



RESOLUCIÓN No. 0348

05 ABR 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75 identificados con CHIPS AAA0089DHMR, AAA0089DHLF y AAA0089DHYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-322048, 50C-1043872 y 50C-87810, 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 mediante el escrito radicado No. 1-2007-40989 del 21 de septiembre de 2007, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Arquitecta Adriana López Moncayo, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75.

Que con el escrito radicado No. 1-2007-44670 del 11 de octubre de 2007, la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C. remitió a esta entidad, la documentación adicional necesaria para el cálculo del efecto plusvalía referido.



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75 identificados con CHIPS AAA0089DHMR, AAA0089DHLF y AAA0089DHYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-322048, 50C-1043872 y 50C-87810, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-09473 del 3 diciembre de 2007, según el cual, para el mencionado englobe 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. 0989 del 18 de diciembre de 2007, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.

Que en el Considerando 6° de la Resolución No. 0989 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 posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio No. 2-2008-31636 del 25 de septiembre de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2009-00339 del 6 de enero de 2009, donde se 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 ambas 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 (8.911,94 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (10.015,42 m², según Decreto 614 / 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1103,48 metros cuadrados". (...)

Los predios se desarrollaron en usos de vivienda teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

Los costos de construcción se tomaron después de descontar el área de sótano no construido en cada uno de los casos en cuestión.

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



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75 identificados con CHIPS AAA0089DHMR, AAA0089DHLF y AAA0089DHYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-322048, 50C-1043872 y 50C-87810, y se determina el monto de la participación en 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 oficio No. 2-2009-01191 del 13 de enero de 2009, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

“(…)

- *“En el “formato de cálculo”, en el cuadro denominado normatividad, se debe corregir el sector normativo, ya que el predio se encuentra localizado en el sector 1 y no en el sector 4 como se menciona en el mismo.”*
- *“En la página 4 del informe, se menciona que el resultado de descontar al área construida los puntos fijos en el escenario POT, es de 8911,04 m2 lo cual es incorrecto ya que el resultado obtenido en el formato de calculo (Sic) es de 10.015,942 m2.”*
- *“Con el fin de unificar criterios y tener claridad acerca del cálculo de los precios de venta y los costos de construcción, solicitamos remitir la explicación o el soporte metodológico que llevó al cálculo de dichos valores en el estudio. (…)”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2009-12897 del 27 de marzo de 2009, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

Primera Objeción - Respuesta: *“Efectivamente el sector es 1 y no 4 se corrigió el formato.”*

Segunda Objeción - Respuesta: *“Efectivamente en el informe se cometió un error de transcripción, el resultado de descontar los puntos fijos 1112,83 m2 a 11128,27 que es el área total construida es de 10.015,44 tal como aparece en el cuadro de desarrollo potencial.”*

Tercera Objeción - Respuesta: *“Los valores de venta son tomados del cálculo de plusvalía para la UPZ 90 PARDO RUBIO.*

El valor de venta es de \$2'265.000 resulta de tomar \$2'135.000 como precio base, aplicarle un incremento de \$60.000 por piso y calcular el promedio; para los costos se tomó el valor de la revista construdata (1'200.000), para una edificación de 6 pisos restarle el 10% y ajustarla a una edificación de 5 pisos.

Para el escenario POT se toma el valor de venta del escenario anterior se deflacta con el IPC, se le aplica el incremento por piso y se calcula el promedio; los costos se obtienen de tomar el costo del AC /6 90 ajustarlo a una edificación de 10 pisos. Se anexan los cuadros explicativos de estos ejercicios.

Después de verificar los formatos de cálculo se encontró un error en el procedimiento para hallar el valor promedio de venta en el escenario POT, el valor correcto de lote por metro cuadrado es de \$2'522.487, por tanto se modificó el resultado del efecto plusvalía (se anexa formato de cálculo potencial, cálculo de avalúo y cuadro de costos).

Por lo anteriormente descrito, se hace necesario modificar el resultado de los avalúos presentados y por ende el cálculo del efecto plusvalía. (…).”



200



RESOLUCIÓN No. 0348 05 ABR 2011

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75 identificados con CHIPS AAA0089DHMR, AAA0089DHLF y AAA0089DHYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-322048, 50C-1043872 y 50C-87810, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

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 plusvalía para el englobe Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de 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.

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 Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75 identificados con CHIPS AAA0089DHMR, AAA0089DHLF y AAA0089DHYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-322048, 50C-1043872 y 50C-87810, 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 AC 06/90 - 29 DE DICIEMBRE DE 2005	IPC	VALOR M ² INDEXADO - 29 DE DICIEMBRE DE 2006	VALOR M ² TERRENO POT - 29 DE DICIEMBRE DE 2006	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$ 1'450.000	1,044231623	\$ 1'514.850,34	\$ 1'836.000	\$ 321.149,66

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 las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 70A No. 1-23, Calle 70A No. 1-53 y Carrera 1 No. 70-75 identificados con CHIPS AAA0089DHMR, AAA0089DHLF y AAA0089DHYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-322048, 50C-1043872 y 50C-87810, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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 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 **05 ABR 2011**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge León Téllez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
Directora Economía Urbana

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

