



RESOLUCIÓN No. 0723 DE 2011 1^ª JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, 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 46 del Decreto 327 de 2004 señaló *“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 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”*, asignó en su artículo 3º a la hoy Secretaría Distrital de Planeación la función de revisar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía que se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin.

Que mediante escrito radicado con el No. 1-2006-42078 del 15 de noviembre de 2006, el señor Álvaro Huertas Gerente de Inversiones Huertas LTDA, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 17F No. 71A-95 Sur.

Que la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, elaboró el estudio normativo que consignó en el memorando con radicado No. 3-2007-00453 del 24 de enero de 2007, según el cual, para el mencionado predio sujeto a tratamiento de desarrollo se configura hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la *“KR 17F 71A 95S -*

✓

Aut.



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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

PROYECTO MIRADOR DEL REY” a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio No. 2-2010-10598 del 25 de marzo de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 17F No. 71A-95 Sur a través del oficio No. 2010EE18514, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-33724 del 11 de agosto de 2010, en el que consideró que “De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que no existe efecto plusvalía”

Que la Secretaría Distrital de Planeación presentó observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante oficio con radicado No. 2-2010-30774 del 19 de agosto de 2010, en donde señaló:

“La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes observaciones:

1) *En el escenario Acuerdo 6 de 1990 se señala 7,94 parqueos adicionales. Se solicita explicar la procedencia de dichos parqueaderos.*

Es bueno resaltar que en los últimos cálculos definitivos del efecto plusvalía realizados por la UAECD para los predios sometidos a tratamiento de desarrollo, no se han tenido en cuenta este tipo de parqueaderos.

2) *En el escenario Acuerdo 6 de 1990 se utilizó un costo de construcción para la placa de parqueo de \$99.100 m2. Se solicita citar y anexar la fuente del costo de construcción para la placa de parqueo.*

3) *En el escenario Acuerdo 6 de 1990 se utilizó un costo de construcción para vivienda de \$335.655,06 m2. Se solicita anexar el cuadro de análisis para determinar dicho costo en donde se aprecie exactamente su procedencia.*

4) *En cuadro de análisis del Acuerdo 6 de 1990 se asocia un costo total de construcción de \$335.655,06 m2. Ahora bien, la sumatoria de \$335.655,06 m2 y el costo total de la placa de parqueo no genera el subtotal de costo de construcción asociado. Se solicita realizar la corrección en el monto del costo total de construcción señalado en el cuadro de cálculo.*

5) *En el formato de cálculo escenario Acuerdo 6 de 1990 se señala un valor de terreno m2 adoptado de \$55.000. Ahora bien, los cálculos del efecto plusvalía para este tipo de predios expresan el valor del terreno sobre área bruta y no sobre área neta urbanizable. Se solicita realizar el ajuste respectivo.*

6) *En el escenario después de la acción urbanística se señala que la edificabilidad máxima en el uso de vivienda es de 1,75. Sin embargo, se menciona que se toma un índice de 1,51. Sería bueno utilizar el índice de 1,75 debido a que los cálculos definitivos del efecto plusvalía se han realizado con los potenciales máximos otorgados por la norma.*

Complementario a lo anterior, es bueno resaltar que tomando una edificabilidad de 28.485,85 m2 (producto de aplicar un índice de 1,51) y un área ocupada de 5.275,16 m2 (producto de aplicar un índice de 0,28), el número de pisos es de 5,4. Ahora bien, en la página 7 del estudio se señala que con el índice propuesto (1,51) se alcanza una altura de 6 pisos, es decir, que se esta realizando una aproximación de 5,4 a 6 pisos.



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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Ahora bien, si se aplica el índice de construcción máximo (1,75) la edificabilidad sería de 32.969,74 m2. Teniendo el área ocupada igual a la señalada (5.275,16 m2), el número de pisos es de 6,25. En este sentido, también sería válido realizar la aproximación de 6,25 a 6 pisos.

Con lo expuesto, se solicita revisar este aspecto.

7) En el escenario después de la acción urbanística se señala que los estacionamientos privados y visitantes es de 62 y 27 respectivamente. No obstante, la aproximación sería 63 y 28. Sin embargo, si se aplica un índice de construcción de 1,75 la exigencia de estacionamientos cambiaría. Se solicita realizar los ajustes respectivos.

8) El área construida y costeadada correspondiente al uso centro comercial es de 2.025 m2 en el escenario después de la acción urbanística. Se solicita explicar la procedencia de ésta área.

9) En el escenario POT se utilizó un precio de venta para locales comerciales de \$2.036.220,35 m2. Se solicita anexar el cuadro de análisis para determinar dicho precio en donde se aprecie exactamente su procedencia.

10) En el escenario POT el valor del terreno por m2 es de \$47.885,06 y el valor adoptado es de \$48.000. Este valor esta expresado sobre área bruta. Ahora bien, si se compara el valor del terreno adoptado en el Acuerdo 6 de 1990 \$55.000 vs. el valor de terreno del POT \$48.000 no se genera plusvalía.

Sin embargo, el valor del terreno señalado en el Acuerdo 6 de 1990 esta expresado sobre área neta urbanizable y el valor del terreno en POT esta expresado en área bruta.

Ahora bien presentando los valores de terreno sobre área bruta, el valor del terreno en el Acuerdo 6 de 1990 es de \$ 39.716,87 y en POT de \$47.885,06, lo que implica que sí hay efecto plusvalía en el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la referencia.

Frente a lo anterior, se solicita realizar los ajustes respectivos.

(...)”

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2010-31572 del 26 de agosto de 2010, dio alcance a las observaciones presentadas en el oficio del 19 de agosto de 2010 y remitió las observaciones de carácter normativo formuladas por la Dirección de Planes Parciales mediante memorando interno No. 3-2010-10447 del 20 de agosto de 2010, en el que se consignó la siguiente:

“1. En el texto de la página 7 se señala un área de 422.01 m² correspondiente a las cesiones otorgadas para obtener mayor edificabilidad. No es claro de donde resulta el cálculo de esta área, ya que al promediar las áreas contenidas en el estudio comparativo de norma y en el informe técnico del cálculo, se obtienen valores diferentes.

2. Se verificó que pese a que en el informe técnico para el cálculo de plusvalía se aplicaron algunos datos de alturas, aislamientos y áreas diferentes a los señalados en el estudio comparativo de norma expedido por esta Dirección mediante memorando No. 3-2007-00453, los mismos se encuentran acordes con las normatividades vigentes según el caso y el resultado de los dos concluye que NO se configuran hechos generadores de



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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

plusvalía por incremento de edificabilidad, siendo así la asignación de uso más rentables el único hecho generador, debido al cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio con radicado No. 1-2010-39233 del 17 de septiembre de 2010, dio respuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, en el siguiente orden:

A la objeción presentada por la Dirección de Planes Parciales y remitida por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2010-31572 del 26 de agosto de 2010, así:

“El área correspondiente a las cesiones realizadas para obtener mayor edificabilidad es de 450,04 m², la cual se obtiene de la siguiente manera:

Aplicando un índice de construcción de 1,51 se obtiene un incremento en la edificabilidad básica equivalente a 9.646,00 m². De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 44 del Decreto 327 de 2004 para predios en rango 3 a partir de un índice de construcción de 1,375 se podrá aplicar un factor multiplicador de 0,75 al área de cesión adicional para alcanzar el incremento en edificabilidad.

(...)

No obstante lo anterior, el resultado obtenido no altera al cálculo realizado.”

A las objeciones presentadas por la Dirección de Economía Urbana y remitidas por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2010-30774 del 19 de agosto de 2010, así:

1º objeción - Respuesta

“Por ser un predio de densidad autorregulable requiere un porcentaje mínimo de estacionamientos adicionales dentro de la exigencia de equipamiento comunal del 10% obteniendo un número de estacionamientos equivalentes a 83 unidades de parqueo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 737 de 1993 “Parte de los estacionamientos de visitantes establecidos en el cuadro anexo No. 1 pueden contabilizarse como equipamiento comunal, siempre que su área no exceda los porcentajes máximos establecidos para este uso en el presente artículo”.

Por tal razón a los estacionamientos adicionales requeridos dentro del equipamiento comunal se les descuenta los parqueaderos de visitantes calculados (de conformidad con lo dispuesto en el artículo citado anteriormente) correspondientes a 51 unidades de parqueo obteniendo un faltante de 32 unidades de parqueo, las cuales se incorporan como parqueos adicionales para dar cumplimiento a la exigencia mínima de estacionamientos adicionales previstos dentro del equipamiento comunal exigido.”

2º objeción – Respuesta

“El costo de placa de parqueo corresponde a presupuesto de obra adoptado por la unidad para 2010 y ajustado según costos 2003 de revista Construdata número 128.


RESOLUCIÓN No. 0723 DE 2011
13 JUN 2011

Página 5 de 10

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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

(...).”

3 objeción - Respuesta

“El costo de construcción para vivienda corresponde a presupuesto de obra Marval para 2008, ajustado por altura a seis pisos y deflactado a 2003 mediante índice de costos a la construcción de vivienda.

(...)

*Valor a 2003 = \$440.790,73 * 0,7615 = \$335.655,06 / m²”*

4 objeción – Respuesta

“Se atiende la objeción presentada; sin embargo esta modificación no altera el resultado del subtotal costo construcción.”

5 objeción – Respuesta

“Es pertinente aclarar que para este caso el cálculo se realiza sobre área neta urbanizable y no sobre área bruta ya que según oficio 2-2010-10598 emitido por la Secretaría Distrital de Planeación el área correspondiente a la afectación por ronda generada por la Quebrada Zanjón de la Estrella de 9.087,46 m² se encuentra en negociación con la E.A.A.B. razón por la cual se expresa el valor sobre área neta urbanizable.”

6 objeción – Respuesta

“No se realizan los cálculos de edificabilidad haciendo uso del máximo potencial edificatorio debido a que al aplicar un índice de 1,75 se obtendría una edificabilidad de 32.969,74 m² (sin incluir puntos fijos, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 26 del Decreto 327) obteniendo una altura resultante de 6,94 (la cual se debería aproximar a siete pisos); considerando las características de la zona donde encuentra el predio y la dinámica inmobiliaria que se presenta, no es viable económicamente la realización de un proyecto de estas condiciones porque se requiere incluir el costo de ascensores respectivo, ampliando los costos totales del proyecto. Por tal razón no se hace uso del máximo potencial de edificabilidad que le concede la norma.

Con un índice de 1,51 en edificabilidad se obtienen seis pisos resultantes, producto de aplicar un índice de 0,28 para obtener un área ocupada de 5.275,16 m² y de 31.650,95 m² de área de construcción para vivienda producto de sumar los puntos fijos al área (28.485,85 m²) obtenida de la aplicación del índice referido. ”

7 objeción – Respuesta

“El resultado de la exigencia de estacionamientos privados es de 62,63 y para estacionamientos de visitantes de 27,83; sin embargo, de acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo 5 del Decreto 159 de 2004 “En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales”; por tal razón el número de garajes privados exigidos es de 62 y de garajes para visitantes es de 27. Por consiguiente, se ratifica el cálculo realizado.”

8 objeción – Respuesta

“El área vendible para el centro comercial esta dada de conformidad con lo expresado en el Anexo 2 del Decreto 327 de 2004 para zona residencial en área de actividad urbana integral, en donde se define la





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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

viabilidad de generar usos de comercio y servicios personales de escala vecinal y zonal en áreas no mayores a 2.000 m² de construcción en el uso. Por tal razón el área de construcción para el centro comercial es de 2.000 m², la cual genera un equipamiento comunal privado de 166.67 m² (10 m² por cada 120 m² de construcción en el uso) y del cual se asigna un 15% para dar cumplimiento a las exigencias mínimas de equipamiento comunal privado construido equivalente a 25 m²; de tal manera que el área construida para el centro comercial corresponde a los 2.000 m² de área vendible definida por la norma y los 25 m² resultantes de la aplicación de las exigencias de equipamiento comunal privado construido para el proyecto, con un total de 2.025 m² de área construida para el centro comercial.”

9 objeción – Respuesta

“Tal como se expresó en el informe, para la definición del valor de venta m² del centro comercial se realizó un análisis comparativo entre vivienda multifamiliar y centro comercial de influencia zonal para determinar el índice de incremento generado entre estos. Para tal fin se analizaron los datos de venta del Centro Comercial Altavista (cerca al Portal de Usme) y de las torres de apartamentos colindantes a este, los cuales corresponden a proyectos nuevos.

(...)

A partir de estos valores se definieron los valores promedios por metro cuadrado para cada uso y se define la relación existente entre locales en un centro comercial y apartamentos en el mismo sector.

(...)

Dado que se conoce el valor de venta promedio para apartamentos se procede a aplicar el índice de relación encontrado durante el análisis expuesto anteriormente para determinar el valor de venta más probable para locales en un centro comercial en el sector, de acuerdo al estudio realizado.”

10 objeción – Respuesta

“Se atiende la objeción en tanto y que por un error de digitación se calculó el valor del terreno en el escenario POT sobre área bruta cuando debió haber sido calculado sobre área neta urbanizable de conformidad con lo expuesto en la respuesta a la pregunta 5.

Con el ajuste realizado se obtiene un valor de terreno m² en Acuerdo 6 de \$53.000,00, mientras que para el escenario POT se tiene un valor m² de terreno de \$67.000,00 lo que implica que se genera un efecto plusvalía de \$10.848,96 m² para el año 2.004. Se anexan cálculos ajustados.

DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
VALOR M ² OCT 11/ 2003	VALOR M ² DEFLACTADO A OCT 11/ 2004	VALOR M ² OCT 11/ 2004	PLUSVALÍA
\$ 53.000,00	\$ 56.151,04	\$ 67.000	\$ 10.848,96



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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

(...)”

Que con posterioridad la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio con radicado No. 2-2010-42875 del 16 de noviembre de 2010 comunicó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que:

“En atención a la respuesta emitida a las objeciones planteadas para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo de la referencia, remitimos las siguientes observaciones formuladas por esta Dirección, con el fin que se realicen las aclaraciones pertinentes.

1. En el oficio No.1-2010-39233 se señala que el predio sujeto a tratamiento de desarrollo si genera plusvalía. Sin embargo, es necesario anexar el ejercicio residual donde se evidencie claramente los cambios realizados.

Adicionalmente, en la última página de dicho oficio se señala una plusvalía de:

Decreto 327 de 2004 Tratamiento de desarrollo			
Valor m2 Oct 11/2003	Valor m2 deflactado a Oct 11/2004	Valor m2 Oct 11/2004	Plusvalía
\$53.000,00	\$56.151,04	\$67.000,00	\$10.848,96

No obstante, es necesario que:

- a. Se incorpore el cuadro donde se señale nuevamente el efecto plusvalía debido a que el ejercicio residual inicial se mantuvo de acuerdo a las precisiones realizadas por la UAECD (sólo había un inconveniente en la forma de expresión del valor del terreno después de la acción urbanística, por tanto anexo ejercicio residual). Los valores del terreno de acuerdo al ejercicio inicial serían:*

Decreto 327 de 2004 Tratamiento de desarrollo			
Valor m2 Oct 11/2003	Valor m2 deflactado a Oct 11/2004	Valor m2 Oct 11/2004	Plusvalía
\$55.000,00	\$58.269,94	\$67.000,00	\$ 8.730,06

- b. Se señale el nuevo efecto plusvalía por m² y el área sobre la cual se encuentra expresada que para el caso es el área neta urbanizable; lo anterior, para evitar confusiones en el momento de la liquidación definitiva del efecto plusvalía.*

2. La UAECD frente a la observación No.1 relacionada con la procedencia de 7,94 parqueos adicionales en el escenario Acuerdo 6 de 1990, realizó la explicación respectiva. Sin embargo, en el oficio se señala que hay un faltante de 32 unidades de parqueo.

Se solicita realizar la precisión respectiva en cuanto a que los parqueos faltantes son 7,94.



fol.



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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

3. La UAECD frente a la observación No.3 relacionada con el costo total de construcción en el escenario Acuerdo 6 de 1990, realizó la explicación respectiva. Sin embargo, en el análisis del costo se señala un costo de estructura todo costo de \$173.106 por m²

Se solicita señalar la fuente de la estructura todo costo utilizada.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio No. 1-2011-09288 del 11 de marzo de 2011, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación y manifestó lo siguiente:

1º objeción - Respuesta

“Se anexa el ejercicio de desarrollo potencial para el escenario Acuerdo 6 de 1990 y para el escenario POT donde se evidencian los cambios realizados de conformidad con la solicitud realizada.

Tras realizar precisiones requeridas dentro del ejercicio se genera el siguiente cuadro resumen donde se señala el efecto plusvalía resultante.

DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
VALOR M ² OCT 11/ 2003	VALOR M ² DEFLACTADO A OCT 11/ 2004	VALOR M ² OCT 11/ 2004	PLUSVALÍA
\$ 53.000,00	\$ 56.151,04	\$ 67.000	\$ 10.848,96

Como se puede apreciar en los cálculos realizados, los resultados de los ejercicios desarrollados para los dos escenarios normativos se encuentran expresados en función del área neta urbanizable del predio.

(...)”

2º objeción - Respuesta

“Durante el proceso de revisión del ejercicio para dar respuesta a las primeras objeciones planteadas por la SDP (mediante oficios SDP 2-2010-30774 y SDP 2-2010-31572), se ajustó el número de parqueaderos (determinados por la exigencia del equipamiento comunal), dado que el área resultante no debe incluir zonas de circulación, por lo tanto esta se debe dividir en 12,5 (área de un sitio de estacionamiento vehicular) y no en 17,5 (que incluye circulaciones), obteniendo como resultado un número mayor es decir 83 garajes, los cuales 51 pueden ser compensados con los de visitantes y los adicionales será la diferencia, es decir 32 parqueaderos.”

3º objeción – Respuesta

“El costo de la estructura corresponde al relacionado en presupuesto de obra Marval, el cual presenta una incidencia equivalente al 39,74% del costo total de la vivienda de dicho presupuesto. De este porcentaje y a



[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No. 0723 DE 2011

13 JUN 2011

Página 9 de 10

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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

partir del costo total de construcción de \$435.597,54 m² se obtiene un costo de estructura de \$173.106,46, el cual es el utilizado en el ejercicio desarrollado.”

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 predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 17F No. 71A-95 Sur, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “*INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DE CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA*” y el “*INFORME RESUMEN 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. Tales informes reposan en los archivos de la referida Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde podrán ser consultados.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado (m²) para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo identificado catastralmente con la nomenclatura Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificados con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, 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 (AC/90) Octubre 11 de 2003	IPC	Valor M ² indexado a Octubre 11 de 2004	Valor M ² (POT) Octubre 11 de 2004	Efecto Plusvalía M ² Sobre Área Neta Urbanizable
\$ 53.000,00	1,05945358	\$ 56.151,04	\$ 67.000,00	\$ 10.848,96

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado (m²), 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*”, y el “*INFORME RESUMEN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA*”

[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No. 0 7 2 3 DE 2011

13 JUN 2011

Página 10 de 10

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 Carrera 17F No. 71A-95 Sur, identificado con CHIP AAA0184AHXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40448800, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales se encuentran 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 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 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

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
Diana del Carmen Camargo Meza
Profesional Especializado
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos