



RESOLUCIÓN N.º 0484 27 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, identificados con CHIP AAA0094XEXR y AAA0094XEZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-371139 y 50C-249722, 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 artículo 18 del 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”*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica que *“...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 referido 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 por medio del radicado No. 1-2008-05345 del 8 de febrero de 2008, la Curaduría Urbana No. 3, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-371139 y 50C-249722.

Que con fundamento en 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”*, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el estudio normativo con radicado No. 3-2008-03193 del 30 de abril de 2008, para el englobe de predios citado, que contiene el análisis comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 059 de 2007 *“Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la*

RESOLUCIÓN N.º 0484 27 ABR 2011

Hoja 2 de 5

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, identificados con CHIP AAA0094XEXR y AAA0094XEZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-371139 y 50C-249722, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003”.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con base en el estudio normativo citado en el considerando anterior, expidió la Resolución No. 0343 del 16 de mayo de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 93 BIS No. 20-46 y CALLE 93 A No. 20-37 identificados con CHIP Nos. AAA0094XEZM, AAA0094XEXR y folios de matrícula inmobiliaria números 50C-249722 y 50C-371139”,* cuyo considerando 6º dispuso lo siguiente:

“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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), procedió a solicitar el trámite del cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante memorando No. 2-2009-28911 del 14 de agosto de 2009.

Que mediante el oficio radicado con el No. 1-2010-00126 del 4 de enero de 2010, la UAECD remitió a la SDP el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, en donde señaló:

“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 de área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (4.182,62 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.480,00 m2, según Decreto 059/2007), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 297,38 m2. De igual forma en la normatividad actual no 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 sí existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación realizó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante el oficio con radicado No. 2-2010-00868 del 12 de enero de 2010 dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

“La Dirección de Norma Urbana formula las siguientes objeciones:



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, identificados con CHIP AAA0094XEXR y AAA0094XEZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-371139 y 50C-249722, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

1. En el cuadro de cálculo del efecto plusvalía, en el escenario de Acuerdo 6, el cálculo de edificabilidad por aislamientos debe ser revisado, puesto que el área construida menos puntos fijos es de 4.222,37 m2 y no de 4.182,62 m2.

La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes objeciones:

1. Se observó que en el análisis de costos 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 Chicó 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 globes prediales de dicha UPZ.”

Que la UAECD dio respuesta a dichas objeciones mediante memorando No. 1-2010-15522 del 15 de abril de 2010, en la que manifestó:

“**RESPUESTA:** Para cumplir con la exigencia de equipamiento comunal que se debe ubicar en el primer piso, en el escenario antes de la acción urbanística, fue necesario realizar aislamiento posterior a nivel de terreno, disminuyendo el área construible en primer piso en 44,16 m² y por lo tanto se modificó el área construida total de la siguiente manera:

Área construible 1º piso por aislamiento	1.080,00 m ²
Área para cumplir con exigencia de equipamiento comunal en primer piso	44,16 m ²
Área construible 1º piso	1.035,84 m ²
Área construible piso tipo	978,56 m ²
Área construible pisos superiores	2.935,68 m ²
Área bajo cubierta	675,84 m ²
Área total construida (ATC)	4.647,36 m ²
Puntos fijos	464,74 m ²
Área construida menos puntos fijos: AREA PARA COMPARAR	4,182,62 m²

(...)

RESPUESTA: 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 la 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 y Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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



[Firma]



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, identificados con CHIP AAA0094XEXR y AAA0094XEZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-371139 y 50C-249722, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, con CHIP AAA0094XEXR, AAA0094XEZM y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-371139, 50C-249722., 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:

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 A 14 DE FEBRERO DE 2006	IPC	VALOR M ² INDEXADO 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M ² TERRENO POT 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$1'875.000,00	1.0489	\$ 1'968.043,12	\$ 2'227.000,00	\$ 258.956,88

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.

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



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 Bis No. 20 – 46 y Calle 93 A No. 20 – 37, identificados con CHIP AAA0094XEXR y AAA0094XEZM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-371139 y 50C-249722, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C. a los **27 ABR 2011**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Jorge León Téllez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado 
Directora de Economía Urbana

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Rafael Antonio Diaz Granados Amaris 
PE – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

