



23 JUN 2010

RESOLUCIÓN No. 1 2 7 1

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la CARRERA 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con CHIP AAA0196STJZ y el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40477475, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084, 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 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*", establece 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 Curadora Urbana 3, Adriana López Moncayo, mediante oficio No. 1-2007-08894 del 6 de marzo de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con matricula inmobiliaria No. 50S-40477475.

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, elaboró el estudio normativo mediante el memorando interno No. 3-2007-04065 del 30 de mayo de 2007, para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 297 de 2002 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ No. 39 Quiroga.

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el oficio 2-2007-19595 del 29 de junio de 2007, mediante el cual se consignó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Carrera 20 No 45 A 32/36/40 Sur, identificados con el CHIP No. AAA0196STJZ.



23 JUN 2010

Resolución N°. 1271 DE

Página 2 de 6

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la CARRERA 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con CHIP AAA0196STJZ y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40477475, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio radicado 2-2008-27660 del 22 de agosto de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación 1-2009-03933 del 3 de febrero de 2009 donde concluyó "El hecho generador de plusvalía, para estos predios, 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 (2500,50 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3568,56 m2, según Decreto 118/2002), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1068,06 metros cuadrados." (...)

"Los predios se desarrollaron en usos de vivienda por ser este el mejor y mayor uso teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía."

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del memorando 2-2009-04428 del 11 de febrero de 2009, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"(...)

Aspectos Económicos

- En la página 3 del informe técnico, bajo el título "**POTENCIAL DE DESARROLLO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**", se describe la forma como estiman el área construida y el área vendible. Pero al hacer el ejercicio de acuerdo a la descripción de éstos dos párrafos las áreas obtenidas no coinciden. Por lo anterior, se solicita corregir este texto.
- En el ejercicio matemático en la determinación del área vendible, el resultado no coincide con los valores restados, se debe deducir el equipamiento comunal construido.
- Respecto al precio de venta y al costo utilizado en los dos escenarios, vale la pena revisar su cálculo, puesto que para POT y para Acuerdo 6/90 se utilizaron metodologías diferentes. Consideramos que se debería utilizar o la UPZ o la metodología de POT. Pero en los dos escenarios la misma metodología.

Aspectos Normativos



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la CARRERA 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con CHIP AAA0196STJZ y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40477475, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Mediante memorando 3-2009-01528, la Dirección de Norma Urbana realizó las anotaciones respecto a la parte normativa, memorando que se anexa a continuación."

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No.1-2009-12903 del 27 de marzo de 2009, respondió las objeciones presentadas por la SDP manifestando lo siguiente:

ASPECTOS ECONOMICOS

- Se corrigió el equipamiento comunal construido para el escenario del Acuerdo 06/90 y con ello las demás áreas afectadas por esta inconsistencia, llegando a un área vendible de 2.348,13 m2.
- El ejercicio matemático está correcto. Se resto del área a comparar las áreas de circulación adicional y equipamiento comunal y se obtuvo en 2.348,13 m2 el área vendible. En escenario POT se restaron los mismos conceptos (circulación adicional y equipamiento comunal) y se obtuvo un área vendible de 3.305, 38 m2
- La metodología aplicada fue la misma en los dos escenarios; el valor de venta se tomo de la UPZ Quiroga y para Acuerdo 06/90 no se le realizó ningún ajuste por ser una edificación de tres pisos, en POT si se ajustó con IPC y se incrementó en \$23,000 por piso, por tratarse de una edificación de 6 pisos. Respecto a los costos se tomaron de la Revista Construdata No. 121 y se ajustaron para una edificación de 6 pisos.

ASPECTOS NORMATIVOS

- Se corrigió el uso principal a "comercio y servicios" para el escenario Acuerdo 06/90.
- En el formato de cálculo se tomo un fondo útil de 34.75 m2 debido a que hay que cumplir con la exigencia del equipamiento comunal, pues se necesitan 165.57 m2, por lo cual se requieren 5 metros de aislamiento posterior en primer piso para cumplir con la norma.



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la CARRERA 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con CHIP AAA0196STJZ y el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40477475, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

- En el formato de POT se calcula el área de primer piso luego de restar 2.9 metros de aislamiento lateral para cumplir con el Decreto Distrital 159 de 2004.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, 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 donde puede ser consultado.

Que 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 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, CHIP AAA0196STJZ y folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40477475, 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 ² TERRENO ACUERDO 06/90 - Julio 9 de 2001	IPC	VALOR M ² ACUERDO 06/90 - INDEXADO Julio 9 de 2002	VALOR M ² TERRENO POT Julio 9 de 2002	PLUSVALÍA M ² TERRENO Julio 9 de 2002
\$182.000,00	1,062213362	\$193.322,83	\$298.000,00	\$104.677,17



Resolución N°. 1271 DE 23 JUN 2010 Página 5 de 6

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la CARRERA 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con CHIP AAA0196STJZ y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40477475, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

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 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 párrafo 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.

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 a la Secretaría Distrital de Hacienda.



Resolución N°. 1271 DE 23 JUN 2010 **Página 6 de 6**

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la CARRERA 20 No. 45 A 32/36/40 Sur, identificado con CHIP AAA0196STJZ y el folio de matricula inmobiliaria No. 50S-40477475, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

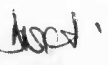
Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el Recurso de Reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C.,

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

23 JUN 2010


MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Salome Naranjo Luján 
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica
Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro 
Subsecretaria de Planeación Territorial
Revisó: Cristhian Ortega Avila 
Director Economía Urbana
Revisó: Natalia Hernández Hidalgo 
Director de Norma Urbana
Revisó: Carlos Alberto Rodríguez 
Abogado - DEU
Elaboró: Diana Gaitán Orjuela 
Profesional Especializado DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica (e)
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Hugo Andrés Ovalle Hernández 
Profesional Especializado