

RESOLUCIÓN No. 0615

24 MAY 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40, identificados con CHIPS AAA0113CZCX, AAA0113CZBR, AAA0113CZAF, AAA0113CYZE y AAA0113CYYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-179334, 50N-179332, 50N-179330, 50N-179328 y 50N-179326, 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 escrito radicado con No. 1-2008-07483 del 21 de febrero de 2008, la Arquitecta Vittoria Perlaza N. de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2008-03025 del 25 de abril de 2008, 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. 0342 del 16 de mayo de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40, identificados con CHIPS AAA0113CZCX, AAA0113CZBR, AAA0113CZAF, AAA0113CYZE y AAA0113CYYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-179334, 50N-179332, 50N-179330, 50N-179328 y 50N-179326, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que en el Considerando 6° de la Resolución No. 0342 de 2008 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. 2-2010-06011 del 23 de febrero de 2010.

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. 1-2010-17208 del 23 de abril de 2010, donde se concluyó:

"(...)El hecho generador de plusvalía, para estos predios, 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 (6.790,34 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (7.560,00 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 769,66 m²". (...)

Los usos permitidos por la UPZ No. 13 "LOS CEDROS", ya se podían desarrollar en el Acuerdo 6 de 1990.

Los predios se desarrollaron en uso de vivienda para ambos escenarios, teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

Finalmente y de acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto generador de plusvalía por incremento en la 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. 2-2010-15593 del 30 de abril de 2010, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"(...)

1. En la portada del informe falta mencionar la nomenclatura del predio de la CL 145A 15 52 y en la hoja 1 el de la nomenclatura CL 145A 15 58. En esta última además se debe corregir, en el título "Descripción general", La frase "Los predios objeto del presente cálculo, se encuentra ubicado...". (Se subraya el error).



RESOLUCIÓN No. 0 6 1 5 24 MAY 2011

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40, identificados con CHIPS AAA0113CZCX, AAA0113CZBR, AAA0113CZAF, AAA0113CYZE y AAA0113CYYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-179334, 50N-179332, 50N-179330, 50N-179328 y 50N-179326, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

2. En la página 6 del informe en el título *“Potencial de desarrollo antes de la acción urbanística”* se indica la cifra 6283.33 m² como área vendible, y 287.67 m² como área de circulación adicional, cuando las cifras correctas son las indicadas en la hoja de cálculo, de 6341.03 m² y 290.78 m² respectivamente.

En la hoja de cálculo se indica la cifra 1137.50 m² como área construible en primer piso en el escenario POT, cuando la correcta es 1462 m², la cual se debe ajustar a su vez al área correspondiente por índice de Ocupación de 1323 m², por ser esta última mas restrictiva. Adicionalmente en esta hoja de cálculo se deber indicar el área total construida resultado de la aplicación de aislamientos, la cual corresponde a 9481.5 m².

Por lo anterior, es necesario realizar los ajustes correspondientes en el cálculo de las áreas construibles.

3. Por último, la norma aplicada para el cálculo de estacionamientos para el escenario POT es incorrecta para el ítem Visitantes, ya que se utilizó 1 x 3 viviendas y debe ser 1 x 4 viviendas, norma correspondiente al uso de vivienda multifamiliar, zona residencial con comercio y servicios delimitados, sector de demanda A..

➤ La Dirección de Economía Urbana formula la siguiente observación:

“Con respecto al ejercicio económico esta Dirección NO presenta observaciones, sin embargo solicitamos muy cordialmente se anexe el estudio o análisis por medio del cual se obtuvo el costo por m² correspondiente al ascensor, el cual se sumó al costo total de construcción en ambos escenarios.(...) ”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No.1-2010-25185 del 11 de junio de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

“(...) Efectivamente por error de transcripción se hace referencia a un predio cuando la integración predial involucra una cantidad mayor de inmuebles. Se atiende la observación y se corrige el informe. Sin embargo la observación no altera los resultados finales.

(...)

Al realizar los cálculos en la integración predial, el área vendible antes de la acción urbanística es de 6.341,03 m² y de 290,78 m² de área de circulación adicional, por error de transcripción se mencionaron áreas diferentes. En consecuencia se atiende la observación. Sin embargo, esta no altera el resultado final.

Revisado el cálculo de integración se concluye que el área construible en el primer piso es de 1.462 mts² por volumetría y por índice de ocupación es de 1.323 mts². Por lo tanto se adopta

for.



RESOLUCIÓN No. 0615

24 MAY 2011

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40, identificados con CHIPS AAA0113CZCX, AAA0113CZBR, AAA0113CZAF, AAA0113CYZE y AAA0113CYYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-179334, 50N-179332, 50N-179330, 50N-179328 y 50N-179326, 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 Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40, identificados con CHIPS AAA0113CZCX, AAA0113CZBR, AAA0113CZAF, AAA0113CYZE y AAA0113CYYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-179334, 50N-179332, 50N-179330, 50N-179328 y 50N-179326, 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 M² TERRENO AC 06/90 - 11 DE AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M² INDEXADO - 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M² TERRENO POT - 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$705.000,00	1,0490	\$739.527,53	\$757.000,00	\$17.472,47

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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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.

[Firma]



24 MAY 2011

RESOLUCIÓN No. 0615

Página 7 de 7

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 A No. 15-62, Calle 145 A No. 15-58, Calle 145 A No. 15-52, Calle 145 A No. 15-46 y Calle 145 A No. 15-40, identificados con CHIPS AAA0113CZCX, AAA0113CZBR, AAA0113CZAF, AAA0113CYZE y AAA0113CYYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-179334, 50N-179332, 50N-179330, 50N-179328 y 50N-179326, 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

24 MAY 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

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

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Karime Amparo Escobar Forero
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E)
Hugo Andrés Ovalle Hernández
Profesional Especializado