección en el párrafo correspondiente en el Potencial de Desarrollo Después de la Acción Urbanística dado que el término empleado no corresponde a lo determinado en el parágrafo 2, artículo 13 del Decreto 327 de 2004.

Del área neta urbanizable sin control ambiental (45.968,07 m²), se descuenta el área de malla vial local y peatonal correspondiente a 2.801,35 m², la cesión de parques correspondiente al 17,54% (8.064,60 m², donde 1.964,73 m² se localizan en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental) y la cesión de equipamientos correspondiente al 8% (3.677,45 m²) obteniendo así un área útil de 33.389,40 m². Debido a que se localiza una de parte de la cesión de parques en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental, correspondiente a un área de 1.964,73 m², se calcula nuevamente el área base para el cálculo de índices de edificabilidad (índices de construcción y ocupación); obteniéndose un área de 51.549,68 m².”

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme Lote N° 2 Etapas II, III y IV”, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y 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. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía para cada uno de los predios que conforman el Plan Parcial “San Pedro de Usme Lote N° 2 Etapas II, III y IV” de la localidad de Usme, 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 M ² Dec. 312 de 2005 Octubre 30 de 2007	IPC	Valor M ² deflactado a Octubre 30 de 2008	Valor M ² Dec. 367 de 2008 Octubre 30 de 2008	Plusvalía M ² Sobre Área Bruta	Plusvalía M ² Sobre Área Útil
\$ 44.000,00	1,079397	\$ 47.493,46	\$ 57.000,00	\$ 9.506,54	\$ 18.231,91

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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la mencionada Subsecretaría.

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

42

fid.



RESOLUCIÓN No. 1350

07 OCT 2011 Página 8 de 8

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “San Pedro de Usme, Lote 2, Etapas II, III y IV” ubicado en la Localidad de Usme, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

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 de Impuestos de Bogotá.

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

07 OCT 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge Enrique León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana
Proyectó: Yury Liceth Ospina Betancourth
Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Helberth Alexander Forero Vergara
Abogado Dir. Análisis y Conceptos Jurídicos