



RESOLUCIÓN No. 1967

02 NOV 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE UBICADO en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31, Calle 93 No. 19B-45, identificados con CHIP AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C- 251215, 50C-343743 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 de 2004, 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 Curadora Urbana 4, Nohora Cortés Cuellar, mediante oficio No. 1-2009-05069 del 10 de febrero de 2009, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31 y Calle 93 No. 19B-45, e identificados con matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C- 251215 y 50C-343743.

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. 3-2009-03944 del 27 de marzo de 2009, 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 059 de 2007, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ 88/97 El Refugio – Chico Lago.

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el oficio con radicado No. 2-2009-14819 del 4 de mayo de 2009, mediante el cual se consignó el precalculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31 y Calle 93 No. 19B-45, e identificados con los CHIP No. AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY.



RESOLUCIÓN No.

1967

02 NOV 2010

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31, Calle 93 No. 19B-45, identificados con CHIP AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY, y follos de matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C-251215, 50C-343743 y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

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 radicado No. 2-2009-22028 del 26 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. 1-2009-55298 del 21 de diciembre de 2009, donde concluyó *"El hecho generador de plusvalía 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 (7.242,64,04 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (8.099,00 m², según Decreto 059/2007), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 856,36 metros cuadrados. De igual forma en la normatividad actual se autoriza usos adicionales a los contemplados por la norma anterior. (...)*

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que existe efecto plusvalía por mayor 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. 2-2010-00588 del 8 de enero de 2010, las cuales hacían referencia a lo siguiente: "(...)"

ASPECTOS NORMATIVOS

Primera objeción: *"En el escenario acuerdo 6/90 en el área construible 1 piso en ejercicio da 2054.00 m² y no 1890.54 m², por consiguiente en el ATC da como resultado 8210.00 m² y no 8047.38, lo que repercute en el cálculo del acuerdo 6/90"*

Segunda objeción: *"En el escenario POT, el área máxima construible por IC es de 8099.00 m², no es claro de donde resulta el IC del escenario POT 8998.89 m², porque si fuera del IC mas el 10% correspondiente a los puntos fijos, 809.90 daría 8908.9 m² y no 8998.89 m²"*

La Dirección de Economía Urbana presenta las siguientes observaciones:

Primera objeción: *"Conforme a la observación realizada por la Dirección de norma urbana, el cambio en el área construida para el escenario Acuerdo 6/90, implica modificaciones en los valores resultantes de ventas, costos y utilidad en la aplicación del método residual para este escenario."*

Se solicita revisar el avalúo aplicado bajo la normatividad Acuerdo 6/90, considerando el cambio en el área construida descrito por la Dirección de Norma Urbana."



RESOLUCIÓN No. 1967

02 NOV 2010

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31, Calle 93 No. 19B-45, identificados con CHIP AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY, y follos de matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C-251215, 50C-343743 y se determina el monto de la participación en plusvalía".

Segunda objeción: "Se observó que en el análisis de costo NO se incluyó el rubro Gastos Notariales, el cual tiene una participación del 1,5% sobre el total de las ventas. Ahora bien, en el cálculo realizado por la UAECD para la UPZ 88/97 El Refugio Chico Lago si se incluye este ítem. En este sentido, es necesario tener claro si se incluye o no el rubro mencionado, con la finalidad de unificar la metodología para los cálculos del efecto plusvalía para los englobes prediales de dicha UPZ".

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-11822 del 19 de marzo de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente: "(...)"

ASPECTOS NORMATIVOS:

Respuesta a la primera objeción: "Si bien es cierto que al realizar el cálculo de la edificabilidad por aislamiento se obtiene un área de 2.054,00 m² para el primer piso, fue necesario cumplir con la exigencia de equipamiento comunal que se debe ubicar en el primer piso, por lo que se realiza aislamiento posterior a nivel de terreno, disminuyendo el área construable en el primer piso, así: (...)"

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado"

Respuesta a la segunda objeción: "En efecto el área construida por índice de construcción es de 8.099,00 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". (...)"

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado".

Dirección de Economía Urbana:

Respuesta a la primera objeción: "Confirmado el cálculo de edificabilidad, por tanto, se ratifica el cálculo realizado.

Respuesta a la segunda objeción: "De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los gastos notariales no se incluyen dentro del cálculo de las integración predial en ninguno de los dos escenarios ya que estos gastos están incluidos dentro de los costos totales.

Por consiguiente, 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 Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31 y Calle 93 No. 19B-45, 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

**RESOLUCIÓN No. 1967****02 NOV 2010**

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31, Calle 93 No. 19B-45, identificados con CHIP AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C-251215, 50C-343743 y se determina el monto de la participación en plusvalía".

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,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31, Calle 93 No. 19B-45, con los CHIP No. AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C-251215 y 50C-343743, 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 14 de febrero 2006	IPC	VALOR M ² Acuerdo 6/90 INDEXADO 14 de febrero de 2007	VALOR M ² POT A 14 febrero 2007.	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$2.332.000,00	1,0496	\$2.447.720,63	\$3.071.000,00	\$623.279,17

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 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.



RESOLUCIÓN No. 1967 02 NOV 2010

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 93 No. 19B-17, Calle 93 No. 19B-31, Calle 93 No. 19B-45, identificados con CHIP AAA0094WTKL, AAA0094WTJH y AAA0094WTHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-339267, 50C-251215, 50C-343743 y se determina el monto de la participación en plusvalía".

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.




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 los

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 02 NOV 2010


MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Salome Naranjo Luján 
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica
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 
Profesional - DEU
Elaboró: César Augusto Martínez Cárdenas 
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