



RESOLUCIÓN No. 0716

10 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP AAA0143MDRJ, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915, 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 artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece *“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten.”*

Que mediante escrito radicado con No. 1-2007-08461 del 02 de marzo de 2007, el Arquitecto Juan Reinaldo Suárez Medina, Curador Urbano No.1 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No.5C-20 Este.



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP AAA0143MDRJ, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que con fundamento en el literal d del artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones”*, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2007-02796 del 16 de abril de 2007, para el predio con tratamiento de desarrollo citado, según el cual, se configura hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, con base en el estudio normativo citado en el considerando anterior, expidió la Resolución No. 0396 del 23 de mayo de 2007 *“Por la cual se expide liquida el precálculo del efecto plusvalía para el predio con tratamiento de desarrollo identificado con la nomenclatura DG 63 SUR No 5 C 20 ESTE, con CHIP AAA0143MDRJ y con matrícula inmobiliaria 50S40085915”*, y que en el considerando 7º dispuso lo siguiente *“...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 la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía del predio mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio radicado No. 2-2010-26477 del 15 de julio 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. 1-2010-46623 del 9 de noviembre de 2010, en el cual concluyó:

“(...) De acuerdo con los resultados tomados de la comparación de norma en el ejercicio del estudio de mercado en el primer escenario y del potenciales de desarrollo en el segundo escenario, se concluye que existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad; al ser analizado el predio bajo el uso residencial, de acuerdo con lo solicitado por la Secretaría de Planeación Distrital.

Con base en lo anterior, el valor adoptado para el primer escenario normativo (octubre de 2003), se incrementa con el IPC octubre de 2004 y posteriormente se compara con el valor a octubre de 2004 con la nueva normatividad obteniendo una diferencia de valor de \$ 15.822.67 por metro cuadrado sobre el área del terreno en estudio.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, presentó objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante el oficio número 2-2010-42981 del 17 de noviembre de 2010. En dicho oficio se indica lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. 0716

10 JUN 2011 Página 3 de 5

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP AAA0143MDRJ, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

“1) El índice de ocupación utilizado de 0.33, no es acorde con el área residencial zona delimitada de Comercio y Servicios (0.28).

2) Se debe incluir en la página 9 que el hecho generador es el cambio en los usos y zonificación del suelo al pasar de suburbana a urbana.

3) Se sugiere revisar el valor del terreno con usos agrícolas bajo el escenario Acuerdo 06/90; puesto que se considera esta por debajo del utilizado en la zona de Usme. Al revisar precios de referencia del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme se tienen precios desde \$1.500= para zonas protegidas.”

Que mediante el memorando interno No. 3-2010-15168 del 30 de noviembre de 2011, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, manifestó lo siguiente:

“En respuesta al memorando 3-2010-14281, con el que se solicita se revise el estudio y se determine si hay objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, radicado con el oficio 1-2010-46623 para el proyecto urbanístico de la Diagonal 63 sur No. 5C – 20 este, esta Subsecretaría después de analizado el documento desde el punto de vista técnico informa lo siguiente:

El calculo elaborado por la UAECD se encuentra ajustando a las condiciones urbanísticas y arquitectónicas definidas en el estudio técnico elaborado por la Dirección de Planes Parciales, expedido con el memorando número 3-2007-02796 del 16 de abril de 2007, contemplando la normatividad del Acuerdo 6 de 1990 en su artículo 185 y Acuerdo 2 de 1997, así como al POT – Decreto 190 de 2004 y demás normas reglamentarias, en especial el Decreto 327 de 2004.

Si bien es cierto, los cálculos de edificabilidad realizados por la UAECD, correspondientes al área total construida, no concuerda con los efectuados por la Dirección de Planes Parciales, no existe objeción por parte de esta Subsecretaría respecto del estudio, ya que la UAECD, soporta la decisión de definir la edificabilidad, 2 pisos máximo, en el comportamiento del desarrollo de productos inmobiliarios en la zona, de acuerdo con las características físicas y geoeconómicas, potestad analítica de la Entidad mencionada.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio No. 1-2011-03947 del 04 de febrero de 2011, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

“1) Como se indico en el informe una vez realizado el estudio de mercado en el sector para la fecha de acción urbanística, se pudo establecer que no era económicamente rentable desarrollar multifamiliares, por lo que se adopto como proyecto la construcción de vivienda multifamiliar VIP hasta 3 pisos, lo que nos permite un índice de ocupación máximo del 0,33.

2) Se atiende la objeción y se adiciona en el informe.

3) Como Ustedes mismos lo indican el predio en el escenario de Acuerdo 6/90 se encuentra catalogado como suelo Suburbano de Preservación del Sistema Orográfico, por lo que su valor debe ser igual al de suelo protegido, por esta razón se le otorgó el valor presentado en el informe.”



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP AAA0143MDRJ, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP No. AAA0143MDRJ e integrado por el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915 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 mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP AAA0143MDRJ, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915, 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 11 de 2003	IPC	Valor M ² indexado a Octubre 11 de 2004	Valor M ² Octubre 11 de 2004	Efecto Plusvalía M ² Sobre Área Bruta	Efecto Plusvalía M ² Sobre Área Útil
\$ 1.300,00	1,05948462	\$ 1.377,33	\$ 17.200,00	\$ 15.822,67	\$ 23.618,38

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 dicha Subsecretaría.



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Diagonal 63 Sur No. 5C-20 Este, identificado con CHIP AAA0143MDRJ, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40085915, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

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 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 - DIB.

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 10 JUN 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana
Revisó: ~~Sandra~~ Patricia Samacá Rojas
Directora de Planes Parciales
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
Hugo Andrés Ovalle Hernández
Profesional Especializado