



RESOLUCIÓN N.º 0541

10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, 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. 3 mediante oficio con radicado No. 1-2008-33408 del 5 de agosto de 2008 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071.

Que mediante el memorando No. 3-2008-07268 del 10 de septiembre de 2008 la Dirección de Norma Urbana, expidió el estudio normativo, según el cual, se concluye *“que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”*.

232



Continuación de la Resolución No. 0541 10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación emitió la Resolución No. 862 del 10 de octubre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75.

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. 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado 1-2010-03287 del 28 de enero de 2010, donde se estableció:

“(…)El hecho generador 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 (2073.16 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2606,54 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 532,94 metros cuadrados.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 270 de 2005) se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2-2009-27480 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en la integración predial de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 9 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.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.

Los usos permitidos por la UPZ No. 14 - Usaquén, ya se podían desarrollar en el Acuerdo 6 de 1990. (…)

Que mediante el oficio radicado No 2-2010-03573 del 4 de febrero de 2010 la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), las cuales hacían referencia a lo siguiente:

“(…)”

for



Continuación de la Resolución No. 0541 10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Se sugiere verificar las áreas de los gráficos de representación de los dos escenarios normativos Acuerdo 6 y POT, ya que una vez revisados estos por parte de esta Dirección, se determina que el área construida es menor a la representada en el cálculo de la UAECD.

Por otra parte en el cuadro adjunto a los gráficos mencionados anteriormente se observa que el área del lote, en donde aparece **591,3 m2**, difiere del área del lote (**681,46 m2**) especificada en el cuadro de cálculo adjunto al estudio y del área registrada en el estudio técnico emitido por esta Dirección para el precálculo.

Adicionalmente en el escenario POT se calcularon 4 parqueaderos de visitantes para 19 unidades de vivienda, quedando 3 unidades de vivienda sin suplir tal requisito, ya que la norma exige 1 parqueadero por cada 4 unidades de vivienda.

(...)

1). Respecto al valor de venta de la unidad residencial (\$1.550.000), en el informe se señala que fue tomado del calculo general realizado para la UPZ 14 - Usaquén. Se solicita mencionar los puntos de investigación utilizados.

2) Se encontró que en el escenario de Acuerdo 6/90 el número de unidades de vivienda (12 u/v) no coinciden con las formulas que se estipulan en el acta de reunión del 9 de Octubre de 2007 celebrada entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación:

No. Unidades de Vivienda = Área Neta Vendible / Área tipo (según estrato = 126,5 m2 para Est. 5) = **(15 Ud/Viv.)**

Se solicita revisar dicha situación y realizar las correcciones del caso, en virtud a que el número de unidades de vivienda influye en la estimación del número de parqueaderos y por ende modifica el valor del suelo en dicho escenario.

3) La exigencia de parqueaderos en el escenario Acuerdo 6 de 1990 es de:

Privados: 12 parqueaderos

Visitantes: 4 parqueaderos

No obstante, se observó que la exigencia debe ser:

Privados: 15 parqueaderos

Visitantes: 5 parqueaderos

Se solicita realizar la corrección respectiva, debido al impacto que tiene este ítem en el valor del suelo en el escenario señalado.

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

Visitantes: 4 parqueaderos

No obstante, se observó que la exigencia debe ser:

Visitantes: 5 parqueaderos

Se solicita realizar la corrección respectiva, debido al impacto que tiene este ítem en el valor del suelo en el escenario señalado. (...)

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No.



Continuación de la Resolución No. 0541

10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

1-2010-17809 del 28 de abril de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP en el oficio radicado No 2-2010-03573, manifestando lo siguiente:

“PREGUNTA:

Se sugiere verificar las áreas de los gráficos (...)”

“RESPUESTA:

Una vez revisada la información, se determina que hubo un error de digitación en el valor de las áreas plasmadas en el cuadro de los gráficos.

Con base en esta observación se realiza el ajuste en los cálculos de edificabilidad con un área de terreno de 690,90 m², que coincide con la emitida por parte de la dirección de Norma Urbana; de lo que se obtiene para Acuerdo 6/90 un área construida total de 2.362,40 m²; esta es el resultado de sumar 474,40 m² del área correspondiente a la primera planta, 1.495,20 m² de las plantas dos a cuatro (498,40 m² por piso incluido el voladizo) y 392,8 m² de área bajo cubierta. A esta área construida se le restó el 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (de acuerdo al acta suscrita entre la UAEC y la SDP), lo que resultó en 2.126,16 m² la cual es el área a comparar con el resultado del nuevo potencial asignado.

El área vendible es de 1989.75 m², proveniente de descontar al anterior resultado las áreas de circulación adicional 86.67 m² y el equipamiento comunal privado 49.74 m².

Para el escenario de POT el área construible es de 2.966.40 m², esta es el resultado de sumar 474.40 m² del área correspondiente a la primera planta y de sumar 2492.00 m² de las plantas dos a seis (498.40 m² por piso incluido el voladizo). A esta área construida se le restó el 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (de acuerdo al acta suscrita entre la UAEC y la SDP), lo que resultó en 2.669.76 m² la cual es el área a comparar con el resultado del anterior potencial asignado.

El área vendible es de 2.474.41 m², proveniente de descontar al anterior resultado las áreas de circulación adicional 133,49 m² y el equipamiento comunal privado 61,86 m².”

“PREGUNTA:

Adicionalmente en el escenario POT se calcularon 4 parqueaderos (...)”

“RESPUESTA:

El requisito de parqueos en el escenario POT es de 1 por cada 4 unidades de vivienda, dado que el número de viviendas a construir es de 20, el total de parqueaderos exigidos es de 5”.

“PREGUNTA:

1. Respecto al valor de venta de la unidad residencial (...)”

“RESPUESTA:



10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

El valor de venta de 1.550.000 es tomado de los puntos de investigación números 5 y 23 de la UPZ 14 Usaqué; además, se comparó esta información con los estudios de plusvalía de Integraciones Prediales efectuados a los predios ubicados en Cl 128 7 20/34, Kr 7C 127 73 83 los cuales fueron aprobados por la Secretaría Distrital de Planeación”.

“PREGUNTA:

2. Se encontró que en el escenario de Acuerdo 6/90 el número de unidades de vivienda (...)”

“RESPUESTA:

El número de unidades son el resultado de la diferencia del área vendible (1.989.75 m2) menos el área bajo cubierta (392.80 m2) por ser esta, parte integrante del piso anterior, dicha diferencia se divide por el área tipo del apartamento (122.84 m2) de acuerdo al estrato socioeconómico obteniendo como resultado un total de 13 viviendas”.

“PREGUNTA:

3. La exigencia de parqueaderos en el escenario Acuerdo 6 de 1990 es de: (...)”

“RESPUESTA:

De acuerdo a lo expuesto en el punto anterior se confirma el cálculo de parqueaderos en Acuerdo 6 de 1990 sobre un número de viviendas de 13, obteniendo un total de:

Privados: 13 parqueos

Visitantes: 4 parqueos”

“PREGUNTA:

4. La exigencia de parqueaderos en el escenario POT es de: (...)”

“RESPUESTA:

La exigencia de parqueaderos de visitantes en POT es de 1 X cada 4 viviendas y dado que el número de unidades a construir es de 20, el total de parqueaderos es de 5”.

“Finalmente, de acuerdo con las respuestas dadas a las anteriores objeciones, se obtuvo el siguiente resultado:

DECRETO 270 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005 – U.P.Z. 14 USAQUÉN			
INTEGRACIÓN PREDIAL KR 7D 127C 71/75			
VALOR M² A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M² INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M² A 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA
\$ 747.000,00	\$ 783.581,66	\$ 920.000,000	\$136.418,34”

Que mediante el oficio radicado No 2-2010-17484 del 12 de mayo de 2010 la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), contenidas en el memorando radicado No. 3-2010-05997, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

Continuación de la Resolución No. **0541**

10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

- “El Área bajo cubierta considerada por la UAECD, tanto en la respuesta dada a la SDP como en el cuadro anexo donde se presentan los escenarios del Acuerdo 6 de 1990 y del POT, es incorrecta, ya que se calculó un área de 392.8 m², siendo la correcta 387.9 m² registrada en el estudio técnico emitido por esta Dirección en el precálculo. Se colicita corregirla, ya que esta diferencia afecta el cálculo del Área Total Construida y en consecuencia el resultado del Área para comparar los dos escenarios mencionados.
- El porcentaje de circulación adicional que se presenta para el escenario del Acuerdo 6 de 1990 es incorrecto, ya que el área calculada de 86,67 m² no 'corresponde al 5% del área para Comparar sino al 4,1 % de los 2125,16 m². Se sugiere revisar este porcentaje. (...)”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2010-32988 del 9 de agosto de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP en el oficio radicado No 2-2010-17484, manifestando lo siguiente:

“PREGUNTA:

El Área bajo cubierta considerada por la UAECD (...)”

” RESPUESTA:

Una vez revisada la información se determina que hubo un error de digitación en el valor del área bajo cubierta, siendo la definitiva de 387.9 m². El área construida total es de 2357.50 m² y el área a comparar de 2121.75 m², por lo tanto se corrige el cálculo”.

“PREGUNTA:

El porcentaje de circulación adicional que se presenta para el escenario del Acuerdo 6 de 1990 (...)”

” RESPUESTA:

El área de circulación adicional en Acuerdo 6 de 1990 es el 5% sobre la diferencia del área comparar y el área bajo cubierta obteniendo un resultado de 86,69 m.

Atendiendo las observaciones hechas se obtiene el siguiente resultado:

DECRETO 270 DEL 11 DE AGOSTO DE 2005 – U.P.Z. 14 USAQUÉN INTEGRACIÓN PREDIAL KR 7D 127C 71/75			
VALOR M ² A 11 DE AGOSTO DE 2004	VALOR M ² INDEXADO A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M ² A 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA
\$ 744.000,00	\$ 780.434,74	\$ 920.000,00	\$139.565,26

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando con radicado No. 3-2010-10211 del 17 de agosto de 2010, manifestó estar de acuerdo con la aplicación de la normativa y el ejercicio de



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

cálculo indicados en el informe técnico de la memoria del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75.

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 Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, se encuentra debidamente soportado y reseñado en 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, 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 Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, 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
\$ 744.000,00	1,04897142473	\$ 780.434,74	\$ 920.000,00	\$139.565,26

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.

[Firma]

Continuación de la Resolución No. 0541 10 MAY 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-71 y Carrera 7D No. 127C-75, identificados con CHIPS AAA0101AJNX y AAA0101AJMR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-172552 y 50N-182071, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución 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, 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 en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.


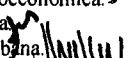

Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.



Dado en Bogotá D.C., a

10 MAY 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: Jhon Gómez Higuera. Profesional Dirección de Economía Urbana. 

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica. 
Karime Amparo Escobar Forero. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E). 
Nubia Stella Tapias Galvis. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. 