



RESOLUCIÓN N.º 0672

01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, 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. 2 mediante oficio con radicado No. 1-2008-03363 del 28 de enero de 2008 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088 y con CHIPS No. AAA0092SKXS Y AAA0092SKWW.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio normativo mediante memorando No. 3-2008-02242 del 27 de marzo de 2008, para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, el cual estableció la configuración del hecho generador de plusvalía para dicho englobe por incremento en el área edificable.



Continuación de la Resolución No. 0672 01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que con base en el estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0264 del 09 de Abril de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CARRERA 13 A No. 98-21 y CARRERA 13 A No. 98-33 identificados con CHIP Nos. AAA0092SKXS, AAA0092SKWW y folios de matrícula inmobiliaria número 50C-221159 y 50C-727088.”*

Que los valores establecidos en la Resolución No. 0264 de 2008, según su considerando 6°, son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – 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 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 junio 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. 1-2010-04301 del 4 de febrero de 2010, donde estableció:

“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 (1918.15 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2368.58 m², según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 450.43 metros cuadrados.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 059 de 2007) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2008-02242 del 27 de marzo de 2008 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los predios integrados de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 9 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.”

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. 2-2010-04570 del 11 de febrero de 2010, manifestando lo siguiente:

“ASPECTOS NORMATIVOS

4

300



Continuación de la Resolución No. 0672 01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

(...)

1. La Dirección de Norma Urbana manifiesta estar de acuerdo con el estudio técnico soporte del cálculo del efecto de Plusvalía realizado por la UAECD para el englobe de los predios en mención, sin embargo, recomendamos que en el cuadro de cálculo se corrija la cifra de potencial adicional de 408,47 m² en el escenario POT, ya que esta debe ser 450,43 m², tal como aparece para el escenario Acuerdo 6.

ASPECTOS ECONOMICOS

1. Por favor especificar como se calculo el área bajo cubierta.
2. Que punto específico de la UPZ se tomo como base para éste cálculo?
3. Como estimaron el costo de sótano adicional? En otros ejercicios realizados han utilizado valores diferentes. Cuál es el estudio base para este cálculo?
4. En el formato, en la sección de áreas y cantidad de unidades a construir, los valores tanto para Acuerdo 06/90 como para POT, no aplican para este caso. Para mejorar comprensión, se deben eliminar del formato.
5. No se incluye gastos notariales dentro de los costos.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-12758 del 26 de marzo de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

“ASPECTOS NORMATIVOS

PREGUNTA:

(...)

RESPUESTA:

Una vez revisada la información se determina que hubo error de transcripción en el cuadro ya que efectivamente el potencial adicional definitivo es de 450.43 m².

ASPECTOS ECONOMICOS

(...)

RESPUESTA:

El área bajo cubierta es el producto de multiplicar el frente útil del área bajo cubierta (16.40 m) por el fondo útil del área bajo cubierta (15.40 m) para un área de 252.56 m².

El frente útil en pisos superiores es la diferencia del frente del predio (26.8 m) menos el total del aislamiento lateral (3.00m x 2 lados) obteniendo como resultado 20.8 m.

El fondo útil en pisos superiores, es el resultado de el fondo del predio (29.00 m) menos la dimensión del antejardín (5.00 m) y el aislamiento posterior (5.00 m) para un total de 19.00m.

Al fondo útil se le adiciona la dimensión del voladizo (0.80 m) obteniendo un resultado de 19.80 m.

El predio por tener tipología aislada se le descuenta 2.2 m por lado, obteniendo una dimensión de:

Frente útil del Área bajo Cubierta: (20.8m -4.4 m)=16.40 m.

Fondo útil del Área bajo Cubierta: (19.00m -4.4 m)=15.4 m.



Continuación de la Resolución No. 0672

01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

PREGUNTA:

(...)

RESPUESTA:

El punto de investigación No. 29 ubicado en el mismo sector normativo del predio en estudio.

PREGUNTA:

(...)

RESPUESTA:

El valor de los costos del sótano adicional se obtuvo del estudio del cálculo del efecto plusvalía para la UPZ Chico-Lago-Refugio, en especial del punto de investigación No. 29, el cual corresponde a \$ 550.000.000.

PREGUNTA:

(...)

RESPUESTA:

Se atiende a la observación realizada.

PREGUNTA:

(...)

RESPUESTA:

De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los gastos notariales no se especifican en ninguno de los dos escenarios, estos están incluidos dentro de los costos totales.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando con radicado No. 3-2010-04925 del 15 de abril de 2010, manifestó estar de acuerdo con los aspectos técnicos de la norma urbana indicados en el informe técnico de la memoria del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33.

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 de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, se encuentra debidamente soportado y reseñado en 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, 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,

h

h



Continuación de la Resolución No. **0672** 01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, 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 M² TERRENO Acuerdo 6 de 1990 FEBRERO DE 2006	IPC DETERMINADO POR UAECD	VALOR M² INDEXADO 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M² TERRENO POT 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$1.731.000.00	1.0489	\$ 1.816.897.41	\$ 2.107.000.00	\$ 290.102.59

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 párrafo 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.

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



Continuación de la Resolución No. 0672

01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13A No. 98-21 y Carrera 13A No. 98-33, identificados con CHIPS AAA0092SKXS y AAA0092SKWW y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-221159 y 50C-727088, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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

01 JUN 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

- Aprobó: Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica.
- Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana.
- Preparó: Paco Bermúdez Quintero. Profesional Especializado 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.