



24 MAY 2011

RESOLUCIÓN No. 0614

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, 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 084 de 2004 *“Por el cual se definen los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía y la determinación privada de la participación en plusvalía”*, establecía en su artículo 7 que *“En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia, con base en el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para la respectiva zona geoeconómica homogénea”*.

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 dice que *“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten.”*

Que el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006, establece: *“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...”*

Que por medio del radicado No. 1-2007-49085 del 8 de noviembre de 2007, la Curaduría Urbana No. 4, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062.



Continuación de la Resolución No.

0 6 1 4

24 MAY 2011

Página 2 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio de comparación normativa mediante el memorando No. 3-2008-00896 del 4 de febrero de 2008, en el cual se determinó que: *“El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 N° 96J-90 identificado con el CHIP AAA0078JCBR se configura un hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad, ya que el área construida con las normas del POT- Decreto 327 de 2004, resulta mayor en comparación con el área que resulta de aplicar las normas del Acuerdo 6 de 1990. En este sentido, el predio de la referencia es objeto de participación en plusvalía...”*

Que con base en el estudio de comparación normativa citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 0091 del 8 de febrero de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90.

Que contra la decisión anterior se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación mediante radicado No. 1-2008-06828 del 18 de febrero de 2008, el cual fue resuelto a través de la Resolución No. 0441 del 12 de junio de 2008, en la que se decidió negar las pretensiones y se concedió el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.

Que mediante Resolución No. 0958 del 10 de noviembre de 2008, el Secretario Distrital de Planeación resolvió negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación presentadas por el apoderado de la sociedad INDUSTRIAS AUDIOVISUALES COLOMBIANAS S.A., en contra de la Resolución No. 0091 del 8 de febrero de 2008.

Que en el considerando 6° de la Resolución No. 0091 del 8 de febrero 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 el Director de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del tratamiento de desarrollo mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio con radicado No. 2-2010-03123 del 1 de febrero de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2010-32932 de 5 de agosto de 2010, donde se estableció que existe hecho generador por *“(...) asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad; debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (20.562,36 m²) y la obtenida por la aplicación después*



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. 0614

Página 3 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

de la acción urbanística (24.580,29 m²), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio del predio.”

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, remitió las objeciones realizadas por la SDP al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a través de los oficios No. 2-2010-30083 del 13 de agosto de 2010 y No. 2-2010-36945 del 30 de septiembre de 2010, en los cuales se indica lo siguiente:

“Luego de analizar el ejercicio técnico de soporte del cálculo del efecto plusvalía surgieron las siguientes inquietudes:

Económicas

- 1. ¿Por qué se utiliza en el escenario Acuerdo 06/90, el uso de oficinas siendo el uso principal industria?*
- 2. El Costo de Urbanismo utilizado es elevado comparado con los utilizados en otros ejercicios realizados por la UAECD. (...)*

- (...) 3. ¿Qué valor del suelo se utiliza para cuantificar el valor de la Reserva vial no cedida?*
- 4. Se incluyen los costos de ventas y publicidad pero falta el de gastos notariales (1.5%)” (...)*

COMPONENTE URBANISTICO.

“1. En cuanto a los usos permitidos, tanto en el estudio técnico realizado por la Dirección de Planes Parciales, memorando interno 3-2008-00896 del 4 de febrero de 2008, como en el elaborado por la unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, referencia 2010EE18324 del 4 de agosto de 2010, se incluye el uso de vivienda, el cual según lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 765 del 9 de noviembre de 1990 no está permitido, toda vez que el predio se localiza dentro el área de influencia aeroportuaria definida por el citado decreto.

De acuerdo con lo anterior, el análisis de configuración de área útil y de área construida debe realizarse para el uso de oficinas en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y para el uso de servicios empresariales de escala metropolitana, urbana y zonal en el escenario normativo del Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales corresponden a usos complementarios que en los dos escenarios se pueden desarrollar con el máximo potencial que les da la norma.

En tal sentido, para efectos de determinar el porcentaje de cesión para parques y equipamientos en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 12 del Decreto 734 de 1993, el cual indica que en predios ubicados en área de actividad especializada zona industrial para el uso de comercio (que incluye el uso de oficinas) la cesión tipo A es del 20% del área neta urbanizable.

- 2. De otra parte, pese a que ni el estudio técnico realizado por la Dirección de Planes Parciales, memorando interno 3-2008-00896 del 4 de febrero de 2008, ni en el elaborado por la Unidad*



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. 0614

Página 4 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Administrativa Especial de Catastro Distrital, referencia 2010EE18324 del 4 de agosto de 2010, se tuvo en cuenta la cesión para vía local Calle 51 con área de 402,77 M2, se recomienda asumirla, toda vez que incide en el cálculo del área útil, y consecuentemente en el potencial de edificabilidad en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990.

3. Aunque el estudio técnico elaborado por la UAECD, en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, contempla el área generada por voladizos, el ajuste en el porcentaje de cesión tipo A como la inclusión de la vía local, implican que se deba calcular nuevamente dicha área.

De acuerdo con lo expuesto en los numerales anteriores, a continuación se realiza el cálculo de configuración de área útil y de área construida para que sea tenido en cuenta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital: (...)

(...) Por último le informo que se observaron diferencias en las áreas asumidas entre el estudio normativo de la Dirección de Planes Parciales y el realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, las cuales deben verificarse. Al respecto, señalamos que las áreas tenidas en cuenta por la Dirección de Planes Parciales, corresponden con las contenidas en el plano urbanístico presentado por la Curaduría Urbana No. 4 dentro de la solicitud de concepto sobre participación en plusvalía.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio No. 1-2010-39231 del 17 de septiembre de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP manifestando lo siguiente:

“(…)

1. PREGUNTA:

¿Por qué se utiliza en el escenario Acuerdo 6 de 1990, el uso de oficinas siendo el uso principal industria?

RESPUESTA:

Como se puede ver en el artículo 3 del 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"

Artículo 3. Hechos generadores. *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

- 1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*

Handwritten mark

Handwritten mark



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez

En desarrollo del análisis normativo tanto de la Secretaría de Planeación como de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se pudo concluir después de un minucioso estudio por normas urbanísticas y volumétricas, que el objeto de plusvalía del predio de la referencia es por mayor aprovechamiento del suelo en edificación por elevación de los índices de ocupación y construcción (ítem 2 del artículo 3, enunciado en el párrafo anterior). Para los usos de comercio y/o industria antes de la acción urbanística (acuerdo 6 de 1990, decreto 734 de 1993) las normas urbanísticas y volumétricas son las mismas.

Siendo así, se realizaron los respectivos ejercicios residuales antes y después de la acción urbanística con ventas y desarrollo para oficinas, ya que lo más justo y equitativo es hacer un comparativo con los mismos usos, ventas y costos y así poder medir la verdadera plusvalía por mayor aprovechamiento de edificabilidad. Adicionalmente se analizo (sic) que sobre la Avenida Calle 26, lo más predominante para comparar y más rentable para desarrollar es el uso de oficinas.

2. PREGUNTA:

El Costo de Urbanismo utilizado es elevado comparado con los utilizados en otros ejercicios realizados por la UAECDD.

RESPUESTA:

los (sic) costos utilizados en el ejercicio Tratamiento de Desarrollo La Selva, es diferente a los relacionados por ser de usos comerciales y no residenciales.

3. PREGUNTA:

¿Qué valor del suelo se utiliza para cuantificar el valor de la reserva vial no cedida?

RESPUESTA:

La franja indicada como reserva vial en cada uno de los ejercicio normativos corresponde a una afectación por la ampliación de la Avenida Calle 26, 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. PREGUNTA:

Se incluyen los costos de ventas y publicidad pero falta el de gastos notariales (1.5%)

RESPUESTA:



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los costos notariales no se incluyen dentro del ejercicio de cálculo del efecto de plusvalía en ninguno de los dos escenarios ya que éstos están incluidos dentro del costo total.”

Que adicionalmente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-52048 del 23 de diciembre de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP mediante el oficio No. 2-2010-36945, manifestando lo siguiente:

“(…)

1. PREGUNTA:

Para determinar el porcentaje de cesión para parques y equipamientos en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, se debe tener en cuenta lo establecido en el artículo 12 del Decreto 734 de 1993, el cual indica que en predios ubicados en área de actividad especializada zona industrial para el uso de comercio (que incluye el uso de oficinas) la cesión tipo A es del 20% del área neta urbanizable.

RESPUESTA:

Se realiza el ajuste en el respectivo ejercicio.

2. PREGUNTA:

Debido a que ni el estudio técnico realizado por la Dirección de Planes Parciales, memorando interno 3-2008-00896 del 4 de febrero de 2008, ni en el elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, referencia 2010EE18324 del 4 de agosto de 2010, se tuvo en cuenta la cesión para vía local calle 51 con área de 402,77 M2, se recomienda asumirla, toda vez que incide en el cálculo del área útil, y consecuentemente en el potencial de edificabilidad en el escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990.

RESPUESTA:

Se realiza el ajuste en los cálculos anexos, para ambos escenarios Acuerdo 6 de 1990 y decreto 327 de 2004.

3. PREGUNTA:

En el estudio técnico de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, escenario normativo del Acuerdo 6 de 1990, contempla el área generada por voladizos, el ajuste en el porcentaje de cesión tipo A como la inclusión de la vía local, implican que se deba calcular nuevamente dicha área.

RESPUESTA:

Se realiza el ajuste en los respectivos cálculos.

4. PREGUNTA:



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. 0614

Página 7 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

De acuerdo a las observaciones expuestas, la Subsecretaría de Planeación Territorial, realiza cálculos de configuración de área útil y área construida para que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital las tenga en cuenta, además de las áreas tenidas en cuenta por la Dirección de Planes parciales (sic), que corresponden con las contenidas en el plano urbanístico presentado por la curaduría (sic) urbana (sic) No. 4 dentro de la solicitud de concepto sobre participación en plusvalía.

RESPUESTA:

Los cálculos se realizaron nuevamente en base (sic) a lo solicitado por la SDP, con las nuevas áreas suministradas y con ajustes adicionales acordados con el Arquitecto Camilo Castellanos Molina de la Dirección de Planes Parciales, en cuanto al porcentaje contabilizable como cesión tipo A sobre área neta urbanizable, y ajuste a las áreas de control ambiental y a las áreas útiles obtenidas en ambos escenarios.

Con base en las anteriores objeciones y a los cálculos realizados nuevamente, se obtiene la siguiente información.

POTENCIAL DE DESARROLLO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área bruta de 8.318,57 m², y presenta una reserva para la malla vial de 274,49 m², por lo tanto el área neta urbanizable (ANU) es igual 8.044,08 m².

Del área neta urbanizable (8.044,08 m²) se descuenta un área de 1.089,03 m² correspondiente al control ambiental, 402,77 m² de cesión vía local calle 51 y 1.206,61 m² de cesiones tipo A (es importante mencionar que se realizó el traslado de parte de la cesión tipo A, 402,20 m², al control ambiental) obteniendo así un área útil de 5.345,67 m².

Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso descritos anteriormente, se haya proyectado un edificio para oficinas en siete (7) pisos de altura, se calculó el área construida (18.877,37 m²), como resultado de aplicar los aislamientos establecidos para la ubicación específica del inmueble, a esta medida se le descuenta un 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (1.887,74 m²) resultando un área de 16.989,63 m², la cual corresponde al área a comparar.

El área vendible es de 15.746,49 m², proveniente de descontar al anterior resultado el área de circulación adicional 849,48 m². El área del equipamiento comunal privado es de 1.968,31 m² (sic)

Se adopta un área por unidad inmobiliaria de 50,15 m² (resultado de analizar un área promedio 50,00 m² de acuerdo al estudio de mercado inmobiliario), dando como resultado 314 unidades de oficina, lo cual exige un número de 314 unidades de parqueo privado, 31 unidades de parqueo de visitantes y 32 adicionales por equipamiento comunal privado.

Los parqueaderos privados y de visitantes se ubicaran en sótano.



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. ~~0614~~

Página 8 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

El equipamiento comunal privado construido corresponde a 393,66 m², el cual hará parte integral de la edificación de las oficinas.

Los datos de venta de las unidades finales (oficinas y sitios de parqueo vehicular) fueron establecidos mediante comparación con valores de proyectos de oficinas próximos, en este caso la Torre Central de la cual aparece que las ventas en el año 2005 era de \$95.000.000 para un área de 46 m², arrojando un valor integral que se debió deflactar al año 2003 mediante el índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR). Así para las oficinas se tomó (sic) como valor base \$ 1.912.971 m² para el primer piso y se realizó un incremento de 2,00% por piso adicional en una edificación de siete pisos; obteniéndose un valor de venta del producto final promedio de \$2.031.652,65 m²; y para los sitios de parqueo privados \$7.000.000.

Los costos de construcción se obtuvieron de la revista Construdata, teniendo como referencia un proyecto de oficinas (Edición No. 128, septiembre - noviembre 2003), el que corresponde a \$891.473 para una edificación de cuatro pisos, afectando este valor en un 5% y convirtiéndolo a una construcción de siete pisos, dando como resultado \$866.293,40.

Para el costo del sótano que se ubicaría bajo las zonas verdes del conjunto, y el sótano adicional se utiliza el valor de la estructura todo costo que corresponde a \$226.831, afectando este valor en un 5% \$215.489.

El costo de urbanismo utilizado en el ejercicio se tomó del estudio realizado por la UAECD y utilizado para los cálculos de plusvalía para el año 2003 de \$47.788,55.

Los costos financieros se calcularon según la DTF del momento (7,68%) más 5 puntos, los cuales se calculan sobre los costos directos y se representan sobre las ventas (3,50%).

POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Partiendo de un área bruta de 8.318,57 m², y presenta una reserva para la malla vial de 274,49 m², por lo tanto el área neta urbanizable (ANU) es igual 8.044,08 m².

Del área neta urbanizable (8.044,08 m²) se descuenta un área de 1.089,03 m² correspondiente al control ambiental, dando un resultado de 6.955,05 m² correspondiente al área neta urbanizable para el cálculo de cesiones para el escenario POT.

Este último resultado (6.955,05 m²), se descuenta las cesiones para parques y equipamientos comunales públicos (1.738,76 m², 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 4.813,52 m².

La edificabilidad máxima de construcción (2,75) que puede alcanzar el predio es de 22.121,22 m², lo que representa un incremento de edificabilidad de 14.077,14 m². Para lograr este aumento en edificabilidad se ha decidido pagar el aporte suelo de protección (4 m² de suelo por cada 1 m² de construcción adicional), lo cual corresponde a 49.269,99 m².



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. 0614

Página 9 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Con base en los lineamientos de edificabilidad descritos anteriormente, se ha calculado un área construible de 24.579,13 m2 a la cual se le hace el descuento por puntos fijos del 10% obteniendo un área de 22.121,22 m2 que es el área a comparar con el resultado del potencial asignado.

Se estima un producto inmobiliario de oficinas, dado que la norma permite este uso.

El área vendible en oficinas es el resultado de descontar al anterior resultado el área de circulación adicional 1.106,06 m2, obteniendo un área de ventas de 21.015,16 m2.

El equipamiento comunal privado construido correspondiente a 262,69 m2 hará parte de la edificación de oficinas.

Dentro del edificio se proyecta construir 21.015,16 m2 de área vendible en oficinas, lo cual exige un número 175 unidades de parqueo privado y 130 unidades de parqueo de visitantes.

Para construir 4.550,84 m2 de sótanos, se estima construir un solo sótano.

Los datos de venta de las unidades finales (oficinas y sitios de parqueo vehicular) fueron establecidos mediante comparación con valores de proyectos de oficinas próximos, en este caso la Torre Central de la cual aparece que las ventas en el año 2005 era de \$95.000.000 para un área de 46 m2, arrojando un valor integral que se debió deflactar al año 2003 mediante el Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) para colocar las ventas y los costos en las mismas condiciones, luego se actualizo el valor de venta al año 2004 por Índices de precios al Consumidor IPC, arrojando un valor base de \$2'026.793,00 para el primer piso y se realizó un incremento de 2,0% por piso adicional en una edificación de siete pisos; obteniéndose un valor de venta del producto final promedio de \$2.152.536,32 m2; y para los sitios de parqueo privados \$7.416.500 (sic)

Para el costo del sótano adicional bajo área libre, se utiliza el valor de la estructura todo costo que corresponde a \$240.327, afectando este valor en un 5% (\$228.311).

El costo de urbanismo utilizado en el ejercicio se tomó del estudio realizado por la UAECD y utilizado para los cálculos de plusvalía para el año 2003 de \$47.788,55; este valor actualizado por IPC al año 2004 con un valor de \$50.631,97.

Los costos financieros se calcularon según la DTF del momento (7,68%) más 5 puntos, los cuales se calculan sobre los costos directos y se representan sobre las ventas (3,55%).

Los nuevos ejercicios con los ajustes asumidos se presentan a continuación:

Acuerdo 6 de 1990:

(...)

Decreto 327 de 2004: (...)

Y

300



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. 0614

Página 10 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 Avenida Calle 26 No. 96J – 90, 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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el tratamiento de desarrollo del predio identificado catastralmente con la nomenclatura Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, 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 Octubre 2003	IPC DETERMINADO POR UAECD	VALOR M ² INDEXADO Octubre 2004	VALOR M ² Octubre 11 2004	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$ 1.006.000,00	1,059453648	\$1.065.810,37	\$1.311.000,00	\$245.189,63

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 parágrafo 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 las Subsecretarías 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

Handwritten mark

Handwritten mark



24 MAY 2011

Continuación de la Resolución No. 0614

Página 11 de 11

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96J – 90, identificado con CHIP AAA0078JCBR, y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1254062, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 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

24 MAY 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Jorge León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora de Economía Urbana

Karime Escobar Forero
Directora (E) de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisó: ~~Sandra~~ Patricia Samacá Rojas
Directora de Planes Parciales

Rafael Antonio Díaz Granados Amaris
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Jhon Gómez Higuera
Profesional – DEU