



1 JUN 2009

RESOLUCIÓN No. 1120

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 14-75 y CALLE 145 No. 15-09, hoy CALLE 145 No. 7C-75 y CALLE 145 No. 7D-09, identificados con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20038983 y 50N-611542 y se determina el monto de la participación en plusvalía.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3º del Decreto Distrital 084 del 29 de marzo de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que por medio del Acuerdo 118 de 2003 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que en 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", en su artículo 7, se estableció 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 el Curador Urbano No. 2, arquitecto GONZALO VARGAS AYALA, mediante oficio No. 1-2006-38244 del 19 de octubre de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 145 No. 14-75 y Calle 145 No. 15-09.

Que la entonces Subdirección de Planeamiento Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) expidió el estudio normativo No. 3-2006-08634 para el englobe de los predios ubicados en la Calle 145 No. 14-75 y Calle 145 No. 15-09.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, esta Subsecretaría expidió la Resolución 01144 del 20 de diciembre de 2006 por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios identificados catastralmente con nomenclatura: Calle 145 No. 14-75 y Calle 145 No. 15-09, con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ respectivamente.

[Firma]



1 JUN 2009

RESOLUCIÓN No. 1120

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 14-75 y CALLE 145 No. 15-09, hoy CALLE 145 No. 7C-75 y CALLE 145 No. 7D-09, identificados con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20038983 y 50N-611542 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

Que por medio del oficio No. 2-2007-09604, esta Secretaría procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Que de acuerdo al estudio técnico remitido por la UAECD, a través del oficio 1-2007-39063, *"el hecho generador de plusvalía, para estos predios, es por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad..."*.

Que en cumplimiento del artículo 3° del Decreto Distrital 084 de 2004, por medio del oficio 2-2007-29402 del 19 de septiembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) remitió las objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta Resolución, realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital. Dichas objeciones hacían referencia a:

- En el escenario Acuerdo 06/90 se maneja un área por unidad de vivienda de 84.26 M2 y bajo POT es de 100 M2.
- El área de parqueadero manejada es de 17.5 M2, pero en otros englobes se ha manejado 20 M2.
- *"El costo directo utilizado corresponde al de un Multifamiliar Medio Bajo tomado de la Revista Construdata No. 131, el cual por definición de ésta incluye garajes en semisótano. Por tanto, una parte de los parqueaderos esta costado dos veces (en el costo directo y en el costo de \$260,000= por M2 de sótano)."*
- Cual es la fuente del costo de \$260,000= por metro cuadrado de sótano.
- El área vendible bajo escenario Acuerdo 06/90 como en el escenario POT, presenta diferencias con el cálculo de ésta área que realizó la SDP.
- Los aislamientos manejados no están acorde con la altura máxima de 10 pisos.
- La altura máxima es de 10 pisos y no de 12 pisos.
- *"Se aclara que para tipología aislada no se afecta el área ocupable en pisos superiores, ya que el excedente del área en primer piso según aislamientos se puede sustraer del área ocupable en aislamientos laterales para igualar el índice de Ocupación, de modo que no disminuya el fondo ocupable y por tanto el área en pisos superiores."*

Que mediante oficio radicado con el No. 1-2007-45050 del 16 de octubre de 2007, la UAECD remitió respuesta a las objeciones hechas por la SDP, manifestando:

- Se corrigió el escenario POT, utilizando un área de 85 M2.

2



RESOLUCIÓN No. 1120

1 JUN 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 14-75 y CALLE 145 No. 15-09, hoy CALLE 145 No. 7C-75 y CALLE 145 No. 7D-09, identificados con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20038983 y 50N-611542 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

- Se trabaja con un área de 17.5 m2 de área de parqueadero.
- *"El costo directo utilizado corresponde al m2 de construcción el cual incluye garajes en semisótano, por tal motivo se debe costear el sótano adicional que se propone construir."*
- *"El valor de \$260.000= de costo directo de sótano, esta soportado en los estudios del cálculo del efecto plusvalía de la UPZ 13 Los Cedros".*
- Al área neta vendible calculada por la SDP se le debe restar el área de circulación y equipamiento.
- Los aislamientos se calcularon con base en el Decreto 159 de 2004.
- El área total construida con doce (12) pisos es de 9.638.98 frente a los 9.482.30 m2 resultantes para diez (10) pisos.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la **Calle 145 No. 14-75 y Calle 145 No. 15-09, hoy Calle 145 No. 7C-75 y Calle 145 No. 7D-09**, se encuentra 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, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. El Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía hace parte integral de la presente Resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura **CALLE 145 No. 14-75 y CALLE 145 No. 15-09, hoy CALLE 145 No. 7C-75 y CALLE 145 No. 7D-09, con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ**, y folios de Matrícula Inmobiliaria **50N-20038983 y 50N-611542**, 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.

Handwritten signature and number 3



RESOLUCIÓN No. 1120 1 JUN 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 14-75 y CALLE 145 No. 15-09, hoy CALLE 145 No. 7C-75 y CALLE 145 No. 7D-09, identificados con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20038983 y 50N-611542 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 - AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M ² INDEXADO 11 DE AGOSTO 2005	VALOR M ² TERRENO POT 11 AGOSTO 2005	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$648.000.00	1.048958	\$679.724.78	\$894.000.00	\$214.275.22

ARTÍCULO 2º. 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 la siguiente manera: El 40% si la participación fue declarada y pagada en el año 2005 y el 50% si la participación es declarada y pagada a partir del año 2006.

ARTÍCULO 3º. Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan de 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 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 4º. Se adopta 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 de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO 5º. 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 6º. Notificar la presente Resolución a los titulares del derecho de dominio o poseedores del inmueble objeto de la misma, obligados a la declaración y pago del efecto plusvalía, y mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia

[Firma manuscrita]
2009



RESOLUCIÓN No. 1120

1 JUN 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 14-75 y CALLE 145 No. 15-09, hoy CALLE 145 No. 7C-75 y CALLE 145 No. 7D-09, identificados con CHIPS AAA0110EDKC y AAA0110EDJZ y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20038983 y 50N-611542 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

circulación en el Distrito Capital, 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 7º. 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a

1 JUN 2009

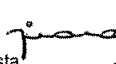

OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Patricia Lizarazo Vaca 
Subsecretaría de Planeación Socioeconómica

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra 
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Francisco Javier Neira Valero 
Director de Norma Urbana (A)

Revisó: Plinio Zarta Ávila 
Director de Economía Urbana

Revisó: Diana Gaitán Orjuela 
Economista - Contratista

Revisión Jurídica: Beatriz Helena Prada Vargas 
Subsecretaría Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Hugo Andrés Ovalle Hernández 
Profesional Especializado