RESOLUCIÓN No. 1115 22 AGO 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, 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, establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., expidió 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"*, señalando en el artículo 18 del mismo, 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 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 de Bogotá D.C., mediante oficio con radicación No. 1-2010-38794 del 15 de septiembre de 2010, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2010-11814 del 17 de septiembre de 2010, con fundamento en lo establecido 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 Economía Urbana la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica le solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de

RESOLUCIÓN No. 1115 22 AGO 2011

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Planeación Territorial, el concepto técnico de comparación normativa, para el englobe de predios a que se refiere la presente resolución.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría elaboró el concepto técnico con radicación No. 3-2010-12887 del 10 de octubre de 2010, para el englobe de predios referido en este acto administrativo, en el cual concluyó:

*"(...) evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de **106.67 M2**, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.*

(...)"

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el oficio con radicación No. 2-2010-39975 del 25 de octubre de 2010, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con la nomenclatura urbana Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, estableciendo en el mismo lo siguiente:

"(...)

Cabe resaltar que los valores establecidos en el presente oficio 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 mediante oficio con radicación No. 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-24793 del 15 de mayo de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital manifestó que convocaba la Dirección de Economía Urbana a una sesión extraordinaria interinstitucional el 29 de junio de 2011, para la revisión de varios casos, entre ellos, la solicitud de cálculo del efecto de plusvalía remitida a esa entidad mediante oficio con radicación No. 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011, por lo

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

cual requería la remisión de las objeciones a la versión preliminar del informe técnico de cálculo del efecto de plusvalía para el englobe citado, a más tardar el 23 de junio.

Que las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación en la sesión interinstitucional y sus respectivas respuestas, hacían referencia a lo siguiente:

"(...)

ASPECTOS GENERALES

1. *Tras revisar el equipamiento comunal construido (ECP) obtenido en el cálculo del efecto plusvalía para el escenario **POT**, y verificado que dicha superficie se obtiene luego de aplicar la proporción de 10 m^2 por cada 80 m^2 de área construida, se observó que el ECP obtenido (113,11 m^2) no corresponde con la proporción señalada. Por tanto se solicita revisar el cálculo del ECP y realizar las aclaraciones del caso.*

   RESPUESTA:

   Se corrige el cálculo del equipamiento en escenario POT.

2. *Con relación al **Área ocupada de parqueaderos** señalada en el presente cálculo para el escenario normativo Acuerdo 6 de 1990 (186,67 m^2), se observó que no corresponde al producto de multiplicar el total (sic) parqueaderos estimados en dicho escenario (11 estacionamientos) por el área tipo de estacionamiento (17,5 m^2). Se solicita realizar las correcciones del caso.*

   RESPUESTA:

   Se corrige el cálculo del equipamiento en escenario POT.

   ASPECTOS ECONÓMICOS

3. *Con respecto al valor de venta de vivienda utilizado en el escenario POT, y tras revisar el cuadro anexo de incremento de ventas por altura, se verificó que los valores de venta para 4 pisos **($ 1.692.261,85)** y 6 pisos **($ 1.726.783,94)** señalados en dicho cuadro no son correctos ya que dentro del promedio para obtener cada valor se incluyó 1 piso de más. Asimismo, el promedio del valor de venta empleado en este escenario **($ 1.712.823,24 m^2)**, no corresponde al promedio de los valores de venta para 4 y 6 pisos.*

   Se solicita revisar y realizar las correcciones del caso.

   RESPUESTA:

   Se corrige el cálculo del equipamiento en escenario POT.

22 AGO 2011

RESOLUCIÓN No. 1115

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

4. *Tras revisar el cuadro anexo **"Incremento de costos por mayor altura y densidad estructural"**, se observó que el costo total de construcción utilizado en el escenario POT **($ 849.131,05)** no corresponde al promedio de los costos de (sic) obtenidos para construcciones de 4 y 6 pisos tal y (sic) como se señala en el informe técnico – Página 5. Se solicita revisar las cifras y realizar las correcciones pertinentes.*

   RESPUESTA:

   Los costos de (sic) totales de construcción es (sic) es el resultado de tomar el valor base incrementado por tratarse de una edificación de 4 y 6 pisos, se obtiene un valor promedio ponderado por m^2 de $ 849.131,05.

   NORMA URBANA

1. *Con respecto a las áreas de integración predial consignadas por la UAECD en el cuadro del efecto de plusvalía para el englobe en mención, en la columna correspondiente al Acuerdo 6/90, no corresponden con la aplicación de la norma del Acuerdo 6 de 1990 para el polígono donde se localizan los predios a englobar, en cuanto al primer piso y pisos restantes.*

   RESPUESTA:

   El área construida total es resultado de la aplicación del Decreto 1210 de 1997 por estar ubicado en un polígono C2 Conservación de Transición. Estas áreas se calcularon gráficamente con base en el artículo 11 del Decreto 1210 de 1997 (...)"

Que en el Acta No. 15 de las sesiones interinstitucionales de la mesa de objeciones celebradas los días 20 y 29 de junio de 2011, se dejó constancia de lo siguiente:

"(...)

RADICACIÓN	*DIRECCIÓN*	*AVALUADOR*	*INSTRUMENTO*	*OBSERVACIONES*
(...)				
2011ER2692	*CL 124 No. 7 48 / 38*	*Magda Lucía Rodríguez*	*Integración Predial*	*La SDP presenta objeciones de norma y económicas, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Sí genera efecto plusvalía*
(...)"				

22 AGO 2011

RESOLUCIÓN No. 1115

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Que mediante memorando con radicación No. 1-2011-28616 del 11 de julio de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital envió a la Dirección de Economía Urbana de la entidad el informe técnico definitivo de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios citado, el cual señala:

"(...)

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística 1.280,26 m^2, según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 736 de 22 de noviembre de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 1.452,60 m^2, según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 14 Usaquén, Decreto 270 de 11 de Agosto de 2005, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 172,34 m^2.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2011-05663 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 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 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** hay un hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación en 172,34 m^2 (...)"*

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con la nomenclatura urbana Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. El *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"* reposa en los archivos de la

RESOLUCIÓN No. 1115 22 AGO 2011

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura urbana Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, 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 M2 TERRENO AC 06/90 - 11 DE AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M2 INDEXADO - 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M2 TERRENO POT 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA M2 TERRENO
$ 597.000,00	1,0490	$ 626.238,21	$ 719.000,00	$ 92.761,79

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía.

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 Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"*, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

RESOLUCIÓN No. 1115 22 AGO 2011

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 124 No. 7-38 y Calle 124 No. 7-48, con CHIPS No. AAA0103CJUH y AAA0103CJWW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-348843 y 50N-20176567, 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 a 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.

Dada en Bogotá D.C., a los 22 AGO 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana
Proyectó: Paola Hasbleidy Alfonso Rodríguez – Profesional de la Dirección de Economía Urbana PHAR

Revisión Jurídica:

Aprobó: Jairo Andrés Revelo Molina – Subsecretario Jurídico (E)
– Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Andrea Vega Rodriguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos