

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

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. 5 de Bogotá D.C., mediante oficio con radicación No. 1-2007-51858 del 23 de noviembre de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30.

RESOLUCIÓN No. 1676 12 DIC 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que mediante memorando con radicación No. 3-2007-09520 del 3 de diciembre de 2007, con fundamento en lo establecido en el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica le solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de 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. 3-2008-02681 del 11 de abril de 2008, para el englobe de predios referido en este acto administrativo, el cual concluyó:

“(…) evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 622,67 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 la Resolución No. 0299 del 22 de abril de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con la nomenclatura urbana Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, estableciendo en el considerando sexto lo siguiente:

“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 mediante oficio con radicación No. 2-2010-28387 del 30 de julio de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, 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 Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2010-42912 recibido en la Secretaría Distrital de Planeación el 13 de octubre de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital envió el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios citado, el cual fue corregido con fundamento en las observaciones que frente al mismo presentaron las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de esta Secretaría.



RESOLUCIÓN N.º 676

12 DIC 2011

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que las objeciones de la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría, fueron remitidas a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio con radicación No. 2-2010-39640 del 21 de octubre de 2010 y hacían referencia a lo siguiente:

"(...)

1. El Número de Viviendas en el escenario Acuerdo 06/90, es aproximadamente de 20, y es el resultado de dividir el área vendible sobre el área tipo vivienda. Porque (sic) a la UAEDC le dan 16 unidades de vivienda?
2. Al modificar el número de viviendas varía también el número de parqueaderos.
3. Si bien la estimación realizada por la UAEDC para la UPZ no contempló precios para el sector normativo al cual pertenece el predio por no haber hecho generador, se entiende que se tomó (sic) el precio de venta de una zona similar, sin embargo se considera muy bajo el precio de venta utilizado en los dos escenarios, teniendo en cuenta la ubicación del predio objeto de estudio. Se recomienda reconsiderar este precio.
4. Por otro lado, que (sic) área se tomó (sic) para los parqueaderos de Acuerdo 6/90, puesto que se presenta una diferencia de 4 M, si se multiplica por 17.5.
5. Si bien en el protocolo firmado entre la SDP y la UAEDC para englobe no se contempló el ítem de Gastos Notariales, en el cálculo de la UPZ Chicó Lago bajo el Decreto 059 de 2007, si (sic) se contempla. Es aconsejable incluirlo en la estimación del efecto plusvalía para el englobe.

(...)"

Que las objeciones de la Dirección de Norma Urbana, fueron remitidas a la Dirección de Economía Urbana mediante memorando con radicación No. 3-2010-13586 del 25 de octubre de 2010 y hacían referencia a lo siguiente:

"(...) se encuentran las siguientes objeciones con respecto al potencial de norma, antes y después de la acción urbanística, emitido mediante memorando interno número 3-2010-02681 del 11-04-2008, a saber:

Acuerdo 6 de 1990.

Área construible 1º piso:	1029.92 M2, y no 1024.25 M2.
Área construible pisos superiores:	2538.45 M2. y no 2484.00 M2.
Área bajo cubierta:	601.78 M2. y no 572.56 M2.
Área total construida:	4170.15 M2. y no 4080.81 M2.
Área construida menos puntos fijos:	3753.14 M2 y no 3672.73 M2.

Norma POT – Decreto UPZ.

Área construible 1º piso:	788.28 M2 y no 795.60 M2.
Área construible pisos superiores:	4556.16 M2 y no 4611.00 M2.
Área total construida:	5344.44 M2 y no 4862.00 M2



RESOLUCIÓN No. ~~1676~~ 12 DIO. 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Área construida menos puntos fijos: 4810.00 M2 y no 4375.80 M2.

Potencial adicional de 622.67 y no de 703.07 M2.

De acuerdo a lo anterior, favor corregir hoja 5 y 6 del informe y la hoja del cálculo del efecto de plusvalía.

(...)”

Que las objeciones anteriormente mencionadas, fueron remitidas por la Dirección de Economía Urbana a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio con radicación No. 2-2010-40589 del 28 de octubre de 2010.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-20215 del 20 de mayo de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital respondió las objeciones de las Direcciones de Economía Urbana y Norma Urbana de esta Secretaría, manifestando lo siguiente:

Respuesta a las observaciones formuladas por la Dirección de Economía Urbana:

A la observación No. 1:

“Respuesta: Atendiendo la presente objeción se procede a realizar la aclaración correspondiente al punto en mención. (...)”

(...) para calcular el número de unidades a comercializar se debe descontar al área vendible total 3.567,21 m2, el área bajo cubierta 607,46 m2, lo cual da un total de 2589,44 m2, al dividir esta cantidad entre el área de unidad tipo 174.10 m2, se obtienen 17.12 unidades que de acuerdo al protocolo establecido entre la UAECDD y la SDP para integraciones prediales se aproximó a 17 unidades de vivienda

A la observación No. 2:

“Respuesta: (...) la cantidad de unidades a comercializar están (sic) calculadas (sic) correctamente, razón por la cual no existe incremento en el número de parqueaderos.

A la observación No. 3:

“Respuesta: Atendiendo a la presente objeción, se procede a modificar el cálculo teniendo en cuenta la sugerencia realizada.

Teniendo en cuenta la localización del inmueble se procedió a revisar la zona de referencia para la adopción de valores, y de acuerdo a esto se identificó una zona más compatible con al (sic) área de ubicación del predio objeto del cálculo, seleccionando como puntos de referencia los identificados con el número 94 y 95, localizados

RESOLUCIÓN No. **1 6 7 6**

12 DIC 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

en el sector normativo 4 de la UPZ El Refugio Chicó Lago. Con base en la información de referencia obtenida de estos puntos, se asignó un valor de venta de \$ 3.200.000,00/m² para la unidad de vivienda y \$ 10.000.000 para la unidad de parqueo.

A la observación No. 4:

“Respuesta: Atendiendo la presente objeción, se procede a ajustar el cálculo teniendo en cuenta la sugerencia realizada.

De acuerdo a la verificación se corrige el dato de la cantidad de área ocupada por los parqueaderos, ya que al realizar la multiplicación de 23 unidades de parqueo por 17.50 m², se obtiene un total de 402.50 m², y no 396.67 m² como se relaciono (sic) en el cálculo original

A la observación No. 5:

“Respuesta: De acuerdo con los lineamientos establecidos por la UAEDC y en concordancia con la SDP los costos notariales no se incluyen dentro del ejercicio de cálculo del efecto de plusvalía en ninguno de los dos escenarios ya que éstos están incluidos dentro del costo total.

Respuesta a las observaciones formuladas por la Dirección de Norma Urbana:

“Respuesta: De acuerdo a la respuesta emitida para los puntos 3 y 4 de las objeciones económicas, se realizó una revisión integral del cálculo corrigiendo los aspectos normativos y económicos del mismo (...)

Que en el mismo oficio de respuesta a las objeciones planteadas por las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de esta Secretaría, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dejó consignadas las correcciones del informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios a que se refiere el presente acto administrativo, según las cuales concluyó:

“(…”)

El hecho generador de plusvalía para el predio producto de esta integración predial, 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 (3.816,86 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.375,80 m², según Decreto 059 de 20007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 558,94 m².

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

RESOLUCIÓN No. **1 6 7 6****12 DIC 2011**

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

(sic) SDP, según oficio 2-2010-28387 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."

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.

(...)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si (sic) existe plusvalía por mayor edificabilidad"

Que mediante memorando con radicación No. 3-2011-12997 del 6 de octubre de 2011, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría le manifestó a la Dirección de Economía Urbana de la entidad, que estaba de acuerdo con las respuestas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las objeciones formuladas frente al cálculo del efecto plusvalía del englobe de predios con nomenclatura urbana Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30.

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 con nomenclatura urbana Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, 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 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 Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A


RESOLUCIÓN No. 1676

12 DIC 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, 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:

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.

VALOR M2 TERRENO AC 06/90 - 14 DE FEBRERO DE 2006	IPC	VALOR M2 INCREMENTO POR IPC - 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 TERRENO POT 14 DE FEBRERO DE 2007	PLUSVALÍA M2
\$ 2.926.000,00	1,0496	\$ 3.071.196,89	\$ 3.504.000,00	\$ 432.803,11

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 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.

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.



RESOLUCIÓN No. **1676**

12 DIC 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 9 A No. 90-15, Carrera 9 A No. 90-25 y Calle 90 No. 9 A-30, con CHIPS No. AAA0165MNPA, AAA0165MNRJ y AAA0096NCMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-842028, 50C-842029 y 50C-476940, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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 **12 DIC 2011**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

SANDRA PATRICIA SAMACÁ ROJAS
Secretaría Distrital de Planeación (E)

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana
Proyectó: Yury Liceth Ospina Betancourth – Profesional de la Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos