



RESOLUCIÓN No. **10300** 25 FEB. 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A 46, CALLE 99 No. 9 A 31 y CALLE 99 No. 9 A 45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628 611542 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto 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 el Decreto 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 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 señor GERMAN MÉNDEZ RUEDA, mediante oficio No. 1-2006-37184 del 11 de octubre de 2006, y posteriormente la Curaduría Urbana No. 5, mediante oficio No. 1-2006-45750 del 12 diciembre de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la **Calle 98 No. 9 A 46, Calle 99 No. 9 A 31 y Calle 99 No. 9 A 45**.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo No. 3-2006-08631 del 7 de diciembre de 2006, para el englobe de los predios ubicados en la **Calle 98 No. 9 A 46, Calle 99 No. 9 A 31 y Calle 99 No. 9 A 45**.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la entonces Subdirección Económica y de Competitividad del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución 01142 del 20 de diciembre de 2006, por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de



RESOLUCIÓN No. **0300** 25 FEB. 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A 46, CALLE 99 No. 9 A 31 y CALLE 99 No. 9 A 45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

los predios identificados catastralmente con nomenclatura: **Calle 98 No. 9 A 46, Calle 99 No. 9 A 31 y Calle 99 No. 9 A 45**, con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM, respectivamente.

Posteriormente, esta Secretaría procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio con radicado **UAECD ER-8340** del 19 de noviembre de 2007.

Que de acuerdo al estudio técnico remitido por la UAECD, a través del oficio 1-2008-07651 del 22 de febrero de 2008: *“el hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación...”* Respecto a los usos aclara: *“... que no obstante, la normatividad antes de la acción urbanística permitía el uso de oficinas, estas sólo se podían desarrollar en edificaciones con altura máxima de dos pisos, por lo tanto, el mejor y mayor uso es el de vivienda que se desarrollaba en edificaciones de cuatro pisos más el área bajo cubierta”*.

Que en virtud del artículo 3 del Decreto 084 de 2004, por medio del oficio 2-2008-06429 del 28 de febrero de 2008, 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:

- Diferencia en el área bruta con la cual trabaja la UAECD y la SDP.
- A pesar de que la SDP manifiesta que No se presenta cambio de uso, la UAECD trabaja con cambio de uso. Porque?
- Los parqueaderos adicionales construidos en el proyecto se asume que son de visitantes. Porque?
- Cuál es el costo directo del producto inmobiliario con el cual se trabaja?
- Cuál es el área de cada unidad habitacional con la cual se trabaja en cada escenario?
- Cuál es el costo de los parqueaderos?

Que mediante oficio radicado con el No.1-2008-24911 del 11 de junio de 2008, la UAECD remitió respuesta a las objeciones hechas por la SDP, manifestando:

- La diferencia en el área bruta se debe a que se toma de diferentes fuentes. La UAECD la toma de Plano de Loteo, debido a que ésta coincide con el área



RESOLUCIÓN No. **0300** 25 FEB. 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A 46, CALLE 99 No. 9 A 31 y CALLE 99 No. 9 A 45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

plasmada en la Licencia de Construcción.

- Es cierto que los usos establecidos en la UPZ estaban considerados en la norma anterior, pero la restricción en la altura para el uso oficinas bajo Acuerdo 06/90, convirtió a la vivienda como el mejor y mayor uso para dicho escenario.
- De acuerdo a conversaciones llevadas a cabo entre la UAECD y la SDP se acordó que en el proyecto urbanístico se buscará realizar, en lo posible, un sólo sótano, si con esta consideración y ajustando el tamaño de los parqueaderos entre 17.5 m² y 20 m², sobran parqueaderos, se asumirá que son de visitantes.
- Los costos fueron tomados de la UPZ 88-97
- El área que se trabajó para la unidad habitacional, es la establecida en los protocolos entre la UAECD y la SDP, es decir 179.2 m², pero con el fin de obtener unidades cerradas de vivienda se ajustó a 178.29 m².
- En el ejercicio se trabaja un sótano, y este costo está incluido dentro del costo directo.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, esta conforme con la respuesta dada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la **Calle 98 No. 9 A 46, Calle 99 No. 9 A 31 y Calle 99 No. 9 A 45**, se encuentra reseñado en el informe técnico de 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.

Que en mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con las nomenclaturas **CALLE 98 No. 9 A 46, CALLE**



RESOLUCIÓN No. **0300** 25 FEB. 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A 46, CALLE 99 No. 9 A 31 y CALLE 99 No. 9 A 45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

99 No. 9 A 31 y CALLE 99 No. 9 A 45, con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, 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.

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 20 Marzo 2002	IPC	VALOR M ² INDEXADO 20 DE Marzo 2003	VALOR M ² TERRENO POT 20 MARZO 2003	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$1'267.000,00	1.07481506	\$1'361.790,68	\$1'780.000,00	\$418.209,32

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 de 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 3. 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 1788 de 2004 y el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 4. 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.

ARTICULO 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.



RESOLUCIÓN No. **0300** 25 FEB. 2009

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 98 No. 9 A 46, CALLE 99 No. 9 A 31 y CALLE 99 No. 9 A 45, identificados con CHIP AAA0092KJCX, AAA0092KJEA y AAA0092KJDM y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-557614, 50C-179249 y 50C-144628, y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

ARTICULO 6. La notificación de la presente Resolución a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará personalmente y/o mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia 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 lo previsto en el artículo 89 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 7. Contra esta Resolución procede exclusivamente el recurso reposición en 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

25 FEB. 2009

OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Patricia Lizarazo Vaca *PLV*
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra *EJS*
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Gustavo Ramírez Paez *GRP*
Director de Norma Urbana

Revisó: Rosa Zenaida Sánchez *RZS*
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisó: Plinio Zarta Ávila *MZ*
Director Economía Urbana

Revisó: Beatriz Prada Vargas *BPV*
Subsecretaría Jurídica

Preparó: Diana Gaitán Orjuela *DGO*
Economista - Contratista

VoBo: Martha Eugenia Ramos
Asesora