



RESOLUCIÓN No. 1769

24 SEP 2010

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

### **LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)**

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

#### **CONSIDERANDO:**

Que por medio del Acuerdo 118 de 2003 modificado por el Acuerdo 352 de 2008, se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 7 del Decreto Distrital 084 de 2004 establece que *“En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad del 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 por medio del radicado No. 1-2008-22250 del 22 de mayo de 2008, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695.

Que de conformidad con el concepto técnico de comparación normativa elaborado por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante memorandos con radicados No. 3-2008-05465 del 18 de julio de 2008 y No. 3-2008-05522 del 21 de julio de 2008 se determinó que el englobe de los predios objeto de esta resolución configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el referido concepto técnico de comparación normativa, se expidió la Resolución No. 0586 del 25 de julio de 2008 del Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A), *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40 identificados con los CHIP No. AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y Folios de Matrícula Inmobiliaria No 50C-400228 y 50C -524695”* que en el considerando 6º dispuso lo siguiente: *“(…) 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 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”.*



***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

Que mediante oficio con radicado No. 2-2009-28911 del 14 de agosto de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a solicitar el trámite del cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695.

Que mediante radicado No. 1-2010-03288 del 28 de enero de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el informe del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695, el cual determinó que:

*“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 (4.470,62 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.568,85 m<sup>2</sup>, según Decreto 059 / 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 98.23 metros cuadrados. (...)*

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SÍ existe efecto generador plusvalía por incremento en edificabilidad.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta resolución, las cuales fueron remitidas a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2-2010-03572 del 4 de febrero de 2010, así:

*“1. En el escenario normativo del Acuerdo 6, se calculó un área de 1123,62 m<sup>2</sup> en primer piso, cuando corresponde a 1189,5 m<sup>2</sup> como resultado de la aplicación de aislamientos en el área del predio. En este mismo escenario se calcularon 20 unidades de vivienda como resultado de dividir 4171,92 m<sup>2</sup> de área vendible en vivienda en 179,20 m<sup>2</sup> de área tipo de apartamento, cuando el resultado de esta operación es 23,28 unidades de vivienda.*

*2. Si bien en el escenario POT, se utiliza para el cálculo el área por índice de construcción, se debe revisar el cálculo del área por aplicación de aislamientos, ya que de la sumatoria del área en primer piso de 830,7 m<sup>2</sup> y del área en pisos superiores de 4402,2 m<sup>2</sup>, resultan 5232,9 y no 5076,5 m<sup>2</sup> como aparece en la hoja de cálculo de la UAECD.”*

*(...)*

*“1. Una vez se procedió a revisar el informe técnico en el componente normativo en el escenario de Acuerdo 6/90, se encontró que el área calculada para el Equipamiento Comunal Privado (ECP) (521,49 m<sup>2</sup>), así como el número de unidades de vivienda (20 u/v) no coinciden con las formulas que se estipulan en el acta de reunión del 9 de Octubre de 2007 celebrada entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación:*

1869

Continuación de la Resolución Número **1769** 24 SEP 2010

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

$$ECP_{VIVIENDA} = (ATC_{\text{menos puntos fijos}} - \text{Circulaciones Adicionales}) \times 12,5\% = (534,53 \text{ m}^2)$$

$$\text{No. Unidades de Vivienda} = \text{Área Neta Vendible} / \text{Área tipo} \text{ (según estrato = 179,2 m}^2 \text{ para Est. 6)} = (24 \text{ ud/Viv.})$$

*Se solicita revisar dicha situación y realizar las correcciones del caso, en virtud de que estos valores influyen en la estimación del número de parqueaderos y por ende podrían modificar el estudio económico.*

*2. Con relación al VALOR DE VENTA (\$3.100.000/m<sup>2</sup>) y COSTO TOTAL (\$1.132.326/m<sup>2</sup> - 5 pisos) empleados en los avalúos practicados, se solicita mencionar los puntos de investigación correspondientes al cálculo del efecto plusvalía de la UPZ 88/97 “El Refugio/Chicó Lago”, utilizados como fuente de información en el presente informe para dichos valores”.*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado No. 1-2010-11737 del 19 de marzo de 2010, así:

*“El área del primer piso para el primer escenario normativo, se calcula de la siguiente manera:*

$$ACPP = (FPP * (F - A)) - APP$$

*Donde:*

*ACPP: Área construible primer piso*

*FPP: Frente útil primer piso*

*F: Fondo del predio*

*A: Antejardín*

*APP: Aislamiento utilizado en el primer piso: lateral*

$$ACPP = (39 * (35,5 - 5)) - 65,88$$

$$ACPP = 1.123,62 \text{ m}^2$$

*Como se aprecia en el análisis se descuenta el área correspondiente al aislamiento utilizado en el primer piso (lateral), para cumplir con el requerimiento del equipamiento comunal privado de zonas verdes. En consecuencia el área construible del primer piso determinado en el ejercicio de la unidad es consistente y se ratifica*

*Con respecto al número de unidades de vivienda, al área vendible (4.171,92 m<sup>2</sup>) se resta el área bajo cubierta (582,54 m<sup>2</sup>) por ser parte integrante del piso anterior, dicha diferencia se divide por el área tipo del apartamento de acuerdo con el estrato socioeconómico (179,20 m<sup>2</sup>), determinándose veinte (20) unidades de vivienda, siendo consistente con el resultado de la hoja de cálculo realizado por esta Unidad”*

(...)



***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

*“Efectivamente, el área total construida por aislamientos (5.232,90 mt<sup>2</sup>) es el resultante de la sumatoria del área en primer piso (830, 7 mt<sup>2</sup>) y de los pisos superiores (4402,2 mt<sup>2</sup>), área plasmada en el formato de cálculo del efectos plusvalía en la fila denominada “área máxima construible por volumetría”. Al comparar el área determinada por el índice de construcción (...) y sumarle los puntos fijos resulta 5.076,60 m<sup>2</sup>, siendo, esta, menor que la generada por volumetría (5.232,90). En consecuencia el área con la que se desarrolló el ejercicio corresponde a la menor de las dos y el cálculo realizado por esta Unidad se confirma”*

(...)

*“El equipamiento comunal privado se obtiene de multiplicar el área vendible (4.171,92 m<sup>2</sup>) por 0.125 (10 m por cada 80 m de ANC), determinándose 521,49 mt<sup>2</sup>. Es de anotar que el área vendible corresponde al área total construida a la cual se le ha restado el área de puntos fijos (496,74 mts<sup>2</sup>), el área de circulación adicional (194,40 m<sup>2</sup>) y el equipamiento comunal construido (104,30 mt<sup>2</sup>). En consecuencia se confirma el desarrollo realizado por esta Unidad.”*

(...)

*“Efectivamente los datos de ventas (3.100.000/m<sup>2</sup>) y costos fueron tomados del cálculo del efecto plusvalía de la UPZ 88/97 “El Refugio /Chico Lago”, tomando como referencia el punto de investigación No 89.”*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695, se encuentra debidamente reseñado en el “Informe Técnico de Liquidación del Efecto Plusvalía” y el monto de participación en la misma, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. El referido informe hace parte integral de la presente resolución y 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 por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695, 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:

Continuación de la Resolución Número **1769** 24 SEP 2010

*"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695 y se determina el monto de la participación en plusvalía".*

<b>VALOR M2 ACUERDO 6/90 FEBRERO 14 DE 2006</b>	<b>IPC</b>	<b>VALOR M2 INDEXADO FEBRERO 14 DE 2007</b>	<b>VALOR M2 POT FEBRERO 14 DE 2007</b>	<b>EFFECTO PLUSVALÍA M2</b>
\$3.059.000,00	1,0496	\$3.210.796,74	\$3.236.000,00	\$25.203,26

**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 118 de 2003.

**Artículo 3.** Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, serán ajustados de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y 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 de Bogotá D.C., y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a 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 Distrital de Impuestos de Bogotá.



Continuación de la Resolución Número **1769**

**24 SEP 2010**

*"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 91 No. 9-16 y Calle 91 No. 9-40, identificados con CHIPS AAA0096NJWW y AAA0096NJXS y folios de matrícula inmobiliaria 50C-400228 y 50C-524695 y se determina el monto de la participación en plusvalía".*


**Artículo 8.** Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición en los términos previstos por 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.


**24 SEP 2010**


Dado en Bogotá D.C. a los


**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**


  
**CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO**  
**Secretaria Distrital de Planeación (E)**


Revisó: Juan Carlos Bolívar López   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E).


Revisó: Cristhian Ortega Ávila   
Director Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro   
Subsecretaria de Planeación Territorial


Revisó: Natalia Hernández Hidalgo   
Directora de Norma Urbana


Revisó: Cesar Augusto Martínez   
Profesional Universitario Dirección de Economía Urbana.


Revisó: Carlos Alberto Rodríguez   
Abogado Dirección de Economía Urbana

Preparó: Diana Marcela Correa Acero.   
Profesional Universitario 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.