



RESOLUCIÓN N.º 0347 05 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, 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 020 de 2011 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. La Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto”*.

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”*, establecía 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. 1 mediante oficio con radicado No. 1-2007-19832 del 16 de mayo de 2007 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942 y el Chip No. AAA0110XTZM.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-04586 del 19 de junio de 2007, para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No.

Continuación de la Resolución No. **0347** 05 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

143-21, 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 UPZ 13 “LOS CEDROS.”

Que con base en el estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 503 del 26 de junio de 2007 “*Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 143 No. 17-04, AVENIDA CARRERA 9 No. 143-21, AVENIDA CARRERA 9 No. 143-17, con CHIPS No. AAA0110XTZM - AAA0110XTXR - AAA0110XTYX con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20498942*”.

Que mediante oficio radicado No. 1-2007-27904 del 9 de julio 2007 el señor Eduardo Villa Hernández en calidad de representante legal de la sociedad VILLA HERNÁNDEZ & CIA, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación en contra de la Resolución No. 503 del 26 de junio de 2007.

Que la Resolución No. 587 del 24 de julio de 2007, considerando que la comunicación No. 1-2007-27904 había sido radicada el 10 de julio de 2007, en virtud del artículo 53 del Código Contencioso Administrativo, procedió en su artículo primero a rechazar por extemporáneo el recurso de reposición y el subsidiario de apelación interpuesto en contra de la Resolución No. 503 de 2007.

Que con posterioridad, se evidenció que la comunicación No. 1-2007-27904 había sido radicada en esta Secretaría el 9 de julio de 2007 y no el 10 de julio de 2007, encontrándose la petición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo y siendo necesaria la expedición de la Resolución No. 708 del 10 de septiembre de 2007 que resolvió:

“ARTÍCULO PRIMERO: Revocar la Resolución 0587 del 24 de julio de 2007.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificar el artículo único de la Resolución 00503 del 25 de junio de 2007, el cual quedará así:

ARTÍCULO ÚNICO: Declarar como precálculo del efecto plusvalía por m2 de terreno para el englobe de los predios localizados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-21, Avenida Carrera 9 No. 143-17, identificados con CHIPS AAA0110XTZM – AAA0110XTXR – AAA0110XTYX y con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942 en OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE (\$84.498.00) en pesos de agosto de 2007, aplicables sobre el área del lote”.

Que los valores establecidos en la Resolución 708 del 10 de septiembre de 2007, son 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, sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente.

Jul.

Continuación de la Resolución No. 0347

05 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que 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 con radicado No. 2-2009-36106 del 1º de octubre 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. 1-2010-17327 del 23 de abril de 2010, donde estableció:

“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 (3.019,91 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.433,03 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 413,13 metros cuadrados.”

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. 2-2010-15592 del 30 de abril de 2010, manifestando lo siguiente:

“ASPECTOS NORMATIVOS

Revisado el informe se observa que la norma aplicada en el escenario POT, corresponde a la de predios con frente mayor a 35 metros y para este caso aplica la norma para predios con frente “Entre 25 m y menor a 35m (...).”

“ASPECTOS ECONÓMICOS

- 1. El precio de venta que se toma de base para realizar el cálculo del precio de venta para la (sic) unidades inmobiliarias en este cálculo es superior (\$1'527,000) al que maneja la UPZ, el cual es de \$1'300,000=. Se recomienda utilizar este dato como base para los cálculos de precio de venta.”*
- 2. En los últimos cálculos realizados por la UAECD se incluye un 1.5% correspondiente a gastos notariales, puesto que la estructura de costos que maneja Construdata no los involucra en otro rubro. Por lo anterior, se sugiere incluir dicho rubro en el cálculo.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-23338 del 1º de junio de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

“ASPECTOS NORMATIVOS

(...)

Continuación de la Resolución No. **0347** 05 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Respuesta: El estudio realizado por la UAECD corresponde a la normatividad para predios con frente mayor a 25 y menor a 35 metros, de la aplicación de las normas se encuentra que la mayor edificabilidad se alcanza a los 10 pisos.”

“ASPECTOS ECONÓMICOS

(...)

Respuesta:

Como se indica en el estudio, en la página 4, los datos de venta son tomados del estudio de mercado obtenido para el año 2004, en el cual se realizó una investigación para todo el sector y se encontró que existe diferencia en los valores de venta en el sector de acuerdo principalmente con la ubicación y el tipo de proyecto en venta, por ende de acuerdo con las características específicas para la integración predial motivo del presente informe, el valor adoptado es el mas acorde.”

(...)

“De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los gastos notariales no se incluyen dentro del ejercicio de cálculo del efecto plusvalía en ninguno de los dos escenarios ya que estos están incluidos dentro del costo total.”

Que la SDP luego de revisar la respuesta a las objeciones, estimó procedente realizar nuevas observaciones al cálculo de la UAECD mediante oficio con radicado No. 2-2010-23125 del 21 de junio de 2010, consistentes en verificar el cálculo de la plusvalía por metro cuadrado provisto por la UAECD teniendo en cuenta la siguiente consideración normativa:

“CL 143 17 04, AK 9 143 17/143 21
1-2010-23338

Según la respuesta de la UAECD, a la objeción de la Dirección de Norma Urbana de la SDP, en la que se afirma que: “El estudio realizado por la UAECD corresponde a la normatividad para predios con frente mayor a 25 y menor de 35 metros, de la aplicación de las normas se encuentra que la mayor edificabilidad se alcanza a los 10 pisos”, esta Dirección sugiere corregir la altura planteada, ya que para los predios con el frente mencionado, el Decreto 271 de 2005 reglamentario de la UPZ 13 Los Cedros, permite una altura máxima de 8 pisos, tal como se estipuló en el oficio 3-2010-05689 del 3 de mayo de 2010, mediante el cual se enviaron las objeciones al informe Técnico de la UAECD.

De acuerdo a lo anterior, dentro del Informe Técnico de la UAECD, es necesario revisar los cálculos de edificabilidad para el escenario POT debido a que se consideró erróneamente la altura de 10 pisos.”

Que la UAECD responde la objeción mediante oficio No. 1-2010-32390 del 3 de agosto de 2010 e indicó que “se atiende la presente objeción y se realizan los cambios requeridos tanto en el informe como en los cálculos” modificando el valor del cálculo de plusvalía.

Continuación de la Resolución No. **0347****05 ABR 2011**

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la SDP, estimó procedente realizar objeciones al nuevo cálculo de la UAECD, mediante oficio con radicado No. 2-2010-34337 del 14 de septiembre de 2010, respecto a la conveniencia de verificar el cálculo de la plusvalía por metro cuadrado provisto por la UAECD teniendo en cuenta las siguientes consideraciones normativas:

*“El índice de construcción es de 4395.00 M2 y no de 4398.00M2.
El área construible primer piso es de 431.00 M2 y no de 435.21 M2.
El área total construida es de 3618.18 M2 y no de 3647.05 M2.
El área de punto fijo es de 361.80 M2 y no de 364.71 M2.
El área construida menos el punto fijo es de 3256.36 M2 y no de 3282.35 M2.”*

Que en respuesta a la solicitud realizada por la SDP, la UAECD mediante oficio No. 1-2010-42072 del 6 de octubre de 2010, indicó lo siguiente:

“- Que el índice construcción resulta del producto entre el factor establecido por la UPZ 13 Los Cedros (5,0) y el área del predio (879,76 m²), es decir 4.398,80 m².

*- El área construible en primer piso, no es de 431.00 m², es de 600,58 m², producto de descontar el área de antejardín (279,18 m²), al área total del lote (879,76 m²); dicha diferencia resulta inferior que el área resultante de aplicar el índice de ocupación (0,7*879,76 m² = 615,83) y por ende el área en primer piso es la menor de estas dos.*

*- El área total construida (3.647,05 m²), es resultado de sumar al área del primer piso (600,58 m²), el área de los pisos superiores (435,21 m² * 7 pisos = 3.046,47 m²), que resulta de tomar el área en planta y aplicar los aislamientos (lateral y/o posterior) y voladizos respectivos (1,5 metros sobre la AK 9ª y 0,8 metros sobre la CL 143).*

- El área del punto fijo es de 364,71 m², resultado de aplicar el porcentaje establecido por el acta de englobes para vivienda (10%), al área total construida.

- El área construida menos el punto fijo (3.282,35 m²) resulta de descontar el punto fijo del área total construida.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando con radicado No. 3-2011-01616 del 10 de febrero de 2011, manifestó estar de acuerdo con los aspectos técnicos de la norma urbana indicados en el informe técnico de la memoria del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto

Continuación de la Resolución No. **0347** 05 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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.

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 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, 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 – UAECD, así:

VALOR M² TERRENO Acuerdo 6 de 1990 Agosto 11 de 2004	IPC DETERMINADO POR UAECD	VALOR M² INDEXADO Agosto 11 de 2005	VALOR M² TERRENO POT Agosto 11 de 2005	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$ 751.000,00	1,0490	\$787.780,39	\$790.000,00	\$2.219,61

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, 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

Continuación de la Resolución No. 0347 05 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 143 No. 17-04, Avenida Carrera 9 No. 143-17 y Avenida Carrera 9 No. 143-21, identificados con CHIPS AAA0110XTZM, AAA0110XTYX y AAA0110XTXR y con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20498942, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 englobado 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 una vez en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá D.C.

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 05 ABR 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica.
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana.
Preparó: Manuel Alejandro Jarro Navarro. 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.

