



RESOLUCIÓN No. No 0304 24 ABR. 2008

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios ubicados en la CALLE 97 A No. 9 A 50 y CALLE 97 A No. 9 A 62, identificados con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1653894 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.*

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto 084 del 29 de marzo de 2004 y,

**CONSIDERANDO:**

Que por medio del Acuerdo 118 de 2003, se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que en el Decreto 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" en su artículo 7 estableció 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 arquitecta VITTORIA PERLAZA de la Curaduría Urbana No. 5 mediante oficio No. 1-2006-34530 del 22 de septiembre de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 97 A No. 9 A 50 y Calle 97 A No. 9 A 62.

Que revisados los documentos anexos a la solicitud, se determinó que los predios objeto de esta Resolución fueron englobados jurídicamente por medio de la Escritura Pública No. 1310 del 24 de mayo de 2006, con base en la cual fue abierto el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1653894, con el cual se encuentra identificado el englobe actualmente.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación (SDP), expidió el estudio normativo No. 3-2006-08630 para el englobe de los predios ubicados en la Calle 97 A No. 9 A 50 y Calle 97 A No. 9 A 62.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, el entonces Subdirector Económico de Competitividad e Innovación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, expidió la Resolución 01143 del 20 de diciembre de 2006, por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios identificados catastralmente con nomenclatura: Calle 97 A No. 9 A 50 y Calle 97 A No. 9 A 62, con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW, respectivamente.

Que por medio del oficio No. 2-2007-09604 del 30 de marzo de 2007, esta Secretaría procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

*Q*



No 0304 24 ABR. 2008

## RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios ubicados en la CALLE 97 A No. 9 A 50 y CALLE 97 A No. 9 A 62, identificados con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1653894 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.**

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de la Calle 97 A No. 9 A 50 y Calle 97 A No. 9 A 62, se encuentra reseñado en el documento denominado "Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y liquidación del efecto Plusvalía", suscrito por los Subsecretarios de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Este informe técnico constituye el soporte de la presente Resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la SDP.

Que el estudio realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital determinó que el hecho generador de plusvalía para los predios en comento se da por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, ya que al hacer la comparación del área construida resultante por Acuerdo 6 de 1990 y la obtenida por el Decreto 075/2003 (Reglamentario de la UPZ 88-97 Chico Lago Refugio), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio, así:

	<b>Acuerdo 06</b>	<b>POT</b>
Área Lote	916.40	916.40
Área Neta Vendible	2.894.46	3.408.41
Área Total Construída	5.050.28	5.770.08
No. parqueaderos privados	76 Unid	57 Unid
No. parqueaderos visitantes	20 Unid	43 Unid

Que la SDP, mediante oficio 2-2007-29402 de fecha 19 de septiembre de 2007, presentó objeciones al ejercicio realizado por la UAEDC, las que fundamentalmente, se refieren a los siguientes aspectos:

- Primera Objeción: "En el análisis realizado para Acuerdo 06 se maneja un área por unidad privada de 100 M2, y bajo POT es de 142.02 M2. Dado que este cambio tiene su impacto en el número de parqueaderos y por tanto en las ventas y costos, solicitamos nos informen el soporte respectivo para utilizar áreas diferentes en los dos escenarios, o en su defecto hacer las correcciones del caso. En este sentido, observamos en otros englobes, que se utilizan áreas prediales idénticas en ambos escenarios, lo cual lo hace consistente y comparable."
- Segunda Objeción: "Con el fin de unificar metodologías, es importante aclarar porque en otros englobes realizados se ha utilizado como área del parqueadero 20 M2 y para este caso (como para muchos otros) se utilizó 17.5 M2."



24 ABR. 2008

RESOLUCIÓN No. No 0304

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios ubicados en la CALLE 97 A No. 9 A 50 y CALLE 97 A No. 9 A 62, identificados con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1653894 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.**

- Tercera Objeción: "El costo directo utilizado corresponde al de "Oficina" tomado de la Revista Construdata No. 122, el cual por definición de ésta incluye un garaje por oficina. Es decir que se están costeadando 29 parqueaderos en Acuerdo 06 y 24 parqueaderos en POT, sin embargo se están vendiendo 76 parqueaderos en Acuerdo 06 y 57 en POT. Por tanto, se debe disminuir el número de parqueaderos vendidos o costear los demás parqueaderos que se están vendiendo. Adicionalmente no se han costeadado los parqueaderos de visitantes."
- Cuarta Objeción: "Con el fin de dar claridad al ejercicio, les solicitamos muy cordialmente nos aclaren como se calcularon las áreas base para el cálculo de los costos directos tanto en Acuerdo 06 como en POT. (\$2.702.167.380 y \$3.351.851.140 respectivamente)."
- Quinta Objeción: "El área neta vendible en el estudio es de 2894.46 mts y SDP utilizó 3366.16 mts."
- Sexta Objeción: "En el punto Potencial De Desarrollo Después De La Acción Urbanística, en la página 8 del informe, se indica que: "Con base en los lineamientos de edificabilidad y uso, se ha calculado el área construida (4.020.08 m<sup>2</sup>), resultado de sumar al área dada por índice de construcción y por aislamientos (3.408.41 m<sup>2</sup>) el área de equipamiento comunal construido para cumplir con las exigencias de distribución del mismo y el área de circulación total (502.51 m<sup>2</sup>)". Respecto a lo anterior, se generan dos interrogantes: Se mencionan tanto el área dada por índice de construcción como por aislamientos, cuando se debe tomar entre estas solamente la más restrictiva (en el cuadro del ejercicio anexo al informe tampoco es claro qué área se tomó). Al respecto se aclara que el área válida para el ejercicio corresponde a la del índice de construcción, igual a 3.482.32, que según estudio de la SDP fue la más restrictiva. En el anterior sentido el área señalada en el párrafo citado igual a 3.408.41 no es correcta, debiendo ser 3.482.32."

Que la UAECD respondió las objeciones de la SDP a través del oficio No. 1-2007-45050 del 16 de octubre de 2007, así:

- Primera respuesta: "El área promedio en el sector es de 100 m<sup>2</sup>, como se describe en el informe del cálculo del efecto plusvalía para la UPZ 88 /97 Chico Lago. Se toma el área vendible y se divide en un área privada que permita obtener unidades de apartamento en número cerrado, para este caso se tomo como área 100.00 m<sup>2</sup> en el escenario de Acuerdo 6 para obtener 29 unidades, de igual manera se tomo como área 100.25 m<sup>2</sup> en el escenario de POT para obtener 34 unidades."
- Segunda respuesta: "Con el fin de unificar el criterio de área a utilizar para el cálculo de los parqueaderos, en los últimos englobes aprobados se ha trabajado con un área de 17.5 m<sup>2</sup> de acuerdo con las normas de diseño de parqueos, así: el Decreto 321 de 1992 para el escenario de Acuerdo 6 de 1990, y el Decreto 1108 de 2000 para el escenario POT."



No 0 3 0 4

24 ABR. 2008

**RESOLUCIÓN No.** \_\_\_\_\_

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios ubicados en la CALLE 97 A No. 9 A 50 y CALLE 97 A No. 9 A 62, identificados con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1653894 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.**

- Tercera respuesta: "El Costo Directo utilizado corresponde al m<sup>2</sup> de construcción el cual incluye garajes en semisótano, por tal motivo se debe costear el sótano adicional que se propone construir."
- Cuarta respuesta: "El valor del costo directo total esta dado por el valor del metro cuadrado de costo directo de la construdata, \$593.241 / m<sup>2</sup> que se aplica al total del área construida más un sótano, el otro sótano es un costo adicional que se suma al total de costos, como se puede apreciar el ejercicio recalculado con áreas privadas."
- Quinta respuesta: "Para el escenario planteado aplicando el Acuerdo 6 de 1990, el área calculada por SDP de 3.366.16 m<sup>2</sup> muy similar al área calculada por la UAECD que es de 3.362.48 m<sup>2</sup> corresponde al área total construida, la cual se utiliza para establecer si existe o no hecho generador, y es el área que se costea en el desarrollo potencial. A esta área calculada se le hacen los descuentos de áreas de circulación y equipamiento, por lo cual se reduce a 2.894.46 (área vendible) para efectos del cálculo del avalúo."
- Sexta respuesta: "Para el escenario POT, primero me permito citar lo establecido en el artículo segundo (Artículo 2º. Definiciones) del Decreto 159 de 204 (Norma general):

*El área total construida: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos (Subrayado fuera de texto)*

*Edificabilidad: Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente" (Subrayado fuera de texto)*

"El área total construible que se tomo para efectos del cálculo es de 4.020.08 m<sup>2</sup> lo que concuerda con el área máxima de construcción por aislamientos. Ahora bien, si aplicamos lo citado en los párrafos anteriores (Decreto 159/04), para establecer si se cumple con el índice de construcción máximo permitido (IC =0.7), procedemos a descontar 502.51 m<sup>2</sup> de las áreas de circulación y 109.16 m<sup>2</sup> de equipamiento comunal construido lo cual da como resultado un "área construible" de 3.408.41 m<sup>2</sup> la cual es menor al área máxima permitida de aplicar el índice de construcción de manera directa que es de 3.482.32 m<sup>2</sup>, con lo cual se esta cumpliendo con lo estipulado en la normatividad vigente."



24 ABR. 2008

**RESOLUCIÓN No. 0304**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios ubicados en la CALLE 97 A No. 9 A 50 y CALLE 97 A No. 9 A 62, identificados con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1653894 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.**

Que una vez estudiado lo definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro, la Secretaría Distrital de Planeación se encuentra conforme con lo allí establecido.

Que en mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura **Calle 97 A No. 9 A 50 y Calle 97 A No. 9 A 62**, con CHIP **AAA0092KKUH y AAA0092KKWW** y Folio de Matrícula Inmobiliaria **50N-1653894**, 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.

VALOR M <sup>2</sup> TERRENO AC 06/90 20 Marzo 2002	IPC	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO 20 DE Marzo 2003	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT 20 MARZO 2003	PLUSVALIA M <sup>2</sup> TERRENO
\$1.287.000.00	1.074815	\$1.383.286.91	\$1.486.000.00	\$102.713.10

**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 de plusvalía, de la siguiente manera: El 40% si la participación fue declarada y pagada en el año 2005 y el 50% si la participación es declarada y pagada a partir del año 2006.

**ARTÍCULO 3.** Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en aplicación de 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 parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 4.** 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.

**ARTICULO 5.** La notificación del presente acto administrativo junto con el "Informe Resumen de la liquidación del efecto Plusvalía", a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará personalmente y/o mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, así como a través



No 0304 24 ABR. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios ubicados en la CALLE 97 A No. 9 A 50 y CALLE 97 A No. 9 A 62, identificados con CHIP AAA0092KKUH y AAA0092KKWW y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1653894 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.**

de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y de la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo previsto en el artículo 89 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO.** El "Informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto Plusvalía" que constituye la base del presente acto administrativo de conformidad con el Decreto 084 de 2004, reposa en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, para su consulta.

**ARTÍCULO 6.** 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 24 ABR. 2008

**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCIA**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Juan Carlos Ortega Bermúdez  
Subsecretario de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra  
Subsecretario de Planeación Territorial  
Revisó: Rosa Zenaida Sanchez Latorre  
Subsecretaría Jurídica (E)  
Revisó: Plinio Zarta Ávila  
Director de Economía Urbana

Revisó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero  
Profesional Especializado  
Revisó: Eneida María Chacón Botello  
Contratista  
Preparó: Diana Gaitán Orjuela  
Contratista