



RESOLUCIÓN No. 1509

09 NOV 2011

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, 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 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, en su artículo 46 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 mediante oficio con radicado con No. 1-2007-43667 del 5 de octubre de 2007, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31.

Que la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2007-09182 del 22 de noviembre de 2007, según el cual, para el mencionado predio con tratamiento de desarrollo se configura hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación del suelo.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0995 del 18 de diciembre de 2007, por la cual se expide el cálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 127 Bis No. 91B-31.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0179 del 28 de febrero de 2008, por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0995 del 18 de diciembre de 2007 revocándola en su integridad.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

Que con base en el estudio normativo antes indicado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0194 del 5 de marzo de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo en mención.

Que en el Considerando 7º de la Resolución No. 0194 de 2008, 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 mediante la Resolución No. 0443 del 12 de junio de 2008, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica rechazó el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0179 del 28 de febrero de 2008.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio con radicado No. 2-2009-32824 del 10 de septiembre de 2009 solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), el cálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91B 31, identificado con CHIP AAA0129CZBS.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD con el oficio radicado No. 1-2009-52554 de 1º de diciembre de 2009, remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía donde se concluyó:

*“(…)*

*El hecho generador de plusvalía para el predio es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano, ya que en el escenario normativo Acuerdo 6 de 1990, el predio se desarrollo (sic) en usos suburbanos, es decir, agrícolas y forestales; y en el segundo escenario POT, permite los usos urbanos considerando como principal el uso de vivienda.*

*De acuerdo con los resultados de la comparación del mercado inmobiliario el cual tiene en cuenta las características presentes en el sector objeto de estudio y del potenciales (sic) de desarrollo realizado, se concluye que sí existe hecho generador de plusvalía; debido a que con el cambio de suelo de expansión urbana a suelo urbano, los usos a desarrollar también cambian pasando de usos agrícolas y forestales a usos de urbanos, obteniendo así, un incremento en el valor por metro cuadrado de terreno.*

*Las áreas con las que se realiza el siguiente estudio, son tomadas del Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores del efecto plusvalía de acuerdo al oficio 2-2009-32824 de fecha 11 de septiembre de 2009.*

*(…)”*.

*[Firma]*



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través de los oficios Nos. 2-2009-46797 del 14 de diciembre de 2009, 2-2010-09528 del 17 de marzo de 2010, 2-2010-28043 del 28 de julio de 2010 y el memorando 3-2010-02943 del 2 de marzo de 2010.

Objeciones contenidas en el oficio con radicado No. 2-2009-46797 del 14 de diciembre de 2009:

*“1. De acuerdo con la fuente correspondiente al Costo Total empleado en el ejercicio (costo total de construcción vivienda multifamiliar mampostería estructural – Construdata Edición No. 132), se observa una inconsistencia en el valor, debido a que el valor utilizado en el ejercicio es de \$609.670/m<sup>2</sup>, mientras que el costo citado en la revista así como en el informe técnico (página 5) es de \$609.670/m<sup>2</sup>. Se solicita revisar dicha situación.*

*2. Los costos financieros estimados en el avalúo, que corresponden a la aplicación del DTF más 3 puntos (7.61% + 3%) sobre los costos directos de construcción no corresponden a dicho porcentaje, debido a que el valor por concepto de costos financieros relacionados en el ejercicio (\$149.174.357,13) corresponde a un 6.37% de los costos directos.*

*Se solicita revisar dicho ítem y realizar las aclaraciones respectivas. Asimismo (sic), se pide aclaración sobre las razones o fundamentos para determinar el rubro **costo financiero** a partir de la DTF.*

*3. Con respecto al precio total del lote obtenido tras aplicar el método residual, se observó que dentro de éste se incluyó el valor por concepto de la reserva vial no cedida (Área=1.700,16 m<sup>2</sup>).*

*Se solicita explicar las razones para sumar dicho ítem al valor total del terreno, además de aclarar el valor por m<sup>2</sup> utilizado para calcular dicho rubro”.*

Observaciones contenidas en el memorando 3-2010-02943 del 2 de marzo de 2010:

*“ El estudio técnico que generó el precálculo emitido con la Resolución 0995 del 18 de diciembre de 2007, por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, fue recurrido por varios motivos, entre ellos, por que (sic) los documentos aportados al momento de la solicitud correspondían a un predio de mayor extensión con 4.197,70 metros cuadrados, CHIP AAA0129CZBS, ubicado en la diagonal 127 BIS No 91B-31, código de sector 009202 57 43 y matrícula inmobiliaria 50N-20168894.*

*. Con los documentos anexados por el recurrente se aclaró que el predio en realidad correspondía a parte del lote original y cuyos datos actuales son: CHIP AAA0195CXBR, localizado en la Calle 127 BIS No. 91B-31, código de sector 009202 57 84 y matrícula inmobiliaria 50 N-20492527.*

*. De acuerdo con lo anterior se realizó un ajuste al cálculo de áreas a partir de un área bruta de 2.577,53 metros cuadrados, según se informó en el oficio 3-2008-01322 del 19 de enero de 2008.*

*. Con el anterior estudio la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, revocó el acto recurrido mediante la Resolución 0179 del 28 de febrero de 2008 y posteriormente con base en el estudio técnico de referencia 3-2008-1322 del 19 de enero de 2008 expidió la Resolución 0194 del 5 de marzo de 2008, en la cual se considera el área bruta de 2,577,30 metros cuadrados.*

*ETA*



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

*Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores y que el estudio elaborado por la UAECD corresponde en datos y área a un predio con diferentes características, no es posible emitir concepto al respecto.*

*No obstante lo anterior, para el caso particular, se debe hacer claridad que cuando del cálculo de las cesiones públicas para equipamientos resulte un área inferior a 2000 metros cuadrados, dicha área se deberá destinar a parque, según cuadro del artículo 15 del Decreto 327 de 2004.*

*Por otra parte, dentro de la parte metodológica del estudio realizado por la UAECD no es claro por que si la aplicación del índice máximo de construcción para rango 3 (1.75) sobre el área neta urbanizable (2.497,54 m<sup>2</sup>) da como resultado 4.370,70 m<sup>2</sup>, en el estudio se habla de 4.856,33 m<sup>2</sup>”.*

Objeciones presentadas mediante oficio con radicado No. 2-2010-28043 del 28 de julio de 2010:

*“En atención a la respuesta emitida por su entidad a las objeciones presentadas por la SDP para el cálculo del efecto plusvalía del predio sujeto a tratamiento de desarrollo citado en la referencia, remito las siguientes observaciones formuladas por la Dirección de Planes Parciales por medio del memorando interno 3-2010-07611:*

*‘De acuerdo con las observaciones realizadas mediante oficio 3-2010-02943 del 2 de marzo de 2010, se observa en el presente estudio que se realizaron los ajustes correspondientes, en especial al área bruta del predio, punto de partida para calcular las demás áreas, en tal sentido, el cálculo elaborado por la UAECD se encuentra ajustado a la normatividad del Acuerdo 6 de 1990 en su artículo 185, así como al POT - Decreto 190 de 2004 y demás normas reglamentarias, en especial el Decreto 327 de 2004.*

*Sin embargo, es bueno que el texto de la explicación del cálculo de las áreas se articule con el contenido del cuadro resumen de áreas, ya que este no especifica como se llega al área útil, al no explicar que la misma resulta de descontar las cesiones para parques y equipamientos, control ambiental y la destinada a cesión por edificación adicional, por otra parte, existe una pequeña diferencia en el área útil descrita en el cuadro 1682.71 m<sup>2</sup> y la del texto 1685.71., por último en el párrafo en el párrafo (sic) en donde se plantea la altura de 7 pisos se hace mención a un área según índice de ocupación de 0.28 de 850.58 m<sup>2</sup>, cuando según los cálculos efectuados en el cuadro de áreas anexo al estudio dicha área es de 721.71 m<sup>2</sup>. No obstante lo anterior, la (sic) anteriores observaciones no afectan la concordancia del estudio con la normatividad’.*

*La Dirección de Economía Urbana presenta las siguientes observaciones:*

*Una vez se revisó el nuevo cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo en cuestión, se presentan las siguientes objeciones:*

*“1. De acuerdo con la fuente correspondiente al Costo Total empleado en el ejercicio (costo total de construcción vivienda multifamiliar mampostería estructural – Construdata Edición No. 132), se observa una inconsistencia en el valor, debido a que el valor empleado en el ejercicio es de \$609.607/m<sup>2</sup>, mientras que el costo citado en la revista es de \$609.670/m<sup>2</sup>. Se solicita revisar dicha situación.*

*2. En el componente de Costos se observó inconsistencias en la determinación del Costo Total de Edificación y Costo de Urbanismo, ya que de acuerdo a los valores por m<sup>2</sup> utilizados para estos 2 costos (Costo total \$576.235,59 m<sup>2</sup> y Costo de Urbanismo \$36.868,99 m<sup>2</sup>) y a las áreas citadas en el cuadro de la página 6 (Área construida = 5.011,86 m<sup>2</sup>; Área*



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

sótanos=227,5 m<sup>2</sup>; Área objeto de urbanismo=2.577,53 m<sup>2</sup>), se encontraron discrepancias con los costos totales obtenidos.

Se solicita revisar este componente y realizar las respectivas aclaraciones”.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2010-21619 del 20 de mayo de 2010, respondió las objeciones planteadas por la Secretaría Distrital de Planeación, SDP, mediante el memorando 3-2010-02943 del 2 de marzo de 2010, manifestando en su orden, lo siguiente:

“(…)

**RESPUESTA:**

Verificando los documentos suministrados para el cálculo del efecto plusvalía inicial, se tiene que estos son los correspondientes a los datos del predio de mayor extensión con 4.197,70 metros cuadrados CHIP AAA0129CZBS, ubicado en la diagonal 127 Bis No. 91B-31, código de sector 009202 57 43 y matrícula inmobiliaria 50N-20168894; por consiguiente el cálculo se realizó sobre estos datos.

Por otra parte, siendo que los datos suministrados en la solicitud del cálculo del efecto plusvalía **no corresponden** a los suministrados en el oficio 2-2010-09528 de la Dirección de Economía Urbana de la SDP, es necesario realizar nuevamente el escenario normativo POT el cual se describe a continuación:

**POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.**

Partiendo de un área bruta de 2.577,53 m<sup>2</sup> y debido a que no existe ninguna afectación en el predio el área neta urbanizable (ANU) es igual al área bruta (sic)

Se descuenta un área de 221,15 m<sup>2</sup>, correspondiente al control ambiental dando como resultado 2.356,38 m<sup>2</sup>, siendo este valor el área neta urbanizable base para el cálculo de cesiones para el escenario POT.

Del área neta urbanizable (2.356,38 m<sup>2</sup>), se descuenta (sic) las cesiones para parques y equipamientos comunales públicos (589,10 m<sup>2</sup>, correspondiente al 25% del área neta urbanizable, distribuida en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público) (sic) obteniendo así un área útil de 1.767,29 m<sup>2</sup>. Dado que el área resultante de las cesiones para parques y equipamientos es inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, ésta se debe destinar a parque.

La edificabilidad máxima de construcción (1,75) que puede alcanzar el predio es de 4.510,68 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de edificabilidad de 1.933,15m<sup>2</sup>. Para lograr este aumento en edificabilidad se ha dejado la cesión en suelo propio correspondiente a suelo útil adicional al exigido para parques públicos o equipamientos públicos (1 m<sup>2</sup> de suelo por cada 20 m<sup>2</sup> de construcción adicional), lo cual corresponde a 84,58 m<sup>2</sup>, obteniendo una nueva área útil de 1.685,71 m<sup>2</sup>.

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso descritos en el informe del cálculo del efecto plusvalía, se ha proyectado realizar un conjunto residencial multifamiliar de 7 pisos de altura, valor obtenido de redondear la altura resultante (6,94 pisos) la cual es el resultado de la división ente el área construida (5.011,86 m<sup>2</sup>) y el índice de ocupación correspondiente al 28% (850,58m<sup>2</sup>).



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

Se ha calculado un área total construida de 5.011,86m<sup>2</sup> (área resultante de agregarle al área dada por el índice de construcción el área de los puntos fijos) y a esta medida se le descuenta un 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (501,19 m<sup>2</sup>) resultando un área de 4.510,68 m<sup>2</sup> la cual corresponde al índice máximo de construcción.

El área vendible es de 4.285,14 m<sup>2</sup>, proveniente de descontar al anterior resultado el área de circulación adicional 225,53m<sup>2</sup>. Se adopta un área por unidad inmobiliaria de 55,65 m<sup>2</sup> (resultante de redondear el área promedio de 55,95 m<sup>2</sup> del estudio de mercado inmobiliario), dando como resultado 77 unidades de vivienda, lo cual exige un número de 9 unidades de parqueo privado y 4 unidades de parqueo de visitantes.

El equipamiento comunal privado construido corresponde a 83,93 m<sup>2</sup>, el cual se construiría a (sic) parte de la edificación de los apartamentos.

Los datos de venta de las unidades finales (apartamentos y sitios de parqueo vehicular) fueron establecidos mediante comparación con valores de proyectos próximos (ver formato investigación económica inmobiliaria anexo). Para los apartamentos se tomo (sic) como valor base \$844.000 m<sup>2</sup> para el primer piso y se realizó un incremento de 1,4% por piso adicional en una edificación de siete pisos; obteniéndose un valor de venta del producto final promedio de \$880.286,80 m<sup>2</sup>; y para los sitios de parqueo privados \$3.000.000.

Los costos de construcción se obtuvieron de la revista Construdata, teniendo como referencia un proyecto de vivienda multifamiliar mampostería estructural (Edición No. 132; septiembre-noviembre 2004) el que corresponde a \$609.670 para una edificación de cinco pisos, afectando este valor en un 90% y convirtiendo a una construcción de siete pisos, dando como resultado \$576.694,26.

Adicionalmente el valor anterior contiene el costo de un ascensor (\$ 71.776.257) dado que se trata de un edificio de siete pisos de altura

Los costos financieros se calcularon según la DTF del momento (7,61%) más 3 puntos, los cuales se calculan sobre los costos directos y se representan sobre las ventas

### CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores resultantes del análisis comparativo en el sector rural y del potencial de desarrollo en el sector urbano, establecidos en los dos escenarios temporales y normativos se procedió a realizar el cálculo del efecto plusvalía.

Con base en lo anterior, el valor para el primer escenario normativo para octubre de 2003, se deflacta a octubre de 2004 y posteriormente se compara con el valor a octubre de 2004 con la nueva normatividad (sic) obteniendo una diferencia de valor de \$90.692,50 por metro cuadrado sobre el área del terreno en estudio.

### CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía para el predio es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano, ya que en el escenario normativo Acuerdo 6 de 1990, el predio no se encontraba incorporado al área urbana, por consiguiente le correspondía desarrollar usos agrícolas y forestales; y en el segundo escenario POT, permite los usos urbanos considerando como principal el uso de vivienda.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

*De acuerdo con los resultados de la comparación del mercado inmobiliario el cual tiene en cuenta las características presentes en el sector objeto de estudio y del potencial de desarrollo realizado, se concluye que sí existe hecho generador de plusvalía; debido a que con el cambio de suelo de expansión urbana a suelo urbano, los usos a desarrollar también cambian pasando de usos agrícolas y forestales a usos de (si) urbanos, obteniendo así, un incremento en el valor por metro cuadrado de terreno.*

*Las áreas con las que se realiza el siguiente estudio, son tomadas del Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores del efecto plusvalía de acuerdo al oficio 2-2010-09528 SDP de fecha 11 de marzo de 2010.*

(...)”.

En respuesta a las objeciones del informe técnico formuladas por la Dirección de Economía Urbana, mediante oficio con radicado No. 2-2010-28043 del 28 de julio de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante el oficio con radicado 1-2010-37343 del 7 de septiembre de 2010, indicó a cada una de las preguntas formuladas lo siguiente:

**A la primera pregunta:**

“(...)”

**RESPUESTA:**

*Verificando el radicado 2010EE11394, donde se hacen los cambios correspondientes al cálculo del efecto plusvalía del predio de la referencia solicitado por ustedes, se confirma que si se realiza la explicación del resultado obtenido del área útil, así mismo se hace la corrección del dato de ésta de acuerdo al formato para el análisis normativo y del índice de ocupación (ver respuestas Dirección de Economía Urbana, página 3).*

**A la segunda pregunta:**

“(...)”

**RESPUESTA:**

*Verificando el formato para el análisis normativo, se encuentra que existe un error de transcripción en el Costo Total, dicho dato corresponde a \$609.670 / m<sup>2</sup>, situación que se corrige en el formato y se recalcula el costo.*

*Con respecto a la pregunta No. 2 el Costo Total esta (sic) multiplicando el área total construida más el equipamiento comunal privado construido, es decir, 5.011,86 m<sup>2</sup> y 83,93 m<sup>2</sup>; en el informe técnico se aclara que el equipamiento comunal privado construido se realiza aparte de la edificación por tal motivo se debe costear.*

*Para el Costo de Urbanismo, se revisa la multiplicación y se corrige ésta. En relación al área de sótanos el formato para el análisis normativo no indica que exista sótano, hace es referencia al área total de parqueadero, los cuales se localizan en primer piso.*



Continuación de la Resolución "*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B - 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía*".

*En conclusión, es necesario corregir el avalúo en el escenario después de la acción urbanística, que se presenta a continuación:*

#### **POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.**

*Partiendo de un área bruta de 2.577,53 m<sup>2</sup> y debido a que no existe ninguna afectación en el predio el área neta urbanizable (ANU) es igual al área bruta.*

*Se descuenta un área de 221,15 m<sup>2</sup>, correspondiente al control ambiental dando como resultado 2.356,38 m<sup>2</sup>, siendo este valor el área neta urbanizable base para el cálculo de cesiones para escenario POT.*

*Del área neta urbanizable (2.356,38 m<sup>2</sup>), se descuenta (sic) las cesiones para parques y equipamientos comunales públicos (589,10 m<sup>2</sup>, correspondiente al 25% del área neta urbanizable, distribuida en un 17% para parques y el 8% restante para equipamiento comunal público) obteniendo así un área útil de 1.767,29 m<sup>2</sup>. Dado que el área resultante de las cesiones para parques y equipamientos es inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, ésta se debe destinar a parque.*

*La edificabilidad máxima de construcción (1,75) que puede alcanzar el predio es de 4.510,68 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento de edificabilidad de 1.933,15 m<sup>2</sup>. Para lograr este aumento en edificabilidad se ha dejado la cesión en suelo propio correspondiente a suelo útil adicional al exigido para parques públicos o equipamientos públicos (1 m<sup>2</sup> de suelo por cada 20 m<sup>2</sup> de construcción adicional), lo cual corresponde a 84,58 m<sup>2</sup>, obteniendo una nueva área útil de 1.682,71 m<sup>2</sup>.*

*Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso descritos en el informe del cálculo del efecto plusvalía, se ha proyectado realizar un conjunto residencial multifamiliar de 7 pisos de altura, valor obtenido de redondear la altura resultante (6,94 pisos) la cual es el resultado de la división entre el área construida (5.011,86 m<sup>2</sup>) y el índice de ocupación del 28% (721,71 m<sup>2</sup>), posteriormente se vuelve a calcular el índice de ocupación resultante obteniendo un índice del 27,78% (715,98m<sup>2</sup>).*

*Se ha calculado un área total construida de 5.011,86 m<sup>2</sup> (área resultante de agregarle al área dada por el índice de construcción el área de los puntos fijos) y a esta medida se le descuenta un 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (501,19 m<sup>2</sup>) resultando un área de 4.510,68 m<sup>2</sup>, la cual corresponde al índice máximo de construcción.*

*El área vendible es de 4.285,14 m<sup>2</sup>, proveniente de descontar al anterior resultado el área de circulación adicional 225,53 m<sup>2</sup>. Se adopta un área por unidad inmobiliaria de 55,65 m<sup>2</sup> (resultante de aproximar el área promedio de 55,95 m<sup>2</sup> del estudio de mercado inmobiliario de acuerdo a la cantidad de unidades privadas), dando como resultado 77 unidades de vivienda, lo cual exige un número de 9 unidades de parqueo privado y 4 unidades de parqueo de visitantes; los cuales se localizan en primer piso.*

*El equipamiento comunal privado construido corresponde a 83,93 m<sup>2</sup>, el cual se construiría a (sic) parte de la edificación de los apartamentos.*

*Los datos de venta de las unidades finales (apartamentos y sitios de parqueo vehicular) fueron establecidos mediante comparación con valores de proyectos próximos (ver formato investigación económica inmobiliaria anexo). Para los apartamentos se tomo (sic) como valor base \$844.000 m<sup>2</sup> para el primer piso y se realizó un incremento de 1,4% por piso*



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

*adicional en una edificación de siete pisos; obteniéndose un valor de venta del producto final promedio de \$880.286,80 m<sup>2</sup>; y para los sitios de parqueo privados \$3.000.000.*

*Los costos de construcción se obtuvieron de la revista Construdata, teniendo como referencia un proyecto de vivienda multifamiliar mampostería estructural (Edición No. 132, septiembre - noviembre 2004), el que corresponde a \$609.670 para una edificación de cinco pisos, afectando este valor en un 90% y convirtiendo a una construcción de siete pisos, dando como resultado \$576.292,29.*

*Adicionalmente el valor anterior contiene el costo de un ascensor (\$ 71.776.257) dado que se trata de un edificio de siete pisos de altura.*

*Los costos financieros se calcularon según la DTF del momento (7,61%) más 3 puntos, los cuales se calculan sobre los costos directos y se representan sobre las ventas.*

#### **CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

*De acuerdo con los valores resultantes del análisis comparativo en el sector rural y del potencial de desarrollo en el sector urbano, establecidos en los dos escenarios temporales y normativos se procedió a realizar el cálculo del efecto plusvalía.*

*Con base en lo anterior, el valor para el primer escenario normativo para octubre de 2003, se deflacta a octubre de 2004 y posteriormente se compara con el valor a octubre de 2004 con la nueva normatividad) (sic) obteniendo una diferencia de valor de \$92.792,50 por metro cuadrado sobre el área del terreno en estudio.*

#### **CONSIDERACIONES**

*El hecho generador de plusvalía para el predio es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano, ya que en el escenario normativo Acuerdo 6 de 1990, el predio no se encontraba incorporado al área urbana, por consiguiente le correspondía desarrollar usos agrícolas y forestales; y en el segundo escenario POT, permite los usos urbanos considerando como principal el uso de vivienda.*

*De acuerdo con los resultados de la comparación del mercado inmobiliario el cual tiene en cuenta las características presentes en el sector objeto de estudio y del potencial de desarrollo realizado, se concluye que sí existe hecho generador de plusvalía; debido a que con el cambio de suelo de expansión urbana a suelo urbano, los usos a desarrollar también cambian pasando de usos agrícolas y forestales a usos de urbanos, obteniendo así, un incremento en el valor por metro cuadrado de terreno.*

*Las áreas con las que se realiza el siguiente estudio, son tomadas del Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores del efecto plusvalía de acuerdo al oficio 2-2010-09528 SDP de fecha 11 de marzo de 2010.*

*(...)*

Que mediante el memorando con radicado No. 3-2010-12139 del 24 de septiembre de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial manifestó a la Dirección de Economía Urbana frente a la respuesta presentada por la UAECD con el radicado No. 1-2010-37343, lo siguiente:



09 NOV 2011

RESOLUCIÓN No. 1509

Página 10 de 13

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

*“Tal como se había informado previamente, el cálculo elaborado por la UAECD se encuentra ajustado a la normatividad del Acuerdo 6 de 1990 en su artículo 185, así como al POT- Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas reglamentarias, en especial el Decreto Distrital 327 de 2004.*

*Por otra parte, las observaciones efectuadas; de explicar en el texto como se llega al área útil, ajustar el dato del área útil y corregir el área ocupada 721.71 m2. según índice de ocupación de 0.28, han sido atendidas satisfactoriamente”*.

Que por medio del memorando No. 3-2011-06014 del 13 de mayo de 2011, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos manifestó a la Dirección de Economía Urbana lo siguiente:

*“1. El texto del proyecto de acto administrativo señala que se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, identificado con el Chip AAA0129CZBS y el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20492527.*

*2. Revisado el “Informe técnico del cálculo del efecto plusvalía”, elaborado por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, allegado con el proyecto de resolución, se advierte que el mismo se refiere al predio con tratamiento de desarrollo de la Diagonal 127 Bis No. 91B-31, chip AAA0195CXBR*

*3. Efectuada la consulta por parte de esta Dirección al sistema integrado de información catastral, de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, “BOLETIN CATASTRAL” del 13 de mayo del año en curso, se encuentra:*

*El número de chip del predio con la nomenclatura anotada es el AAA0129CZBS y el folio de matrícula inmobiliaria es el 50N20492505.*

*Teniendo en cuenta que existen dudas sobre la identificación del predio sobre el cual se pretende liquidar el efecto plusvalía, de manera atenta se solicita aclararla con el fin de continuar con el trámite de revisión del proyecto de resolución remitido”*.

Que con el memorando No. 3-2011-06835 del 31 de mayo de 2011, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos manifestó a la Dirección de Economía Urbana que aún persisten inexactitudes respecto de la nomenclatura del predio objeto de la liquidación del efecto plusvalía, por las siguientes razones:

*“En atención al asunto de la referencia, mediante el cual respondiendo a las observaciones contenidas en el memorando enviado por esta Dirección con el No. 3-2011-06014 del 13 de mayo de 2011, remite para revisión el proyecto de resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía” se observa que aún persisten inexactitudes en relación con la nomenclatura del predio objeto del acto administrativo en estudio, por las siguientes razones:*

*El informe técnico soporte del efecto plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, remitido a esta entidad con el radicado No. 1-2010-37343 del 7 de septiembre de 2010, se hizo sobre el predio*

*[Firma]*



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

*ubicado en la Diagonal 127 Bis No. 91 B-31.*

*El “INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA”, suscrito por el Subsecretario de Planeación Socioeconómica, si bien menciona el predio de la Calle 127 No. 91B-31, al concluir el estudio cita como nomenclatura urbana del predio objeto de análisis, la Diagonal 127 Bis No. 91B-31.*

*No obstante lo anterior, una vez revisado el nuevo acto administrativo y los antecedentes de orden técnico que lo soportan, se infiere que el cálculo del efecto plusvalía recae sobre el predio con tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 127 Bis No. 91B-31.*

*Por lo indicado y para finalizar la revisión del proyecto de resolución remitido, recomendamos solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, aclarar el radicado No. 1-2010-37343 del 7 de septiembre de 2010, en el sentido de precisar que el referido cálculo se efectuó sobre el predio con tratamiento de desarrollo con nomenclatura Calle 127 Bis No. 91B-31, y no sobre la nomenclatura Diagonal 127 Bis No. 91B-31, o presentar desde su Dirección alguna alternativa de solución que permita identificar plenamente el predio objeto del estudio del cálculo del efecto plusvalía”.*

Que en respuesta a la solicitud anterior, la Dirección de Economía Urbana con el memorando No. 3-2011-12734 del 29 de septiembre de 2011, informó:

*(...)*

- El predio sobre el cual se realizó el estudio del efecto plusvalía por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital corresponde a la CALLE 127 Bis No. 91B – 31, con CHIP AAA0195CXBR y es sobre este predio que se realiza la correspondiente Resolución. Esta afirmación se corrobora en el Folio No. 84 del expediente, suscrito por el interesado.*
- El predio de la DG 127 Bis 91B -31 correspondiente al CHIP AAA0129CZBS, corresponde al destino “Vías”, tal como se desprende de la información gráfica, así como con la aportada por el solicitante.*
- En consecuencia, se modifica el Informe Técnico de la memoria del cálculo de Efecto Plusvalía y se mantiene la versión ajustada de la Resolución, según las indicaciones de sus dependencia en mayo de 2011.”*

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 tratamiento de desarrollo ubicado en la Calle 127 Bis No. 91B – 31, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el ***“INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA”*** y el ***“INFORME RESÚMEN 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.

Que dichos informes constituyen soporte de esta resolución y reposan en los archivos de la mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

En mérito de lo expuesto,

*W*

*Sett*



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía".

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el tratamiento de desarrollo identificado catastralmente con la nomenclatura Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, 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 <sup>2</sup> AC 6/90 Octubre 11/03	IPC DETERMINADO POR UAECB	VALOR M <sup>2</sup> DEFLACTADO Octubre 11/04	VALOR M <sup>2</sup> Octubre 11/04	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> SOBRE ÁREA BRUTA	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> SOBRE ÁREA ÚTIL
\$ 11.900,00	1,05945378	\$12.607,50	\$105.400,00	\$92.792,50	\$142.137,08

**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.** Ajustar los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2º del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el 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 RESÚMEN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA" suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en dicha 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 del inmueble 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



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio de la Calle 127 Bis No. 91B – 31, identificado con CHIP AAA0195CXBR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 050N-20492527, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

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 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

09 NOV 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisión Técnica: Jorge Enrique León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora Economía Urbana

Proyectó: Jhon Gómez Higuera. Profesional - DEU 

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Mauricio Arévalo Portela   
P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos