

**RESOLUCIÓN N.º 0543****10 MAY 2011**

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, 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”*, 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 por medio del radicado No. 1-2007-50161 del 15 de noviembre de 2007, la Curaduría Urbana No. 4, solicitó que se informe si el englobe de los predios ubicados en la Carrera 16 No. 93A – 36 y Calle 93B No. 15 – 65, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, configura hecho generador de efecto plusvalía.

Que la señora Luz Amparo Chiriví Pinzón, mediante oficio con radicado No. 1-2007-52727 del 29 de noviembre de 2007, solicitó determinar el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 16 No. 93A – 36 y Calle 93B No. 15 – 65, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica remitió a la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, el expediente urbanístico del presente englobe, con el fin que dicha dependencia elaborará el estudio de comparación normativa, mediante el oficio No. 3-2007-10123 del 26 de diciembre de 2007.



10 MAY 2011

Página 2 de 7

Continuación de la Resolución No. **0543**

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, y se determina el monto de la participación en 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 de comparación normativa mediante oficio No. 3-2007-10252 del 28 de diciembre de 2007, para el englobe de los predios citados anteriormente, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 059 de 2007 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 88/97 Chico Lago – El Refugio.

Que con base en el estudio de comparación normativa remitido mediante comunicación No. 3-2007-10252, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0066 de 2008, notificada por edicto el 2 de octubre de 2008, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 16 No. 93A-36 y CALLE 93B No. 15-65 identificados con CHIPS No. AAA0095BFNN y AAA0095BFOE y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025”*

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró un nuevo estudio de comparación normativa mediante oficio No. 3-2008-01277 del 15 de febrero de 2008, para el englobe de los predios citados anteriormente, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 059 de 2007 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 88/97 Chico Lago – El Refugio.

Que con base en el estudio de comparación normativa remitido mediante comunicación No. 3-2008-01277, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0161 de 2008, notificada personalmente el 4 de marzo de 2008, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la CALLE 93 B No. 15-65 Y CARRERA 16 No. 93A-36 identificados con CHIP No. AAA0095BFOE Y AAA0095BFNN y folios de matrícula inmobiliaria números 50C-555025 Y 50C-282336”*

Que en el considerando 6º de la Resolución No. 0161 del 27 de febrero de 2008 se señaló que *“...los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el cálculo definitivo 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 el Director de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, del englobe en mención, mediante oficio con radicado No. 2-2010-08880 del 12 de marzo de 2010.



Continuación de la Resolución No. **0543** **10 MAY 2011**

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe en cita, mediante comunicación No. 1-2010-27904 del 30 de junio de 2010, donde estableció que sí existe hecho generador por “(...) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, (...), debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (4.005,22 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (5.257,00 m<sup>2</sup>, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.251,78 metros cuadrados.”

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, remitió las objeciones realizadas por la SDP al cálculo del efecto plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a través de los oficios No. 2-2010-25427 del 8 de julio de 2010 y 2-2010-32911 del 6 de septiembre de 2010, en los cuales se indica lo siguiente:

*“...manifestamos que una vez revisado el informe técnico de la memoria de calculo (sic) y liquidación del efecto plusvalía, se encontró que en el escenario POT en el cuadro de calculo (sic) del efecto plusvalía, el área construable piso tipo no es de 717.90 m2, si no de 715.64 m2, y el área construable de pisos superiores no es de 5025.30 m2, si no de 5009.48 m2, por consiguiente el área total construida no es de 5841.11 si no de 5910.48 m2.*

*Por lo demás, manifestamos nuestro acuerdo con los aspectos técnicos de la norma urbana indicados en el calculo (sic) del efecto plusvalía resultante para la integración de los predios con dirección KR 16 No. 93 A-36, CL 93B No. 15-65.” (...)*

1) *“La exigencia de parqueaderos señalada en el cálculo para el englobe de la referencia, para el escenario POT es de:*

*Privados: 81 parqueaderos  
Visitantes: 61 parqueaderos*

*No obstante, se observó que la exigencia para (sic) debe ser:*

*Privados: 82 parqueaderos → es producto de: (4912,28/2)/30*

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

*Adicionalmente, se sugiere corregir en el cuadro de cálculo la exigencia de estacionamientos para POT debido a que la señalada no es la correcta.*

2) *Respecto al costo de construcción para oficinas (\$1.260.771), en el informe se señala que fue tomado del cálculo general realizado para la UPZ 88/97 – El Refugio Chicó Lago. Se solicita mencionar los puntos de investigación utilizados.” (...)*



Continuación de la Resolución No. **0543**

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

*“A través del oficio No.2-2010-25427 la SPD realizó la siguiente observación “Respecto al costo de construcción para oficinas (\$1.260.771), en el informe se señala que fue tomado del cálculo general realizado para la UPZ 88/97 – El Refugio Chicó Lago. Se solicita mencionar los puntos de investigación utilizados.”*

*Frente a dicha observación la UAECD a través del oficio No.1-2010-32986 responde: “Respecto al costo de construcción para oficinas \$1.260.771, los puntos de investigación utilizados son 78 y 79.”*

*Una vez revisados los puntos de investigación 78 y 79 se encontró que el costo total de construcción utilizado en el escenario Acuerdo 6 de 1990 para una edificación de cuatro pisos es de \$1.134.694 por m2. En este sentido, si los puntos de investigación utilizados son 78 y 79 se solicita utilizar el costo total asociado en dichos puntos.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficios No. 1-2010-32986 del 9 de agosto de 2010 y 1-2010-40309 del 24 de septiembre de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP manifestando lo siguiente:

*“En el escenario POT el área construible piso tipo se calculó de la siguiente manera: Se parte del área construida en primer piso, dado por el índice de ocupación, de 901,20 m2. A esta área se le descuenta las áreas generadas por el aislamiento posterior de 6m (predio medianero) y en el predio esquinero el aislamiento posterior será del mismo valor del aislamiento lateral de 5 m; al anterior resultado se le adiciona el área generada por el voladizo sobre la CL 93 B de 1 m. y el voladizo sobre la KR 16 de 0,8 ; dando como resultado un área construible de 717,90 m2, por lo tanto el área construible en los pisos superiores es de 5.025,30 m2, y el área total construida es de 5.841,11 m2.*

*Por lo anterior, se confirma el resultado consignado en el estudio elaborado por la UAECD.” (...)*

*1) “El cálculo de la exigencia de parqueaderos privados resulta un valor de 81,87 parqueaderos y de acuerdo al Parágrafo 1 del Artículo (sic) 5 del Decreto 159 de 2004 “En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia estacionamientos no generan cupos adicionales”; por lo tanto, el número de estacionamientos privados es de 81.*

*Por lo anterior, se confirma el resultado consignado en el estudio elaborado por la UAECD.*

*En referencia al segundo párrafo, se atiende la observación debido a que el cuadro de cálculo sólo se expresó textualmente las exigencias de estacionamientos bajo el Acuerdo 6 de 1990.*

*El cálculo del número de estacionamientos fue realizado de acuerdo con la normatividad establecida así:*

*Área Neta Vendible: 4.912,28 m2.*

*Área generadora de estacionamientos el 50% del área Vendible: 2.456,14 m2.*

EXIGENCIA	DE	PARQUEADEROS	PARQUEADEROS
PARQUEADEROS		RESULTANTES	EXIGIDOS

Continuación de la Resolución No. **0543** 10 MAY 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

Parqueaderos privados Oficinas 1 X 30 m2 ANV	Uso:	81.87	81
Parqueaderos visitantes Oficinas 1 X 40 m2 ANV	Uso:	61.40	61

Por lo anterior, se confirma el resultado consignado en el estudio elaborado por la UAECD.

2) Respecto al costo de construcción para oficinas \$1.260.771, los puntos de investigación utilizados son: 78 y 79.” (...)

“Se reitera que el valor asignado corresponde a los puntos 78 y 79. Es de aclarar que el valor mencionado corresponde al valor base que se tuvo en cuenta para los ejercicios realizados en el cálculo de la UPZ los cuales cuentan con incremento por piso tanto en el escenario Acuerdo 6 como en POT.

A continuación se adjuntan las tablas utilizadas para los cálculos.

INCREMENTO DE COSTOS POR MAYOR ALTURA					
COSTOS VIVIENDA 2006		COSTOS OFICINA 2006 NO INTELIGENTE		RELACION DE VALOR INT/NO INT	
				1,3	
No de pisos	VALOR/M2	No de pisos	VALOR/M2	No de pisos	VALOR/M2
4	\$1.125.727	4	\$ 969.824	4	\$1.260.771
5	\$1.132.326	5	\$ 976.423	5	\$ 1.269.350
6	\$1.138.925	6	\$ 983.022	6	\$ 1.277.929
7	\$1.145.949	7	\$ 990.046	7	\$ 1.287.060
8	\$1.152.973	8	\$ 997.070	8	\$ 1.296.191
9	\$1.159.997	9	\$ 1.004.094	9	\$ 1.305.322
10	\$1.167.021	10	\$ 1.011.118	10	\$ 1.314.453
11	\$1.174.045	11	\$ 1.018.142	11	\$ 1.323.585
12	\$1.181.069	12	\$ 1.025.166	12	\$ 1.332.716

COSTOS VIVIENDA 2007		COSTOS OFICINA 2007 NO INTELIGENTE		COSTOS OFICINA 2007 INTELIGENTE	
No de pisos	VALOR/M2	No de pisos	VALOR/M2	No de pisos	VALOR/M2
4	\$ 1.181.589	4	\$ 1.017.950	4	\$ 1.323.334
5	\$ 1.188.515	5	\$ 1.024.876	5	\$ 1.332.339
6	\$ 1.195.442	6	\$ 1.031.802	6	\$ 1.341.343
7	\$ 1.202.814	7	\$ 1.039.175	7	\$ 1.350.928
8	\$ 1.210.187	8	\$ 1.046.548	8	\$ 1.360.512
9	\$ 1.217.560	9	\$ 1.053.920	9	\$ 1.370.096



Continuación de la Resolución No. **0543** 10 MAY 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

10	\$ 1.224.932	10	\$ 1.061.293	10	\$ 1.379.681
11	\$ 1.232.305	11	\$ 1.068.665	11	\$ 1.389.265
12	\$ 1.239.677	12	\$ 1.076.038	12	\$ 1.398.849”

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 ubicado en la Carrera 16 No. 93A – 36 y Calle 93B No. 15 – 65, se encuentra debidamente soportado y 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 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 Carrera 16 No. 93A – 36 y Calle 93B No. 15 – 65, con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-282336 y 50C-555025, 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:

VALOR M <sup>2</sup> Acuerdo 6 de 1990 Febrero 14 de 2006	IPC	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO Febrero 14 de 2007	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT Febrero 14 de 2007	EFFECTO PLUSVALÍA M <sup>2</sup>
\$ 1.797.000,00	1,04962299	\$1.886.172,52	\$2.544.000,00	\$657.827,48

**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.



Continuación de la Resolución No. 0543 10 MAY 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 16 No. 93A - 36 y Calle 93B No. 15 - 65, identificados con CHIP AAA0095BFNN y AAA0095BFOE, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-282336 y 50C-555025, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

**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 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

Revisó: Jorge León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisión Heyby Poveda Ferro   
Jurídica: Subsecretaria Jurídica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora de Economía Urbana

Karime Escobar Forero   
Directora (E) de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Yury Liceth Ospina Betancourt   
Profesional Universitaria DEU

Rafael Antonio Díaz Granados Amarís   
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos