



RESOLUCIÓN N.º 1345

07 OCT 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, 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 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”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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 presente 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 la Curaduría Urbana No. 4 mediante oficio con radicado No. 1-2007-40159 del 18 de septiembre de 2007 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41 y Carrera 13 A No. 93-51.

Que mediante el memorando No. 3-2007-07562 del 27 de septiembre de 2007, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la entidad realizar el



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

estudio normativo para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41 y Carrera 13 A No. 93-51.

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-09627 del 6 de diciembre de 2007 para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41 y Carrera 13 A No. 93-51, según el cual *“se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”*.

Que con base en el estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0028 del 14 de enero de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CARRERA 13 A No. 93-41 y CARRERA 13 A No. 93-51 identificados con CHIPS No. AAA0095DOTD y AAA0095DOSY y folios de matrícula inmobiliaria numero 50C-259776 y 50C-656955”*.

Que la Curaduría Urbana No. 3 mediante oficio con radicado No. 1-2008-31851 del 28 de julio de 2008 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69.

Que mediante el memorando No. 3-2008-06419 del 20 de agosto de 2008, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la entidad realizar el estudio normativo para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69.

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2008-06761 del 28 de agosto de 2008 para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, según el cual *“se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”*.

Que con base en el estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0699 del 28 de agosto de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CARRERA 13 A No. 93-41, CARRERA 13 A No. 93-51 y CARRERA 13 A No. 93-69 identificados con CHIPS No. AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ y folios de matrícula inmobiliaria numero 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315”*.

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, mediante oficio con radicado No. 2-2009-28911 del 14 de agosto de 2009.



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe técnico de la determinación y cálculo del efecto plusvalía del englobe en mención mediante oficio con radicado 1-2010-15868 el 16 de abril de 2010, en el cual se concluyó lo siguiente:

“El hecho generador de plusvalía, para este predio, es 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, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (6.451,06 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.959,70 m2, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 508,64 metros cuadrados. De igual forma en la normatividad actual no se autoriza usos adicionales a los contemplados por la norma anterior.

(...)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del oficio No. 2-2010-14338 del 22 de abril de 2010, manifestando lo siguiente:

“ASPECTOS NORMATIVOS

Revisado el ejercicio de edificabilidad se encuentra que, en la hoja de cálculo en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, se descuenta un área de circulación adicional de 268.03 m2, siendo la cifra correcta 322.55 m2, ya que esta corresponde al 5% de 6451,06 m2 (Área Construida menos puntos fijos – Área a Comparar). Se solicita revisar esta diferencia y además la variación que por consiguiente tendría el Potencial Adicional (diferencia entre el área POT y el Área del Acuerdo 6 de 1990.

ASPECTOS ECONÓMICOS

1. *Las áreas calculadas no coinciden con las de la SDP.*
2. *Revisando los nuevos cálculos para la UPZ 88-97 “El Refugio Chico Lago”, el precio utilizado en el escenario Acuerdo 06/90 para el uso oficinas (ver puntos 29, 30, 31 y 32) es de \$ 3'200,000=. Por lo anterior, se sugiere partir de un precio de \$ 3'200,000= para oficinas y al realizar el incremento del 2% por piso, se obtiene un promedio de 3'297.286,40.*
3. *No se incluyeron los gastos notariales, los cuales corresponden, según la UPZ, a un 1.5% sobre el valor de las ventas totales (Ver puntos 20 y 21).”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-38623 del 14 de septiembre de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

“ASPECTOS NORMATIVOS

(...)

RESPUESTA:

Atendiendo las observaciones realizadas por la SDP, se procedió a verificar la metodología para el cálculo en el escenario de Acuerdo 6 para área de circulación adicional confirmando que esta se encuentra bien calculada. Esta corresponde al 5% (268,03 m²) de la diferencia entre el área a comparar (6.451,06 m²) y el área bajo cubierta (1.090,44 m²), dado que en ésta última no existen circulaciones adicionales porque su acceso es directo por el piso inmediatamente inferior, haciendo parte integral de la misma”.

“ASPECTOS ECONÓMICOS

(...)

RESPUESTA:

- 1. La discrepancia de áreas construidas en el escenario de Acuerdo 6 consiste en la diferencia en el cálculo de las circulaciones adicionales. (...)*
- 2. El valor asignado para el uso de \$3.500.000, corresponde al datos de venta de la unidad de oficinas, el cual se tomó de estudio de mercado inmobiliario realizado para la UPZ 88/97- “El Refugio – Chico Lago”, realizando el comparativo con puntos del sector normativo I y subsector normativo III – C, sector y subsector normativo que presentan similares características normativas en el sector donde se ubica el predio objeto de este cálculo. Los puntos 29, 30, 31 y 32 se ubican en el subsector III – D.*
- 3. De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAECED y en concordancia con la SDP los gastos notariales no se incluyen dentro del cálculo de la integración predial en ninguno de los dos escenarios ya que estos gastos están incluidos dentro de los costos totales”.*

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, mediante oficio con radicado No. 2-2011-21196 del 15 de junio de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2011-28835 del 11 de julio de 2011.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en la reunión celebrada el 27 de julio de 2011 tal como quedó estipulado en el Acta No. 19 de la mesa interinstitucional realizada entre la SDP y la UAECD al interior de la cual se concluye que *“Una vez revisado el expediente correspondiente al englobe en mención, se encontró y según radicado 1-2010-15868 que ya fue*



RESOLUCIÓN N.º 1345

07 OCT 2011

Página 5 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

efectuado el calculo (SIC) definitivo para los tres predios por la UAECD, para lo cual el calculo (SIC) enviado mediante radicado No. 2011ER9952 no procederá.”

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 de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, se encuentra reseñado en el *“Informe Técnico de la Memoria del 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. Que dicho informe constituye soporte de esta resolución y 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 englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, 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 – UAECD, así:

VALOR M ² AC 6/90 14 de febrero de 2006	IPC	VALOR M ² INDEXADO A Febrero 14 de 2007	VALOR M ² POT Febrero 14 de 2007	PLUSVALÍA M ²
\$ 2.901.000,00	1,0496	\$ 3.044.956,31	\$ 3.159.000,00	\$ 114.043,69

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, 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 Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”*, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica

v



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 A No. 93-41, Carrera 13 A No. 93-51 y Carrera 13 A No. 93-69, con CHIPS AAA0095DOTD, AAA0095DOSY y AAA0095DORJ, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-259776, 50C-656955 y 50C-126315, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

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.

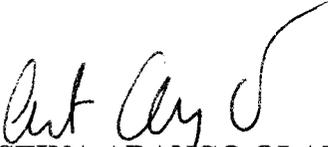
Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble englobado objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto 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.

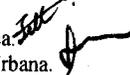
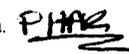
Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

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

Dado en Bogotá D.C., a **07-OCT 2011**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó: JORGE LEÓN TÉLLEZ. Subsecretario de Planeación Socioeconómica. 
Revisó: SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO. Directora Economía Urbana. 
Preparó: PAOLA HASBLEIDY ALFONSO RODRÍGUEZ. Profesional Dirección de Economía Urbana. 
Revisión Jurídica: HEYBY POVEDA FERRO. Subsecretaria Jurídica. 
JAIRO ANDRÉS REVELO MOLINA. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. 
NUBIA STELLA TAPIAS GALVIS. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 