



RESOLUCIÓN N.º 2334

29 DIC 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para la integración de predios ubicada en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581, y se determina el monto del efecto plusvalía”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

En ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas 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 Curaduría Urbana No. 4, mediante el oficio No. 1-2007-20618 del 23 de mayo de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para la integración de los predios ubicados en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP No. AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 3-2007-04368 del 8 de junio de 2007, le solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la misma entidad, la realización del estudio de comparación normativa entre el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y el actual Plan de Ordenamiento Territorial, para la integración de predios de la calle 145 A No. 17-39/45/51/57 UPZ 13 *“Los Cedros”*.



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para la integración de predios ubicada en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581, y se determina el monto del efecto plusvalía”.***

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 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”*, elaboró el estudio normativo, oficio No. 3-2007-04368 del 8 de junio de 2007, para el englobe citado, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 06 de 1990 frente al Decreto Distrital 271 de 2005.

Que con base en el estudio normativo No. 3-2007-04368 del 8 de junio de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 00469 del 20 de junio de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 145 A No. 17-39, CALLE 145 A No. 17-45, CALLE 145 A No. 17-51 y CALLE 145 A No. 17-57 con CHIPS AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581”*

Que los valores establecidos en la Resolución No. 00469 del 20 de junio de 2007, es 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, y aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el presente acto administrativo, sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración devolverá al contribuyente el excedente.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2008-27657 del 22 de agosto de 2008, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD – para el englobe predial en cuestión.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación 1-2008-53174 del 23 de diciembre de 2008 donde estableció 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 (…)”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, a través de la comunicación 2-2008-42827 del 30/12/2008, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

“En el ejercicio de cálculo presentado por catastro se encuentra que se hace un descuento al área construida en primer piso, por concepto de Equipamiento comunal privado; este descuento es adicional al descuento del 20% de Equipamiento Comunal Privado Construido, el cual se concertó en reunión del 9 de Octubre de 2007 (Acta



RESOLUCIÓN N.º 2334

29 DIC 2010

Página 3 de 6

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para la integración de predios ubicada en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581, y se determina el monto del efecto plusvalía”***.

suscrita entre la SDP y la UAECD). Por lo anterior se solicita que Catastro explique el descuento que hace al área construida en primer piso, lo cual no se expresa en el Acta de la mencionada reunión, por la cual se definieron los aspectos para el cálculo de plusvalía.”

“En el cuadro de cálculo, en el ítem “exigencia de parqueaderos – Parqueaderos visitantes: $AC\ 6/90 = 1X4$ viviendas” la norma esta citada de manera errónea, correspondiendo a : $AC\ 6/90=1X3$ viviendas. Sin embargo se encuentra que el cálculo se hizo con base en la norma correcta.”

(...) “Igualmente recordamos, como se ha dicho en ocasiones anteriores, que el “Área a Comparar” corresponde al Área construida descontando puntos fijos y no al Área Construida descontando tanto puntos fijos como el 5% de circulación adicional, como aparece en el cuadro de cálculo del estudio de Catastro, sin embargo en el texto aparece de forma correcta.”

“En el cuadro resumen de plusvalía se redondea el valor del M2 de suelo en el escenario POT de 510.000 a 513.000=, lo cual consideramos es innecesario, y no coincide con el ejercicio económico anexo”.

“Los costos y precios que se manejan en el escenario POT, no son el resultado de incrementar los mismos de Acuerdo 06 de 1990 por el índice calculado previamente. Si bien, se esta manejando una metodología donde se incrementa el precio por piso, es novedosa en éste tipo ejercicios (sic), y se venía trabajando con el supuesto de un precio promedio para todo el producto inmobiliario. Se sugiere unificar la metodología.”

“Como se calculó el costo del Sótano Adicional, ya que no coincide con el que maneja la UPZ 13 Cedros”

“Se observó que en el análisis de costos se incluyeron los rubros de Gastos Notariales y Ventas, comisiones y publicidad, los cuales tienen una participación del 4.5% sobre el total de las ventas. Ahora bien, en los últimos estudios realizados por la UAECD, sólo se incluía el rubro Ventas y Publicidad, cuya participación sobre el valor de las ventas era del 3%. En este sentido, se solicita explicar porque dichos ítems han sido considerados en el cálculo del efecto plusvalía.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2009-10892 del 13 de marzo de 2009, respondió las objeciones presentadas por la SDP manifestando lo siguiente:

(...)

“En los dos escenarios, Acuerdo 6 y POT, se descontó el aislamiento lateral para dar cumplimiento a la exigencia del Equipamiento Comunal Privado Zonas Verdes”

(...)

“Se hizo la corrección en el formato del desarrollo potencial (Parqueaderos visitantes: $A\ c\ 6=1\ x\ 3$ viviendas POT = $1\ x\ 4$ viviendas).”

(...)

“Se Corrigió el formato”





Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para la integración de predios ubicada en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581, y se determina el monto del efecto plusvalía”***.

(...)“Se redondeo de \$513.387 a \$513.000,00 como lo podemos apreciar en el formato parcial del cálculo económico”

(...)

“El precio inicial es de \$1'300.000,00, para el escenario inicial, luego se deflacta este valor par el segundo escenario, por el índice de precios al consumidor y se aplica el incremento de \$30.000,00 por piso. Luego se promedian los valores para cada escenario y es el valor empleado en el cálculo como se puede apreciar en la siguiente tabla:

PISO	INICIAL	FINAL
1	\$1.300.000	\$1.363.668
2	\$1.330.000	\$1.393.668
3	\$1.360.000	\$1.423.668
4	\$1.390.000	\$1.453.668
5	\$1.420.000	\$1.483.668
6		\$1.513.668
7		\$1.543.668
8		\$1.573.668
	VALOR PARA 2004 1.360.000,00	VALOR PARA 2005 1.468.667,79

“Se tomó el valor del sótano adicional de \$420.000,00 y se incremento por el índice: $420.000 \times 1,048975223 = 440.569,59$. El cual se redondeo a \$440.570,00.

“Revista CONSTRUDDATA en la descripción de costos totales dice: “No se incluyen costos financieros, de comercialización y ventas, de gerencia de proyecto ni de lote”, como podemos apreciar los costos totales no incluyen los Gastos Notariales, Ventas, comisiones y Publicidad, por lo tanto se procedió a tenerlos en cuenta en los Cálculos de Efecto de Plusvalía”

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 predios ubicados en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, se encuentra debidamente reseñado en el Informe Técnico de la Memoria del 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 complementa la presente Resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.



RESOLUCIÓN N.º 2334

29 DIC 2010

Página 5 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para la integración de predios ubicada en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581, y se determina el monto del efecto plusvalía”*.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para cada uno de los predios que conforman el englobe, identificados con la nomenclatura Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-092579 y 50N-092581, 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:

ENGLOBE UPZ 13 – DECRETO 271 DE 2005 Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-51, Calle 145 A No. 14-51 y Calle 145 A No. 17 A 57			
ADO 06/90 VR M” AGOSTO 2004	ADO 06/90 VALOR M2 INDEXADO AGOSTO 2005	POT VALOR M2 AGOSTO 2005	PLUSVALIA AGOSTO 2005
\$428.000,00	\$448.961,40	\$513.000,00	\$64.038,60

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado.

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.

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 N.º 2334

29 DIC 2010

Página 6 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para la integración de predios ubicada en la Calle 145 A No. 17-39, Calle 145 A No. 17-45, Calle 145 A No. 17-51 y Calle 145 A No. 17-57, identificados con CHIP AAA0113JMBR, AAA0113JMAF, AAA0113JLZE y AAA0113JLYN; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-092575, 50N-092577, 50N-0092579 y 50N-092581, y se determina el monto del efecto plusvalía”*.

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. Una vez en firme, remitir copia de la presente resolución a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá – DIB.

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.


NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los


29 DIC 2010



HEYBY POVEDA FERRO
Secretaría Distrital de Planeación (E)

Revisión Técnica:


Juan Carlos Bolívar López 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Cristhián Ortega Ávila 
Director Economía Urbana


Claudia Matilde Sandoval Castro 
Subsecretaria de Planeación Territorial


Natalia Hernández Hidalgo 
Directora de Norma Urbana


Diana Gaitán Orjuela
Profesional Especializada - DEU

Carlos Alberto Rodríguez 
Abogado - DEU

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica

Heyby Poveda Ferro 
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E).

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama 
Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.