



RESOLUCIÓN N.º 1188 06 SEP 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 identificados con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743 , 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 el arquitecto Mauro Baquero de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-42404 del 28 de septiembre de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32.

Que mediante el memorando con radicación No. 3-2007-07917 del 9 de octubre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32.

Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio comparativo de norma mediante memorando con radicación No. 3-2007-09463 del 30 de noviembre de 2007 para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No.

[Firma]



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 identificados con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0994 del 18 de diciembre de 2007 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CARRERA 4 No. 69A-12, CARRERA 4 No. 69A-22 y CARRERA 4 No. 69A-32, identificados con CHIPS No. AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU y folios de matrícula inmobiliaria número 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743”*, la cual fue notificada el 23 de enero de 2008 a la abogada Juliana López Talero en calidad de apoderada de la Sociedad Construcciones Trenjo LTDA.

Que en la parte considerativa de la Resolución No. 0994 del 18 de diciembre de 2007 se señaló 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 Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32, mediante oficios No. 2-2009-16568 del 15 de mayo de 2009 y 2-2009-42570 del 13 de noviembre de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio con radicación No. 2009EE25595, radicado en la SDP con el No. 1-2009-52231 del 27 de noviembre de 2009, en el cual concluyó que para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 sí existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En dicho informe la UAECD concluyó lo siguiente:

“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 (2.140,00 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.436,98 m², según Decreto 614 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 296,98 metros cuadrados.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 614 de 2006) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 2-2009-16568 del 15 de mayo de 2009 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 9 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.”



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 identificados con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

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.

Los costos totales de construcción se obtuvieron de la revista Construdata, teniendo como referencia un proyecto multifamiliar alto que corresponde a una edificación de cuatro pisos con sótano, teniendo en cuenta que el parqueo exigido no ocupa el área máxima de sótano este valor se reduce de acuerdo con el área de sótano sin construir, relacionado este valor por m² con el costo por m² de la estructura básica del sótano, afectando directamente el valor unitario por m² de los costos totales, calculo realizado para los dos escenarios normativos establecidos (antes y después de la acción urbanística).

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.”

Que la Dirección de Economía Urbana de la SDP, estimó procedente solicitar a la UAECD una revisión del informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32, con el fin de que se tuviera en cuenta lo previsto en los artículos 15 y 16 del Decreto 1420 de 1998. Esta solicitud de revisión, radicada en la UAECD mediante oficio con radicación No. 2-2009-46123 del 9 de diciembre de 2009, manifestó la conveniencia de verificar el cálculo de la plusvalía por metro cuadrado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Objeciones de la Dirección de Norma Urbana

“En la página 3 del informe, identifican que el predio es de tipología aislada por consiguiente tiene aislamiento lateral de 5,00 metros, lo que incide en que el aislamiento posterior es debe ser 5,00 metros y no de 6,00 metros por cuanto en el Decreto 159 de 2004, numeral d, artículo 13, reza: “En lotes esquineros en tipología aislada el aislamiento posterior se considera un aislamiento lateral y se rige por las disposiciones correspondientes”. Lo anterior repercute en el cálculo general del POT, por consiguiente debe realizarse nuevamente el cálculo.

En el “Formato de cálculo”, en el escenario POT, no es claro de dónde resulta la cifra del área total construida por índice, por consiguiente se debe revisar esta.”

Objeciones de la Dirección de Economía Urbana

“Una vez revisado el ejercicio económico no se presentan observaciones, sin embargo es importante precisar las razones para determinar el porcentaje de costos financieros empleados en este ejercicio a partir de la DTF, en vez de emplear como fuente el cálculo del efecto plusvalía para la UPZ 90 PARDO RUBIO.”

Que como respuesta a las objeciones presentadas, la UAECD, mediante oficio con radicación No. 1-2010-04757 del 8 de febrero de 2010, se pronuncia respecto de las objeciones al producto, de la siguiente manera:



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 identificados con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Primera objeción Dirección de Norma Urbana - Respuesta: *“De acuerdo con la objeción presentada se realiza el cálculo del área total construida (en el escenario POT) teniendo como dimensión para el aislamiento posterior 5,00 metros (en lotes esquineros en tipología aislada el aislamiento posterior se considera un aislamiento lateral).*

Si bien es cierto el aislamiento es de 5,00 metros, el área a comparar calculada con base en los lineamientos de edificabilidad corresponde a 2.704,41 m², la cual es mayor al área resultante de la aplicación del Índice de Construcción del Decreto 614 de 2006 que es de 2.436,98 m², por lo que el área utilizada en la comparación de nuevo potencial asignado es la calculada con Índice de construcción.

Por consiguiente, se confirma el cálculo realizado.”

Segunda Objeción Dirección de Norma Urbana - Respuesta: *“Teniendo en cuenta que Área construida definida según el POT es: “Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y un piso como máximo” se estableció en el formato los datos de la siguiente forma:*

		Consideración
<i>Área máxima construible por IC</i>	<i>2.436,98</i>	<i>Área resultante de la aplicación del índice de construcción permitido</i>
<i>Área Total construida por Índice</i>	<i>2.707,76</i>	<i>Corresponde al área construida (índice de construcción) más área generada por los puntos fijos (10%)</i>

Objeción Dirección de Economía Urbana - Respuesta: *“Se atiende la observación realizada por la SDP y se anexa informe. Es importante mencionar que el valor de metro cuadrado de plusvalía es de \$ 147.457,99.”*

Que la Dirección de Norma Urbana mediante memorando con radicación No. 3-2010-02898 del 1º de marzo de 2010 se pronunció respecto a las observaciones de la UAECD de la siguiente forma:

“Si bien la UAECD responde que hizo el cambio del aislamiento posterior de 6,0 metros a 5,0 metros en el escenario POT, en la hoja de cálculo anexa sigue apareciendo 6,0 metros. Es claro sin embargo, que el cálculo se determina con base al área por índice de construcción.

Adicionalmente, se sugiere se suprima de la hoja de cálculo, el ítem “Área Total Construida por Índice”, ya que el término y la cifra correcta son: Área Máxima Construible por IC = 2436.98 m, como ya aparece en la hoja de cálculo”.

Que dichas observaciones como se menciona en el concepto no afectan el cálculo corregido del efecto plusvalía presentado por la UAECD.

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 de plusvalía para el englobe



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 identificados con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

predial de la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32, se encuentra reseñado en 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, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe constituye soporte de esta resolución y reposa en los archivos de la mencionada Subsecretaría 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 de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32, con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743, 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 AC 6 / 90 a 29 de diciembre de 2005	IPC	VALOR M² AC 6 / 90 indexado a 29 de diciembre de 2006	VALOR M² POT a 29 de diciembre de 2006	EFFECTO PLUSVALÍA M²
\$ 1.063.000,00	1,0447	\$ 1.110.542,01	\$ 1.258.000,00	\$ 147.457,99

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 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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

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



Continuación de la Resolución N.º 1188 06 SEP 2011

Hoja 6 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 4 No. 69A-12, Carrera 4 No. 69A-22 y Carrera 4 No. 69A-32 identificados con CHIP AAA0089NOOE, AAA0089NOPP y AAA0089NORU, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-481804, 50C-164629 y 50C-629743, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

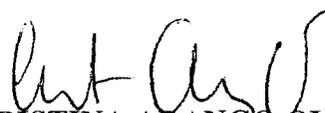
Artículo 6. La notificación de la presente resolución a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá D.C., así como a través de edicto fijado en 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 D.C.

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 06 SEP 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO-OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge Enrique León Téllez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
Directora Economía Urbana
Proyectó: Alexander E Páez Almonacid 
Contratista - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Flavio Mauricio Mariño Molina 
Prof. Esp. Dir. de Análisis y Conceptos Jurídicos