



RESOLUCIÓN No. 0304 29 MAR 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios de la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, 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 mediante escritos radicados con No. 1-2007-42789 del 2 de octubre de 2007 y 1-2007-48379 del 2 de noviembre del mismo año, la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-09624 del 6 de diciembre de 2007, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 1040 del 27 de diciembre de 2007, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.



RESOLUCIÓN No. **0304** 29 MAR 2011

Página 2 de 6

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios de la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Que en el Considerando 6º de la Resolución No. 1040 de 2007 se señaló que *"...los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD 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 posteriormente, 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 No. 2-2009-42570 del 13 de noviembre de 2009.

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. 1-2010-23765 del 3 de junio de 2010, donde se concluyó:

"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 (4163,15 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4765,20 m²; según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 602,05 metros cuadrados.

(...)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía 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 de los oficios No. 2-2010-22169 del 11 de junio de 2010, 2-2010-25705 del 9 de julio de 2010 y 2-2010-34335 del 14 de septiembre de 2010, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"(...)

1. Con el fin de guardar coherencia y unidad con la estimación de la Unidad de Planeamiento Zonal 88-97 "Chico Lago" bajo el Decreto 059 de 2007, se debe incluir el rubro de gastos notariales, que si bien no esta dentro del protocolo firmado con la SDP, si hace parte de los costos incluidos en el cálculo de la UPZ.
2. Tanto en el texto del Informe Técnico como en los cuadros anexos, es necesario que se corrija la dimensión del voladizo en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y en el escenario de la norma POT, debido a que se consideró una dimensión de 0,60 m, siendo la correcta 0,80 m, teniendo en cuenta que la sección



Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios de la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

transversal de la KR 11A es de 12,0 m (según medición realizada sobre el Plano Urbanístico 202/4-B). Se sugiere cambiar además, las áreas construibles por voladizo, consideradas para los dos escenarios mencionados.

3. *Respecto el cálculo de edificabilidad por aislamientos para el escenario del Acuerdo 6 de 1990, es necesario que se revisen: el área construible en 1er piso (debido a que se consideró un área de 1212,20m², siendo la correcta 1254,00 m²), el área total construida (ya que se estableció un área de 4625,72 m², siendo la adecuada 4692,24m²) y por consiguiente, el área construible por piso tipo y por pisos superiores y el área bajo cubierta, las cuales también resultaron equivocadas. Esta corrección se realiza teniendo en cuenta que, cualquier variación en estas áreas, cambia el cálculo del efecto de plusvalía para los predios citados.*
4. *En el cuadro anexo, en la sección donde se especifican los cálculos del equipamiento comunal privado para el escenario del Acuerdo 6 de 1990, es necesario que se revisen los porcentajes establecidos para zonas verdes (ya que se establece una cantidad entre el 40% al 70%, siendo correcto transcribir la expresión como mínimo el 30%) y para estacionamientos adicionales (ya que se considera una cantidad entre el 10% al 25%, siendo adecuado transcribir la expresión como mínimo el 30%), lo anterior, teniendo en cuenta lo establecido en el Cuadro No.2 del Decreto Distrital 735 de 1993, para los usos de comercio y oficinas."*
5. *"(...) Como asunto de forma, se sugiere adicionar la página 2 al informe Técnico de la UAECD; la cual no fue incluida dentro del documento entregado por la Dirección de Economía Urbana a esta Dirección mediante el oficio 3-2010-07307."*
6. *"(...) En la fila donde se especifica el área de circulación adicional para el escenario del Acuerdo 6 de 1990, se especifica un valor de 177,48 m², el cual no corresponde al 5% de los 4223,02 m² (Área a Comparar), siendo correcto transcribir 211,5 m². Debido a que esta cantidad afecta el cálculo del Área Neta Vendible, se solicita realizar la corrección. (...) "*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante las comunicaciones No. 1-2010-36334 del 31 de agosto de 2010, 1-2010-42069 del 6 de octubre de 2010 y 1-2010-45175 del 28 de octubre de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

"(...)

1. *Revisado el informe, la hoja de cálculos y la hoja de gráficos, se verifico (Sic) la inconsistencia presentada en el dato de la dimensión del voladizo. De acuerdo a la revisión realizada al decreto 735 de 1993, por el cual se regula el tratamiento de desarrollo en el acuerdo 6 de 1990, y al decreto 190 de 2004, por el cual se dictan disposiciones generales para las UPZ, se establece que efectivamente de acuerdo a la dimensión de la vía la dimensión del voladizo correspondiente es de 0.8 metros, situación que se corrigen en la hoja de cálculos e informe. Ver anexo 1.*
2. *Realizada la revisión de los cálculos se aclara que en el ITEM "Aislamiento utilizado en el primer piso: Posterior" se asignó un área de 41.80 m², la cual correspondía a una cesión obligatoria a realizar con el fin de cumplir con los Equipamientos comunales privados de zonas verdes, contemplados dentro del cálculo y*



Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios de la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

necesariamente localizados en el primer piso. Al realizar el descuento de estos 41.80 m² de cesión a los 1254,00 m² del área inicialmente construible en el 1er piso, se obtuvo el área definitiva a localizar en el primer piso correspondiente a 1212.20 m², con base en la cual se realizaron los cálculos de las demás áreas a incluir dentro del ejercicio.

Sin embargo debido a la revisión del punto 3 incluido en las objeciones normativas, en el cual se solicita revisar los porcentajes destinados a los equipamientos comunales privados para el escenario acuerdo 6 de 1990, se verifica que el porcentaje correcto de aplicación para el ITEM "Equipamientos privados construidos – zonas verdes" corresponde al 50%, y no al 70% aplicado inicialmente, razón por la cual el área a asignar al ITEM "Equipamientos privados construidos – zonas verdes" disminuye, por lo cual ya no es necesario ampliar el área de cesión en el primer piso, y no hay que realizar ningún tipo de descuento al área construible en esta planta, por lo tanto el dato a aplicar en el cálculo del ejercicio para el área construible en el primer piso es precisamente 1254,00 m². Ver anexo 1.

3. *De acuerdo a la observación planteada se realiza corrección en formato donde se especifican los porcentajes correspondientes para el ECP zonas verdes y el ECP estacionamientos adicionales, en el escenario normativo acuerdo 6 de 1990. (Ver anexo 1)*
4. *De acuerdo con los lineamiento establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los costos notariales no se incluyen dentro del ejercicio del cálculo del efecto de plusvalía en ninguno de los dos escenarios ya que éstos están incluidos dentro del costo total.*
5. *Atendiendo la presente objeción, se procede a realizar la aclaración correspondiente al asunto en mención. En el caso del cálculo del área de circulación adicional en el escenario acuerdo 6 de 1990, se debe tener en cuenta que al área para comparar se le debe restar el área bajo cubierta, puesto que el acceso a esta planta se realiza por el nivel inmediatamente inferior, no generando circulaciones adicionales, así pues a los 4223.02 m² de área para comparar se le restan 673.44 m² del área bajo cubierta obteniendo un total de 3549.58 m², a este valor se aplica el 5 % para hallar el área total de circulación adicional obteniendo un total de 177,48 m², que es el valor aplicado para el cálculo del área neta vendible.*
6. *Atendiendo la presente objeción, se procede a realizar la aclaración correspondiente al asunto en mención. En el formato anexo número 1 se adiciona la página numero 2, faltante en el informe técnico original entregado a la SDP, con el calculo del efecto plusvalía para el englobe predial de la KR 11 A No. 93 52 y KR 11 A No. 93 64."*

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 englobe ubicado en la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial 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 Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.



RESOLUCIÓN No. 0304 29 MAR 2011

Página 5 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios de la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura urbana Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, 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 TERRENO AC 06/90 – 14 DE FEBRERO DE 2006	IPC	VALOR M ² INDEXADO - 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M ² TERRENO POT - 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$ 2.082.000,00	1,0496	\$ 2.185.315,08	\$ 2.371.000,00	\$185.684,92

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 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"*, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial 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.



RESOLUCIÓN No. 0304 29 MAR 2011

Página 6 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios de la Carrera 11 A No. 93-52 y Carrera 11 A No. 93-64, identificado con CHIPS AAA0095PAUH y AAA0095PAWW, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-316315 y 50C-981689, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

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 29 MAR 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
 Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Jorge León Téllez 
 Subsecretario de Planeación Socioeconómica
 Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
 Directora Economía Urbana
 Proyectó: Cesar Augusto Martínez Cárdenas 
 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

