


RESOLUCIÓN N.º 1149
26 AGO 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”.

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 artículo 81 de la Ley 388 de 1997 consagra los parámetros legales y los términos para la liquidación del efecto plusvalía, con base en la determinación de dicho efecto por metro cuadrado, calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación; igualmente reglamenta el término para la expedición del acto administrativo de determinación y su notificación.

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 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007, reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No 113, BAVARIA, ubicada en la Localidad de Kennedy, donde se determinó que en el sector indicado en el siguiente cuadro, se ubican predios generadores del efecto de plusvalía, por asignación de mayor edificabilidad:

HECHO GENERADOR (Nota 1 y 2)	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de mayor edificabilidad	Sector normativo N° 12 (Nota 3)
NOTA 1: Los decretos que adopten planes parciales de renovación urbana, así como las resoluciones que adopten planes de regularización y manejo y planes de implantación, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.	

for.



Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”***.

NOTA 2: En las diferentes actuaciones urbanísticas (Licencias de urbanismo o construcción), en aplicación del Decreto 327 de 2004, se definirá la participación en plusvalía conforme a los lineamientos allí establecidos.

NOTA 3: Aplica para predios con frente mayor a 20 metros o área mínima de 600 m², producto de englobes y para proyectos en predios no englobados que cumplan las mismas condiciones, excluyendo aquellos cuya norma precedente haya sido 8 pisos continuos (8C).

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica mediante oficio con radicado No. 2-2007-00097 del 4 de enero de 2007, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) la determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del sector normativo No. 12, de la UPZ 113, BAVARIA, en el que se concretan acciones urbanísticas que dan lugar a hechos generadores de participación en plusvalías.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) remitió mediante oficio radicado con el No. 2008EE1082, SDP No 1-2008-13252 del 1º de abril de 2008 el estudio ***“Cálculo del efecto plusvalía Sector Normativo 12 para la UPZ 113 BAVARIA”***, en el cual se determinó en sus consideraciones generales que:

- *El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 620/2006) se realizó para el área total de cada predio tomado como muestra, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en los englobes prediales que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD”.*
- *Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento técnico antes mencionado. En estos análisis se consideran los parámetros volumétricos como son antejardín, aislamientos posteriores y laterales, voladizos, alturas, áreas bajo cubierta, áreas de cesión obligatoria de control ambiental, dimensiones de lote, entre otros.*
- *En el evento de que por englobes de lotes de terreno y de la aplicación de las normas concernientes a la participación en plusvalía, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio será objeto de dicha participación previo estudio, la cual será liquidada en el momento de la solicitud de licencia de conformidad con el artículo 7 del Decreto 084 de 2004.*

Que en razón de lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital concluyó ***“De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe plusvalía para los predios ubicados en el subsector de uso 12-II, con frentes mayores y menores a 20 metros, exceptuando aquellos ubicados a los dos costados de la Calle 11 entre AV. Del Congreso Eucarístico y la carrera 68B y los ubicados en la manzana 01 con frente a la Avenida de la Constitución, los que con la norma del Acuerdo 6/90 pertenecían a un Eje Zonal con código A ZID 02-6C E. Zonal.”***



Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”***.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de su oficio No. 2-2008-10753 del 8 de abril de 2008, realizó las siguientes objeciones:

“(…)

- *Anexar el soporte del precio de venta de m2 de industria de \$800.000 establecido en el método residual realizado. De acuerdo con el ejercicio el valor de venta por m2 incluye el parqueadero.*
- *Anexar el soporte de costos (Construdata No. 135 de dic.-05/feb-06) mencionado en el informe (página 37).*
- *Aclarar por qué (sic) se utilizan dos costos directos diferentes en los ejercicios, \$305.067 y \$ 345.600?*
- *En el ejercicio se costea el mismo valor para área vendible así como para parqueaderos. Debe diferenciarse el costo del m2 de industria y el costo del m2 de parqueadero.*
- *Derivado de lo anterior, los resultados obtenidos en el estudio arrojan una plusvalía de \$126.000 para un predio de 1549 m2 y de \$203.000 para un predio de 552m2, lo cual no resulta claro considerando los potenciales desarrollados.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones por medio del oficio No. 2008EE1381 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con número 1-2008-20389 del 12 de mayo de 2008, así:

Pregunta: *Anexar el soporte del precio de venta m² de industria de \$800.000 establecido en el método residual realizado. De acuerdo con el ejercicio el valor de venta por m² incluye el parqueadero.*

El valor de venta es el resultado del análisis de la investigación directa para industria e investigación realizada a varios expertos. Dentro de las consideraciones del ejercicio se tuvo en cuenta que la exigencia de parqueaderos se suple dentro del valor por metro cuadrado del uso principal toda vez que este constituye una sola unidad predial.

Pregunta: *Anexar el soporte de costos (Construdata N° 135 de dic-05/feb-06) mencionado en el informe (página 37).*

El soporte de costos al que se refiere el informe se encuentra en la Construdata N° 137, no en la 135, de dic. 05-feb. 06. Si bien allí nno se reporta el dato específico, el valor obtenido resulta de la aplicación de alguno de los datos allí incluidos, dado que el modelo de unidad predial contiene características específicas y se requirió de un análisis individual para determinar los costos.

Los datos utilizados en este análisis corresponden al de una estructura para 6 pisos (por valor de \$234.119 e indirectos de \$187.295), alimentado luego de un análisis de cantidades de obra con costos de mampostería, básicamente perimetral puesto que este tipo de edificación requiere amplios espacios arquitectónicos, y acabados económicos como pintura en muros sobre pañete, pisos con terminados en mortero para tráfico pesado y en general, baja densidad de áreas húmedas y por ende pocos acabados, resultando en valores diferenciales que dependen del área del lote dada por su frente mayor o menor a 20 metros, y especialmente por su altura.

Pregunta: *Aclarar porqué se utilizan dos costos directos diferentes en los ejercicios, \$305.067 y \$345.600?*

Precisamente del análisis anterior y dado que se trata de estructuras diferentes, sus costos también resultan diferentes (\$305.067 y \$345.600).

“(…)

for.



RESOLUCIÓN N.º **1149**

26 AGO 2011

Hoja 4 de 8

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”***.

Pregunta: En los ejercicios se costea el mismo valor para el área vendible así como para parqueaderos. Debe diferenciarse el costo m² de industria y el costo m² de parqueadero.

De acuerdo a lo establecido con anterioridad, el costo de venta incluye el parqueadero teniendo en cuenta que se trata de una unidad no sometida va propiedad horizontal, es decir, los parqueaderos no son vendibles sino destinados a complementar el uso principal.

Pregunta: Derivado de lo anterior, los resultados obtenidos en el estudio arrojan una plusvalía de \$126.000 para un predio de 1549 m² y de \$203.000 para un predio de 522 m², lo cual no resulta claro considerando los potenciales desarrollados.

La variación que presenta la plusvalía entre el lote de 1549 m² (de \$ 125.771,98/m²) y la del lote de 522 m² (\$202.537,96/m²), se puede entender como el mayor beneficio en edificabilidad que recibió este último. Mientras el lote grande recibió un incremento en área de 1689 m² equivalentes al 24,23%, el lote pequeño recibió 522 m² o 40% con relación a la nueva área permitida por el POT.

(...).

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por medio del oficio No. 2008EE2017 del 18 de julio de 2008, envía en medio magnético el listado definitivo de los predios con efecto plusvalía.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por medio del oficio No. 2009EE3340 del 13 de marzo de 2009, envía nuevamente en medio magnético (CD) el listado definitivo de los predios con efecto plusvalía, recibido por la Secretaría Distrital de Planeación con el radicado No. 1-2009-10897 del 13 de marzo de 2009.

Que mediante memorando No. 2-2009-18463 del 1º de junio de 2009 el listado de predios generadores de plusvalía es devuelto nuevamente a la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital, ya que la estructura de la base de datos no corresponde a la definida por la Secretaría Distrital de Planeación para “El calculo del Efecto Plusvalía”.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por medio del oficio No. 2009EE19920, SDP No. 1-2009-40607 del 18 de septiembre de 2009, envía el listado corregido de acuerdo a la estructura de datos para el cargue de la información de los predios con efecto plusvalía.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de su oficio 2-2010-07327 del 3 de marzo de 2010, realizó las siguientes observaciones respecto al concepto “Frente de Lote”, con el fin de revisar el concepto de plusvalía establecido en el artículo 15 del Decreto reglamentario de la UPZ 113 Bavaria, así:

firmado



RESOLUCIÓN N.º **1149**

Hoja 5 de 8

26 AGO 2011

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”***.

1. *“En el literal m, del artículo 2 del Decreto 159 de 2004 define que: “Frente de lote: Es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan”.*
2. *La nota 3 del artículo 15 del Decreto 620 de 2006, modificado por el Decreto 519 de 2007, establece que hay hecho generador de plusvalía por asignación de mayor edificabilidad en el sector 12 para “...predios con frente mayor a 20 metros o área mínima de 600 m2...”.*
3. *En virtud de lo anterior, se concluye que el predio en mención no presenta hechos generadores, por lo cual es pertinente revisar la liquidación de la participación en plusvalía.*

Por lo anteriormente expuesto solicito retirar el predio ubicado en la Carrera 68 C No. 11-75, identificado con CHIP AAA0082NEZE de la base catastral de los predios generadores de plusvalía de la UPZ 113 “Bavaria”, ubicados en el sector normativo 12, reglamentado mediante el Decreto Distrital No. 620 del 29 de Diciembre de 2006 y modificado según Decreto No. 519 del 14 de Noviembre de 2007; y a su vez revisar la totalidad de predios generadores en lo correspondiente a este concepto. Para lo cual adjunto el memorando de Norma Urbana.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones por medio del oficio No. 2010EE9884, en dicho oficio se envía la modificación del listado de predios objeto del efecto plusvalía ubicados en el Sector Normativo No. 12 de la UPZ 113, Bavaria, reglamentado mediante el Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007, con lo cual se definen los predios que en definitiva tienen participación en plusvalía.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el Sector Normativo No 12 la UPZ No. 113, BAVARIA, se encuentra debidamente soportado en el Informe Técnico de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. En este informe se reseña, además, el proceso de liquidación adelantado para cada uno de los inmuebles de los sectores en donde se determinó que se generó el efecto plusvalía con base en el cálculo de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que la identificación geográfica de cada uno de los inmuebles suple los otros identificadores cuando ellos no estén disponibles o cuando hayan sido objeto de cambios por efecto de mutaciones prediales, variaciones de la nomenclatura u otras modificaciones, y prima sobre lo consignado en los listados.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas generadoras de la UPZ 113 BAVARIA, es el indicado de manera general en los siguientes

RESOLUCIÓN N.º **1149** 26 AGO 2011

Hoja 6 de 8

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”***.

cuadros resumen:

DECRETO 620 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006, MODIFICADO PARCIALMENTE MEDIANTE DECRETO 519 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2007 - U.P.Z. 113 BAVARIA SECTOR NORMATIVO 12			
PREDIOS CON FRENTE MAYOR A 20 METROS (SE EXCLUYEN LOS UBICADOS A LOS DOS COSTADOS DE LA CALLE 11 ENTRE AK 86 Y KR 68B, Y LOS DE LA MANZANA 01 CON FRENTE A LA AV. DE LA CONSTITUCION)			
VALOR M2 29 DE DICIEMBRE DE 2005	VALOR M2 INDEXADO 29 DE DICIEMBRE DE 2006	VALOR M2 29 DE DICIEMBRE DE 2006	PLUSVALIA M2
\$ 497.000,00	\$ 519.228,01	\$ 645.000,00	\$ 125.771,99

DECRETO 620 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006, MODIFICADO PARCIALMENTE MEDIANTE DECRETO 519 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2007 - U.P.Z. 113 BAVARIA SECTOR NORMATIVO 12			
PREDIOS CON FRENTE MENOR A 20 METROS (SE EXCLUYEN LOS UBICADOS A LOS DOS COSTADOS DE LA CALLE 11 ENTRE AK 86 Y KR 68B, Y LOS DE LA MANZANA 01 CON FRENTE A LA AV. DE LA CONSTITUCION)			
VALOR M2 29 DE DICIEMBRE DE 2005	VALOR M2 INDEXADO 29 DE DICIEMBRE DE 2006	VALOR M2 29 DE DICIEMBRE DE 2006	PLUSVALIA M2
\$ 301.000,00	\$ 314.462,04	\$ 517.000,00	\$ 202.537,96

DECRETO 620 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2006, MODIFICADO PARCIALMENTE MEDIANTE DECRETO 519 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2007 - U.P.Z. 113 BAVARIA SECTOR NORMATIVO 12			
PREDIOS CON FRENTE MENOR O MAYOR A 20 METROS: UBICADOS SOBRE LAS AVENIDAS DEL CONGRESO EUCARISTICO (AK 68) Y CENTENARIO (AC 13)			
NO GENERAN PLUSVALIA			

El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles de que trata esta Resolución, ubicados en la UPZ 113 BAVARIA, se encuentra consignado en el Cuadro No. 1, que forma parte integral de ésta Resolución, en los cuales aparece la dirección actual, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral. Así mismo, se adopta como

for. *Cy*

RESOLUCIÓN N.º **1149****26 AGO 2011**

Hoja 7 de 8

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación”*.

parte integral de la presente Resolución el Plano de predios generadores del efecto plusvalía aportado por el Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

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 1788 de 2004 y con el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Cuando por efectos del englobe de predios, realizados bajo la vigencia del Decreto Distrital 620 de 2006, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía, la cual será liquidada por el propietario o poseedor, en el momento de exigibilidad establecido por la ley.

Artículo 5. Los inmuebles de que trata la presente Resolución, que hayan obtenido licencia de urbanismo o construcción con anterioridad a la expedición del Decreto Distrital 620 de 2006, no estarán sujetos a la declaración y pago de la participación en plusvalía, salvo que la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga y el interesado deba solicitar una nueva licencia, o en los eventos de modificaciones a las licencias con base en las normas urbanísticas adoptadas en el Decreto citado o en las normas que lo modifiquen o complementen.

Artículo 6. 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 7. 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 8. Remitir copia del presente decreto en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda-Dirección de Impuestos de Bogotá.

RESOLUCIÓN N.º **1149**

26 AGO 2011



Hoja 8 de 8

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Sector Normativo No. 12 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 113, BAVARIA de la Localidad de Kennedy, reglamentada mediante Decreto Distrital 620 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 519 de 2007 y se determina el monto de dicha participación*”.

Artículo 9. 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 previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

26 AGO 2011

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Aprobó: Jairo Andrés Revelo Molina
Subsecretario Jurídico (E)
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Proyectó: Miguel Angel Castillo Monroy
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos

Aprobó: Jorge León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado
Directora de Economía Urbana
Proyectó: