



RESOLUCIÓN N.º 0483 27 ABR 2011

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

**LA SECRETARIA 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. 1-2009-13998 del 2 de abril de 2009 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303 y los CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio normativo mediante memorando No. 3-2009-05523 del 27 de abril de 2009, para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 298 de 2002 reglamentario de la UPZ 38 *“RESTREPO”*.



Continuación de la Resolución No. **0483** 27 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que con base en el estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio radicado No. 2-2009-22156 del 26 de junio de 2009, informa el resultado del precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27 manifestando que *“Una vez realizado el ejercicio económico se concluye que para el englobe de la referencia NO se genera 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. 2-2009-21474 del 23 de junio de 2009.

Que el precálculo establecido en el memorando No. 2-2009-22156 del 26 de junio de 2009, será confirmado o desvirtuado por el cálculo definitivo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – 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 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2010-00124 del 4 de enero 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 (820,12 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (906,88 m<sup>2</sup>, según Decreto 298 de 2002), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 86,76 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. 2-2010-00873 del 12 de enero de 2010, manifestando:

❖ “ La Dirección de Norma Urbana formula las siguientes objeciones:

*En la normatividad después de la acción urbanística (pagina 6 del informe) en los datos de edificabilidad el aislamiento y en el cuadro del cálculo del efecto plusvalía en el escenario POT, el aislamiento posterior no es de 3 mts. sino de 6 mts. Lo anterior varía el cálculo del fondo útil en primer y segundo piso. Por lo anterior, es necesario realizar los ajustes correspondientes en el cálculo de las áreas construibles”*

❖ “ La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes objeciones:

1) La exigencia de parqueaderos en el escenario POT es de:



Continuación de la Resolución No. **0483** 27 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

*Privados: 1 parqueaderos*

*No obstante, se observó que la exigencia debe ser:*

*Privados: 2 parqueaderos*

*Por lo anterior se solicita realizar la corrección respectiva debido al impacto que tiene este ítem en la determinación del valor del suelo en el escenario señalado.*

*2) La utilidad de la relación costo/ventas debe ser menor al 9%, en cuanto el predio esta destinado a uso específico y no para la venta. Se sugiere revisar el cálculo de la Calle 31 Sur No. 69B-19/25, como referencia, puesto que tiene el mismo uso.*

*3) Con respecto al precio de venta y al costo, utilizados tanto en escenario Acuerdo 6/90 como en POT, se sugiere revisar, pues se consideran muy altos para la zona. Igualmente se recomienda revisar el englobe predial Calle 31 Sur No. 69 B - 19/25, elaborado (...) en Diciembre de 2008.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-12756 del 26 de marzo de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

#### ***“DIRECCIÓN DE NORMA URBANA***

##### ***PREGUNTA (...)***

##### ***Respuesta:***

*Verificada la información del decreto 298 de 2002 por medio del cual se reglamenta la UPZ 38 Restrepo; el aislamiento posterior referente al sector 2, subsector de edificabilidad A en donde se encuentra la integración predial con dirección CL 16 SUR 15 25/27, hacen referencia a la nota 3.*

*“Nota 3: El aislamiento posterior se rige por la altura que alcance la edificación según lo estipulado en el Artículo 7º, numeral 2, Literal a.”*

*(...)*

*De la anterior tabla se extrae que según la altura máxima permitida, (en el presente caso seis (6) pisos), al predio le aplica un aislamiento posterior de cinco (5) metros.*

*Luego se procede a realizar el cambio en el informe (página 6) y en los cálculos, en los que se muestra que el área de ocupación calculada por volumetría según el parámetro de aislamiento posterior de cinco (5) metros es de 173.4 m<sup>2</sup>, la cual es superior a la permitida por índice de ocupación (170.04 m<sup>2</sup>), de igual manera el área por volumetría (1.063.84) es superior a la resultante de aplicar el índice de ocupación (1007.64 m<sup>2</sup>), por ende esta última es el área total construida máxima que se puede desarrollar tal y como se propuso en el ejercicio inicial y por ende el potencial adicional sigue siendo el mismo”.*

Continuación de la Resolución No. **0483** 27 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

***“DIRECCIÓN DE ECONOMÍA URBANA***

**PREGUNTA**

***1. (...)***

***Respuesta:***

*La exigencia de parqueaderos privados en el escenario POT es de una unidad por cada 450 m<sup>2</sup> de área neta vendible (847,41 m<sup>2</sup>): al aplicar la exigencia (847,41m<sup>2</sup> /450m<sup>2</sup>) se obtiene que se requieren 1.8831 unidades de parqueadero. Ahora bien si se tiene en cuenta el Parágrafo 1, Artículo 5 del Decreto 159 de mayo 21 de 2004 (normas urbanísticas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal), “En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales”; señala que únicamente se requiere de una unidad de parqueadero privado. Por ende se ratifica el cálculo del efecto plusvalía para la integración de los predios ubicados en la CL 16 SUR 15 25/27.”*

***“2. (...)***

***Respuesta:***

*La utilidad establecida en el cálculo de plusvalía para la integración de los predios ubicados en la CL 16 SUR 15 25/27, hace referencia a un momento económico específico (2001-2002) y a la ubicación en una zona de comercio y servicios reconocida como es el sector del Restrepo. Por las anteriores razones, no es posible hacer comparable la utilidad con respecto del cálculo del efecto plusvalía realizado para la Calle 31 Sur No. 69B – 19/25.”*

***“3. (...)***

***Respuesta:***

*Con respecto a los valores de venta y costos de construcción establecidos en el estudio del efecto plusvalía para la integración de los predios ubicados en la CL 16 SUR 15 25/27, son el producto de una investigación específica para el sector del Restrepo teniendo en cuenta el momento económico (2001-2002), la ubicación en un sector de comercio y servicios reconocido y el producto inmobiliario a edificar.”*

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 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe “Cálculo 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.



Continuación de la Resolución No. **0483** 27 ABR 2011

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, 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:

<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO Acuerdo 6 de 1990 Julio 9 de 2001</b>	<b>IPC DETERMINADO POR UAECD</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> INDEXADO Julio 9 de 2002</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO POT Julio 9 de 2002</b>	<b>PLUSVALÍA M<sup>2</sup> TERRENO</b>
\$ 365.000,00	1,0622	\$387.707,88	\$440.000,00	\$52.292,12

**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 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.

✓

Continuación de la Resolución No. **0483** 27 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 16S No. 15-25 y Calle 16S No. 15-27, identificados con CHIPS AAA0011ZKNX y AAA0011ZKLF y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40201447 y No. 50S-1167303, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

**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 en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

**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 27 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. 