



RESOLUCIÓN N.º 0474 25 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 No. 8 02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, 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”*, en su artículo 18 estableció 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 presente Decreto.”*

Que la Curaduría Urbana No. 4 mediante oficio No. 1-2009-35920 del 24 de agosto de 2009, solicitaron a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la KR 3 No. 8-02/08 e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065.

Que el bien objeto de estudio estaba clasificado como Monumento Nacional, actualmente Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

Que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, IDPC, mediante resolución No. 007 del 6 de enero de 2009 *“POR LA CUAL SE APRUEBA UNA SOLICITUD DE INTERVENCIÓN EN UN PREDIO CLASIFICADO COMO CATEGORIA “C” – REEDIFICABLE, UBICADO EN LA CARRERA 3 N° 8-02/08, BARRIO EGIPTO, DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ D.C.”*, resolvió en su artículo primero *“Aprobar el anteproyecto de intervención del predio ubicado en la Carrera 3 N° 8-02/08 de Bogotá D.C., Barrio Egipto, de la Localidad de La Candelaria.”*

Que en el párrafo primero del artículo primero de la resolución citada se aclaró que *“La intervención aprobada consiste en una obra nueva con uso de vivienda para ocho (8) unidades de vivienda o apartamentos y ocho (8) estacionamientos, ajustada a las disposiciones tanto del Decreto 678 de 1994, como al Decreto 492 de 2007 del cual hace parte la UPZ 94 – La Candelaria, según los planos aprobados y sellados que hacen parte integral de la presente Resolución.”*

Que el Ministerio de Cultura, mediante Resolución No. 0464 del 12 de marzo de 2009 *“Por la cual se autoriza el Proyecto de Intervención del inmueble localizado en la Carrera 3 No. 8-02/08 – Calle 8 No. 2-82 Barrio Egipto del Centro histórico de Bogotá D.C., (sic) declarado Monumento Nacional – hoy Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional-”* resolvió en su artículo primero *“Autorizar el proyecto de intervención del inmueble localizado en la Carrera 3 No. 8-02/08 – Calle 8 No. 2-82, Barrio Egipto del Centro Histórico de Bogotá D.C.”*

[Firma]



Continuación de la Resolución No. 0474 25 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 No. 8 02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio normativo mediante oficio con radicado No. 3-2009-17246 del 19 de octubre de 2009, para el predio citado, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 678 de 1994, y la norma del Plan de Ordenamiento Territorial – POT, el Decreto Distrital 492 de 2007, reglamentario de la UPZ 94 “La Candelaria”

Que con base en el estudio normativo con radicado No. 3-2009-17246, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el oficio No. 2-2009-42736 del 13 de noviembre de 2009, por el cual se informa acerca del precálculo del efecto plusvalía para el englobe del predio localizado en la KR 3 No. 8-02/08 con CHIP AAA0030KRSK.

Que los valores establecidos en el oficio No. 2-2009-42736 del 13 de noviembre de 2009, son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo definitivo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio con radicado No. 2-2009-42737 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 No. 1-2010-15871 del 16 de abril de 2010, donde estableció que el hecho generador de plusvalía es la *“asignación de mayor edificabilidad; debido que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (594.64 m2) y la obtenida de la aplicación de la acción urbanística (990.50 m2), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio.”*

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, remitió las objeciones realizadas por la SDP al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a través del memorando No. 2-2010-14511 del 23 de abril de 2009, en el cual se indica lo siguiente:.

Observaciones de Norma Urbana:

- 1- *“En el cuadro que resume la Normativa Anterior a la Acción Urbanística (en la página 2 del informe), se especifica erróneamente que la altura básica es de 3 pisos siendo la correcta, la altura de 2 pisos que aparece en la Nota 1. Se sugiere corregir esta imprecisión.”*
- 2- *“Dentro del cuadro que compara la Norma del Acuerdo 6 de 1990 con la Norma POT, en la fila que establece el Área Máxima Construible por I.C. se estipula erróneamente que es de 1445,51 m2, cuando la correcta es de 944,26 m2, la cual resulta de multiplicar el I.C. de 2,01 por el área del predio de 469,78.”*

v

300.



Continuación de la Resolución No. 0474 25 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 No. 8 02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

- 3- *“El Área a Comparar de 990,50 m2 que se estipula tanto en el apartado titulado “Potencial de Desarrollo después de la acción urbanística” (en la página 5 del informe) como en los cuadros anexos (específicamente dentro del escenario POT Decreto 497 de 2007), es incorrecta, ya que debe ser tomada en cuenta el Área Máxima Construible por I.C. de 944,26 como Área a Comparar. Se solicita revisar esta diferencia y además la variación que por consiguiente tendría el Potencia Adicional (diferencia entre el Área POT y el Área del Acuerdo 6 de 1990).”*

Observaciones de Economía Urbana

- 1- *“Tras revisar el informe técnico se observó que el área tipo utilizada para determinar el número de unidades de vivienda (114,1 m2 en Acuerdo 6 de 1990 y en POT, así como el área tipo de estacionamientos empleada en el escenario POT, difieren de lo estipulado en el acta de reunión (páginas 4 y 5) celebrada entre la SDP y la UAECD el día 9 de octubre de 2007. Se recomienda revisar esta condición y realizar las justificaciones pertinentes.”*
- 2- *“Revisando los valores empleados, específicamente el correspondiente al precio de venta de parqueaderos, se observó que el valor citado en el escenario POT (\$10`537.897 / Ud.), no corresponde al valor resultante tras indexar \$8`000.000, (valor de venta en el escenario Acuerdo 6/90) a pesos de octubre de 2007, lo cual arroja un precio de venta de \$8.430.313,89. Se solicita revisar dicho ítem y realizar las correcciones pertinentes.”*
- 3- *“En la página 4 del cálculo se señala “Para la adopción de valores de venta se tuvo en cuenta el precálculo realizado por la UAECD para la UPZ 94 en el año 2008...”. Se solicita citar exactamente la fuente tomada, es decir, si se trataba de un englobe o predio individual y señalar la dirección o direcciones.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio No. 1-2010-21627 del 20 de mayo de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP manifestando lo siguiente:

Con relación a las objeciones de la Dirección de Norma Urbana

- 1- *“La norma citada corresponde al polígono normativo vigente para el predio, no obstante dadas las condiciones de volumetría de los predios vecinos, el predio objeto de estudio solo alcanza la altura de dos (2) pisos como se cita en la nota número 1, por lo tanto no se incurre en error más aun teniendo en cuenta que se deja expresa nota del soporte jurídico para la adopción de la altura y que adicionalmente el ejercicio se realiza con dos (2) pisos de altura.”*
- 2- *“El predio objeto de estudio cuenta con anteproyecto arquitectónico aprobado mediante Resolución 07 del 6 de enero de 2009 por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (I.D.C.P) y el Ministerio de Cultura, tal como se mencionó en la página No 5 “POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA”, por lo tanto la información del área total construida corresponde a la citada dentro del cuadro de áreas de dicho programa arquitectónico siendo el valor de 1.445,51 m². Igualmente es de aclarar que el IC no corresponde al área total construida, ya que esta última incluye puntos fijos, áreas de instalaciones mecánicas, etc., (Aplicación del Decreto 159 de 2004, Artículo 2. Definiciones. Área Total Construida). De acuerdo a lo anterior no se incurre en error al citar dicha área.”*

v

[Handwritten mark]



25 ABR 2011

Continuación de la Resolución No. **0474**

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 No. 8 02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

- 3- *“El predio objeto de estudio cuenta con anteproyecto arquitectónico aprobado mediante Resolución 07 del 6 de enero de 2009 por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (I.D.C.P) y el Ministerio de Cultura, tal como se mencionó en la página No 5 “POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA”, por lo tanto la información del área a comparar corresponde al área total construida de 1.445,51 m² menos el área correspondiente a puntos fijos y al área de primer piso ya que en este piso se ubicaron las áreas comunales y parqueaderos (455,01 m²). (Aplicación del Decreto 159 de 2004, Artículo 2. Definiciones. Área total construida).
De acuerdo a lo anterior no se incurre en error al citar dicha área.”*

Con relación a las objeciones de la Dirección de Economía Urbana

- 1- *“El predio objeto de estudio cuenta con anteproyecto arquitectónico aprobado mediante Resolución 07 del 6 de enero de 2009 por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (I.D.C.P) y el Ministerio de Cultura, tal como se mencionó en la página No 5 “POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA”, por lo tanto teniendo en cuenta la especialidad del tipo de proyecto a trabajar en este tipo de zonas, se adoptan las áreas y el tipo de producto inmobiliario a vender, construyendo lo mismo en los dos escenarios normativos para que sean comparables.”*
- 2- *“Los valores adoptados para estacionamiento en el escenario de Acuerdo 6 de 1990, corresponde a un garaje sencillo descubierto siendo de \$8.000.000 y para el escenario con POT corresponde a estacionamiento cubierto siendo el valor de venta de \$10.000.000 antes de la acción urbanística, aplicándole el IPC arrojaría como resultado el valor de \$10.537.897.”*
- 3- *“El punto de investigación tenido en cuenta para adoptar los valores de venta del presente estudio corresponde al predio identificado en la nomenclatura urbana CL 12 2 38, del estudio de precalculo de plusvalía de la UPZ No 94 LA CANDELARIA.”*

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 8-02/08, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía individual por metro cuadrado para el predio ubicado en la KR 3 8-02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, 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:



0474

Continuación de la Resolución No.

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 No. 8 02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

VALOR M ² ACUERDO 6 DE 1990 OCTUBRE/2006	IPC	VALOR M ² INDEXADO OCTUBRE 2007	VALOR M ² POT OCTUBRE 2007	PLUSVALÍA M ²
\$ 387.000,00	1,0538	\$407.816,63	\$427.000,00	\$19.183,37

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado.

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. 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.

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble 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.



Continuación de la Resolución No. 0474

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía individual para el predio ubicado en la KR 3 No. 8 02/08, identificado con CHIP AAA0030KRSK y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-502065, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 25 ABR 2011

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

Elaboró: Manuel Alejandro Jarro
Profesional Universitario DEU

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Flavio Mauricio Mariño Molina
Profesional Especializado
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos