



RESOLUCIÓN No. 1964

02 NOV 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIPS AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563 y se determina el monto de la participación en plusvalía.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084, 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 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"*, estableció 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. 5 mediante oficio No. 1-2008-13521 del 3 de abril de 2008, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006, elaboró el estudio normativo mediante el memorando interno No. 3-2008-03935 del 28 de mayo de 2008 para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ 13 Los Cedros.



RESOLUCIÓN No. 1964

02 NOV 2010

Página 2 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIPS AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563 y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que con base en el estudio normativo relacionado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0431 del 10 de junio 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.

Que en el 6° considerando de la Resolución No. 0431 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 afectó plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio con radicado No. 2-2009-27480 del 4 de agosto 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. 1-2009-54434 del 14 de diciembre de 2009, 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 calculo 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 (2.748,75 m², según acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.249,82 m², según Decreto 27 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 501,07 metros cuadrados.*

El calculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 271 de 2005) se realizado con los predios englobados, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 1-2008-13521 del 3 de abril de 2008 (SIC) y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en los englobes prediales 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." (...)*

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad. (...)"

* Es el número de radicado 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009, el que obedece realmente al oficio de la referencia.



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIPS AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563 y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

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. 2-2009-48214 del 24 de diciembre de 2009, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"ASPECTOS NORMATIVOS

En la normativa anterior a la acción urbanística (pagina 2 del informe), en el polígono reglamentario el dato correspondiente a usos es 02 y no 01 como se indica allí. Adicionalmente, en el potencial de desarrollo después de la acción urbanística (pagina 4 del informe), el área construible por índice de construcción no es 4.194,00 m² sino 3.771,60 m².

Por otra parte el frente útil señalado en el cuadro de cálculo del efecto plusvalía en el escenario POT, no es 26,8 m como lo indican, sino 27 m, ya que no se debe realizar ningún descuento. Igualmente sucede con el dato correspondiente al fondo útil en primer piso en el escenario Acuerdo 6 de 1990.

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

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2010-13060 del 29 de marzo de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente: "(...)"

"Verificado los datos sobre régimen de usos para el escenario Acuerdo 6 de 1990, se encuentra que finalmente el dato correspondiente a la tipología de usos es 02, se procede a realizar los cambios pertinentes al informe.

En cuanto al área construible, en efecto el área construida por índice de construcción es de 3.774,60 m², que corresponde al área definida según el POT "Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo".

Ahora bien, el área construible corresponde al área construida (por índice de construcción) mas el área generada por los puntos fijos; esto con el fin de poder realizar la comparación con el área construible por volumetría 3.610,91 m² (la cual corresponde al área construida incluyendo puntos fijos)

AMC = Área Máxima Construible

AMC = Área construida por IC + puntos fijos

Donde



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIPS AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563 y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Área construida por IC = Área de lote x índice de Construcción
*Puntos fijos = AMC * 0,1*

Por ende:

*AMC = (Área de lote x Índice de Construcción) + (AMC * 0,1)*

*AMC - (AMC * 0,1) = Área de lote Índice de Construcción*

*AMC * (1 - 0,1) = (Área de lote x Índice de Construcción)*

*AMC * (0,9) = (Área de lote x índice de Construcción)*

AMC = (Área de lote x índice de Construcción)/0,9

*AMC = (943,65 m² * 4,0) /0,9*

AMC = 4.194,00 m²

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado.

En cuanto al frente útil primer piso del predio en el escenario POT, hace referencia a que se requiere de aislamientos laterales con el fin de satisfacer los requerimientos de Equipamiento Comunal Privado – zonas verdes, pues con los aislamientos originales no se supe dicho requerimiento, por ende el frente útil del primer piso (26,8 m) es resultado de la diferencia entre el frente del predio (27 m) y el aislamiento lateral (2 x 0,1 m).

De igual manera en el Acuerdo 6 de 1990, el fondo útil 1º piso (28,42 m) es resultado de la diferencia entre el fondo del predio (34,95), el antejardín (5,00 m) y el aislamiento posterior (1,53 m) con el fin de cumplir con el Equipamiento Comunal Privado – zonas verdes, pues con los aislamientos originales del predio, no se suplen los requerimiento.

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado. (...)"

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 ubicado en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, 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.

En mérito de lo expuesto,



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIPS AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563 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 predios identificados catastralmente con la nomenclatura Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIP AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563, 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 Acuerdo 6/90 11 de agosto de 2004	IPC	VALOR M ² Acuerdo 6/90 INDEXADO 11 de agosto de 2005	VALOR M ² POT a 11 de agosto 2005	EFFECTO PLUSVALÍA M ²
\$514.000,00	1,0490	\$539.173,26	\$594.000,00	\$54.826,74

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 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 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. 1964

02 NOV 2010

Página 6 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145A - 16, Carrera 17 No. 145A - 24 y Carrera 17 No. 145A - 38, identificados con CHIPS AAA0113CZXR, AAA0113CZYX y AAA0113CZZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-92565, 50N-92564 y 50N-92563 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 Distrital de Impuestos.








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

02 NOV 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MARIA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Juan Carlos Bolívar López 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)
Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro 
Subsecretaria de Planeación Territorial
Revisó: Natalia Hernández Hidalgo 
Directora de Norma Urbana
Revisó: Cristhian Ortega Ávila 
Director Economía Urbana
Revisó: Carlos Alberto Rodríguez 
Abogado - DEU
Revisó: Diana Marcela Correa Acero 
Profesional - DEU
Proyectó: César Augusto Martínez 
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Hugo Andrés Ovalle Hernández 
Profesional Especializado