



RESOLUCIÓN No. 0477 26 ABR 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, identificados con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU y con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S– 40137024, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

LA SECRETARÍA 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 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”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4° del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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 por medio de la comunicación con radicado No. 1-2007-25087 del 21 de junio de 2007, la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, D.C. solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12.

Que por medio del oficio con radicado No. 1-2007-47997 del 31 de octubre de 2007, la Curaduría Urbana No. 5, reiteró a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud del concepto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 40B Sur 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, identificados con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU y con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S– 40137024.

*Continuación de la resolución*

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, identificados con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU y con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S– 40137024, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Que mediante memorando con radicado No. 3-2007-04905 del 27 de junio de 2007, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica solicitó al Director de Norma Urbana realizar el estudio normativo para el englobe de predios de la Calle 40B Sur 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12.

Que como consecuencia de la anterior solicitud, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2008-00032 del 2 de enero de 2008, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por incremento en el área edificable.

Que mediante el oficio con radicado 2-2008-02605 del 28 de enero de 2008, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación informó a la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, D.C. en relación con el precálculo del efecto plusvalía sobre los predios antes mencionados, que el mismo puede ser *“... confirmado o desvirtuado por el cálculo definitivo que realizará la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD–...”*

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, mediante el oficio No. 2-2008-02606 del 28 de enero de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2008EE2012, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2008-30778 del 18 de julio de 2008, que 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 (491,83 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (627,14 m2, según Decreto 398 / 2004), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 135,31 metros cuadrados.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 398/2004) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2006-27537 del 26 de Octubre de 2006 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 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.

RESOLUCIÓN N.º 0477

26 ABR 2011

Hoja 3 de 5

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, identificados con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU y con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S– 40137024, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe plusvalía”.

Que la Secretaría Distrital de Planeación realizó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, mediante el oficio No. 2-2008-24924 del 25 de julio de 2008 dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las cuales hacían referencia al valor del costo total empleado para el cálculo del avalúo, de la siguiente forma:

“Aspectos Normativos:

- *En el ejercicio del cálculo, en el ítem “Exigencia de parqueos” se cita la exigencia de la norma Acuerdo 6/90, así: “Privados: 1 por cada 8 unidades de vivienda y Visitantes: 1 por cada 20 unidades de vivienda”. Sin embargo no se cita la exigencia de la norma POT que se está aplicando, la cual debe ser así: “Privados: 1 por cada 8 unidades de vivienda y Visitantes: 1 por cada 18 unidades de vivienda”. No obstante esto no incide en la determinación del número de estacionamientos en el cálculo, el cual es correcto.*

Aspectos económicos:

- *Al observar el valor utilizado en el ítem “Costos Totales” (\$285.600) en el formato para el cálculo del avalúo, y de acuerdo con la fuente citada para dicho costo que es el “Cálculo del efecto plusvalía UPZ 82 Patio Bonito”, se revisaron los puntos de investigación del cálculo de la UPZ mencionada. No obstante, se observó que los “Costos Directos” tienen valores entre los \$270.000 y \$280.000, como también que los “Costos Indirectos” corresponden al 20% de los Costos Directos, al sumar costos directos e indirectos por m2, se obtienen valores entre \$324.000 y \$336.000.*

Se solicita comedidamente especificar el procedimiento para la determinación del costo total para el cálculo de este englobe, debido a la diferencia existente entre la suma de costos directos e indirectos en los puntos de investigación del Cálculo del efecto plusvalía UPZ 82 Patio Bonito y el costo total adoptado en el cálculo de este englobe”.

Que mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2008-33552 del 8 de agosto de 2008, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones efectuadas por la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual realiza una descripción del costo total empleado en los avalúos practicados, de la siguiente forma:

“El Valor de \$285.600 determinado en el formato para el cálculo del avalúo, es el resultado de aplicar el factor de (0,85) al costo total de \$336.000, esta conversión esta (sic) contemplada en el capítulo de índices de construcción de la revista “Construdata” para viviendas construidas en serie”.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, se encuentra reseñado en el informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de

*Continuación de la resolución*

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, identificados con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU y con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S– 40137024, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Planeación Territorial, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Que dicho informe constituye soporte de esta resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

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 de los predios ubicados en la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, se encuentra debidamente soportado y reseñado en 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, 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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Calle 40B Sur 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU, y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S – 40137024, 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 – UAECD, así:

VALOR M² TERRENO AC 06/90 15 DE DICIEMBRE DE 2003	IPC	VALOR M² INDEXADO 15 DE DICIEMBRE DE 2004	VALOR M² TERRENO POT 15 DE DICIEMBRE DE 2004	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$266.000,00	1.0566	\$281.055,60	\$415.000	\$133.944,40

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, 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.



RESOLUCIÓN N.º 0477

26 ABR 2011

Hoja 5 de 5

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 40B Sur No. 88B-04 y Calle 40B Sur No. 88B-12, identificados con CHIPS AAA0137ZEPP y AAA0137ZERU y con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S – 40137023 y 50S– 40137024, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

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 englobado 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.

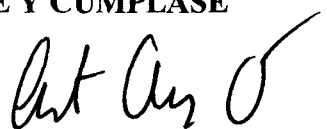
Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución una vez en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

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.

26 ABR 2011

Dado en Bogotá D.C., a

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó:	Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó:	Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana
Preparó:	Alexander E. Páez Almonacid. Contratista
Revisión Jurídica:	Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica
	Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
	Mauricio Arévalo Portela. Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos