



RESOLUCIÓN No. **2110**

25 NOV 2010

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910".

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 No. 3, Adriana López Moncayo, mediante oficio No. 1-2007-39967 del 17 de septiembre de 2007, solicitó determinar el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 145 No.17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No.17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910.

Que mediante el radicado No. 1-2007-44669 del 11 de octubre de 2007, la Curadora Urbana No.3 remitió a la Secretaría Distrital de Planeación documentación adicional necesaria para el cálculo del efecto plusvalía en mención.

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. 3-2007-08488 del 31 de octubre de 2007 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.

Que con base en el referenciado estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0993 de 2007, 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 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910"***.

Que en el 6º considerando de la Resolución No. 0993 de 2007 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 el oficio con radicado No. 2-2007-42153 del 31 de diciembre de 2007.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y calculó del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2008-20867 del 15 de mayo de 2008, donde se concluyó *"(...) Uno de los hechos generadores 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 (6.016,58 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística y calculado por índice de construcción (ya que por volumetría y aislamientos es mayor), (7.185,60 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1169,02 metros cuadrados.*

Se optó por el desarrollo en el uso principal de vivienda pues con este uso se puede alcanzar la máxima edificabilidad y el menor costo por la construcción de parqueos en un solo sótano.

Es así, que del máximo potencial de edificabilidad otorgado por la norma actual, con índice de construcción 4.0, lo utilizaremos en su totalidad para vivienda por ser el más rentable dadas las tendencias urbanísticas del sector.

Por su parte, en el escenario del Acuerdo 6 /90, fue posible trasladar del primer piso al sótano un área no vendible de 108,90 m², correspondientes a equipamiento comunal construido y equipamiento comunal para parqueos adicionales, área que se libera para convertirse en vendible; también en el escenario del POT, se trasladó una porción de equipamiento comunal con área de 66,40 m² del primer piso al sótano convirtiéndola así en área vendible.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 271/2005) se realizó para el área total del predio, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2-2007-42153 del 13 de Diciembre de 2007 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004", producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico antes mencionado.

RESOLUCIÓN No. 2110

29 NOV 2010

Página 3 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 No. 17-44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910"*.

Existen algunas diferencias entre los datos de áreas calculados y las reportadas por la SDP. Para dirimir esta diferencia se toman los calculados luego del estudio normativo elaborado por la UAECD.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe 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. 2-2008-16029 del 22 de mayo de 2008, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"(...) En la página 12, ítem Potencial de desarrollo antes de la acción urbanística párrafo No. 6 se señala lo siguiente: "Los datos de venta de los apartamentos (por metro cuadrado) y de los sitios de estacionamiento vehicular, así como los costos, fueron extractados del cálculo inicial de la UPZ luego de un análisis de evolución de precios a medida que aumentan los pisos y de la publicación especializada Construdata No. 132 septiembre-noviembre de 2004."

Ahora bien, los predios del estudio se encuentran en la UPZ 13 Los Cedros la cual fue reglamentada mediante el Decreto 271 del 11 de Agosto de 2005, por consiguiente se considera que la publicación especializada Construdata No. 131 junio-agosto de 2004, es la que debe utilizarse en este caso.

Adicionalmente, se solicita explicar los ajustes que se realizaron al costo directo empleado en el ejercicio residual. (...)"

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante comunicación No. 1-2008-26603 del 20 de junio de 2008, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

"(...) En atención a su oficio sobre las objeciones al cálculo del efecto plusvalía del englobe CL 145 N° 17-44/ 50/ 54/ 60/ 64, me permito informarle que efectivamente se incurrió en error al escoger los costos de la Construdata N° 132 de septiembre-noviembre de 2004, cuando evidentemente corresponden a la N° 131 de junio-agosto de 2004. Para el efecto se envía el cálculo corregido con los nuevos parámetros.

VALOR M ² AGOSTO 11/04	VALOR M2 INDEXADO AGOSTO 11/05	VALOR M ² AGOSTO 11/05	PLUSVALÍA
\$448.000	\$470.082,15	\$560.000	\$89.917,85

Con estos nuevos cálculos se presenta una variación en el valor de la plusvalía cambiando de \$86.530,25 a \$89.917,85 por metro cuadrado de terreno.

Referente a los ajustes a los costos directos empleados en el ejercicio residual, estos corresponden a la relación existente entre el incremento del costo metro cuadrado de la estructura al aumentar o disminuir altura, la cual es estimada en un 3% por piso.

RESOLUCIÓN No. **2110**

25 NOV 2010

Página 4 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910"*.

Es así, que se tomaron los costos totales de Construdata N° 131 para un edificio de cinco pisos Multifamiliar Medio Bajo, y los costos de una estructura de seis pisos. A esta última se descontó el 3% para igualarla en altura inicial, para luego proyectar el costo total a una nueva edificación de 8 pisos de las mismas características y finalmente actualizar este valor con el IPC para el siguiente año. En los dos escenarios, de cinco y ocho pisos, los costos se afectaron en un 10% como descuento por tratarse de viviendas construidas en serie.(...)"

Que mediante el memorando interno No. 3-2008-05071 del 7 de julio de 2008, la Dirección de Norma Urbana remitió a la Dirección de Economía Urbana de esta entidad, la objeción de tipo normativo del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), la cual hacía referencia a lo siguiente:

"(...) Escenario de norma Acuerdo 6. En el cuadro de desarrollo potencial del Acuerdo 6, se señala como Área Total Construida 6.685.08 m², la cual en realidad corresponde a (7012.11 m²), por cuanto este valor resulta de la suma de los valores de área construida que Catastro Distrital señala en primer piso por volumetría (1571,4 m²), más las áreas construidas por piso tipo (1.144,04 m² por 4 pisos) y bajo cubierta (864.55 m²).(...)"

Que el Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A) de esta entidad, remitió a la UAECD la mencionada objeción mediante el oficio No. 2-2008-24914 del 25 de julio de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante comunicación No. 1-2008-36046 del 25 de agosto de 2008, respondió nuevamente la objeción presentada por la SDP, manifestando:

"(...) Respuesta: "Tal como se expresa en el segundo párrafo de la página 12 del estudio técnico de cálculo de plusvalía, el área total construida de 6.685.08 m², corresponde a la sumatoria del área real construida en el primer piso (1.244,37 m²), esto es, descontando al área por volumetría en piso el área para cumplir con la exigencia normativa de equipamiento comunal privado zonas verdes y recreativas, mas el área de los pisos superiores y el área bajo cubierta.(...)"

Que mediante el memorando interno No. 3-2008-06593 del 25 de agosto de 2008, el Director de Economía Urbana remitió al Director de Norma Urbana de esta entidad, la respuesta a la objeción de tipo normativo en mención.

Que finalmente, mediante el memorando interno No. 3-2008-06986 del 03 de septiembre de 2008, el Director de Norma Urbana de esta entidad, manifestó estar de acuerdo con la respuesta relacionada con la objeción normativa anteriormente relacionada, la cual fue expedida por la UAECD.

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 Calle 145 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910"*.

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,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios ubicados en la Calle 145 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No.17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910, 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 06/90 11 de agosto 2004	IPC	VALOR M ² Acuerdo 06/90 INDEXADO 11 de agosto 2005	VALOR M ² POT a 11 de agosto 2005	EFFECTO PLUSVALÍA M ²
\$448.000	1,049290512	\$470.082,15	\$560.000	\$89.917,85

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.

RESOLUCIÓN No. **2110**

25 NOV 2010 Página 6 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 145 No. 17- 44, Calle 145 No. 17-50, Calle 145 No. 17-54, Calle 145 No. 17-60 y Calle 145 No. 17-64 con CHIPS AAA0113JFAW, AAA0113JFBS, AAA0113JFCN, AAA0113JFDE y AAA0113JFEP y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20533910"*.

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 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

25 NOV 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
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 Martínez 
 Abogado - DEU
 Proyectó: Alexander E. Paez Almonacid 
 Profesional Contratista - DEU

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