



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

12 JUN 2012

RESOLUCIÓN No. 0704 DE 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, 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 la expedición del 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”*, estableció en su artículo 7º 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 comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-43825 del 8 de octubre de 2007, el señor Ricardo Lancheros Pedraza representante legal del Edificio Dalí I S.A., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37.

Que mediante memorando No. 3-2007-08280 del 24 de octubre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-10039 del 21 de diciembre de 2007 para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37 según el cual, *“A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 170.9 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”*

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación adoptó la Resolución No. 0029 del 14 de enero de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe los predios localizados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS No. AAA0098TDAW y AAA0098TCZMZ, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446”,* donde dispuso: *“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 la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, mediante oficio No. 2-2010-37852 del 7 de octubre de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, mediante comunicación No. 2011EE2003 con radicado SDP No. 1-2011-04866 del 10 de febrero de 2011.

Que la Secretaría Distrital de Planeación realizó las siguientes observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado SDP No. 2-2011-04934 del 17 de febrero de 2011 que señala:

“(…)

✓ *La Dirección de Economía Urbana tiene las siguientes observaciones:*

1) *En el escenario antes de la acción urbanística se observó que el área de vivienda utilizada ajustada corresponde a 103,67 m2.*

- Se solicita explicar por que no se utiliza el área de 179,2 m2, señalada en el acta firmada por la UAECD y la SDP el 9 de Octubre de 2007, tal como lo menciona el informe.*
- Teniendo un área vendible de 2.471,18 m2 y área de apartamento de 103,67 m2 ¿Cómo determino que el numero de viviendas es de 20 unidades?*

2) *El valor del terreno por m2 señalado en el escenario antes de la acción urbanística es de \$1.382.755,59 m2. No obstante, se solicita revisar dicho valor, debido a que el valor por m2 de terreno correspondería \$ 1.328.521,95 m2 teniendo en cuenta que el área generadora de plusvalía es de 837,17 m2.*

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

- 3) *Se observó que en el primer y segundo escenario se desarrollaron los usos de vivienda y oficinas respectivamente. Sin embargo, el porcentaje de utilidad en los 2 casos es de 14% ¿Por qué el porcentaje de utilidad es igual, si los productos inmobiliarios son diferentes?*
- 4) *El valor del terreno por m2 señalado en el escenario después de la acción urbanística es de \$3.045.726,83 m2. No obstante, se solicita revisar dicho valor, debido a que el valor por m2 de terreno correspondería \$2.926.269,09 m2 teniendo en cuenta que el área generadora de plusvalía es de 837,17 m2.*
- 5) *El área vendible utilizada en el escenario después de la acción urbanística es de 2.609,60 m2. Dicha área tal como lo señala el informe proviene de descontar al área total construida lo siguiente: puntos fijos, circulaciones adicionales, y equipamiento comunal privado construido. Teniendo en cuenta lo anterior, el área vendible sería de 2.740,08 m2. Se solicita realizar los ajustes respectivos.*
- 6) *Finalmente, le informo que la Dirección de Norma Urbana se encuentra revisando el informe de la referencia. Una vez dicha Dirección emita concepto y realice las observaciones de carácter normativo del caso, serán remitidas a la UAECDD.*

Que por lo anterior la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante comunicación No. 2011EE5161 con radicado SDP No. 2-2011-10816 del 24 de marzo de 2011, dio respuesta a las observaciones presentada por la Secretaría Distrital de Planeación, señalando lo siguiente:

“(…)

1º objeción – Respuesta

“Efectivamente hubo un error, se adopta un área por unidad inmobiliaria de 172.78 m² (resultante de redondear el área tipo establecida en el acta suscrita entre la SDP y la UAECDD), dando como resultado 12 apartamentos lo cual exige un número de 12 unidades de parqueo privado y 4 de visitantes.”

2º objeción – Respuesta

“Teniendo en cuenta la observación del punto anterior el número de viviendas se obtiene con base en el área vendible de 2.471,18 m², se le descuenta el área bajo cubierta (397,78 m²) y se divide por el área tipo adoptada (172.78 m²), obteniendo como resultado 12 unidades de vivienda.

3º objeción – Respuesta

“De acuerdo a las observaciones hechas en los puntos anteriores el valor del terreno antes de la acción urbanística es de \$1.567.000.”

4º objeción – Respuesta



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

0704

12 JUN 2012

Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 4 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

“El porcentaje de utilidad en los dos escenarios se tomaron del cálculo general realizado para la UPZ 88-97 – Chico Lago El Refugio (punto de investigación 4), el cual corresponde del 14% para los dos casos.”

5° objeción – Respuesta

“De acuerdo a las observaciones hechas el valor del terreno después de la acción urbanística es de \$3.363.000.”

6° objeción – Respuesta

“Efectivamente hubo un error, se corrige el informe obteniendo un área vendible en el escenario POT de 2.740,08 m².”

7° objeción – Respuesta

“Se atiende la observación hecha por ustedes. (...)”

Que en la sesión de la mesa interinstitucional de objeciones celebrada el día 9 de agosto de 2011 entre la UAECD y la SDP se revisaron las observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, y se procedió a efectuar las correcciones pertinentes por parte de la UAECD, y a modificarse el cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial, tal como quedó plasmado en el Acta de reunión No. 21 correspondiente a la referida sesión interinstitucional del 9 de agosto de 2011, a la cual se anexa la respuesta dada por la UAECD a las observaciones formuladas por la SDP al informe técnico aprobado del cálculo del efecto plusvalía realizado para el englobe predial de la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37; y se consignó lo siguiente:

“(...)”

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2010ER15028	AK 45 95 94 Y CL 97 23 37	Magda Lucía Rodríguez	Integración Predial	La SDP presenta objeciones de norma y económicas, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía	SDP

“(...)”

Que de conformidad con lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD– remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE27959, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-39951 del 12 de septiembre de 2011 que dispone:



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

“Remito cálculo de plusvalía de la referencia aprobados en la sesión del día 09 de agosto de 2011, para que su oficina proceda a realizar la respectiva liquidación.”

Que no obstante lo anterior, la Dirección de Economía Urbana de la SDP mediante oficio con radicación No. 2-2011-35056 del 16 de septiembre de 2011, manifiesta a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que: *“A través del oficio No. 1-2011-39951 del 12 de septiembre de 2011 (recibido en la Dirección de Economía Urbana el 13 de septiembre) la UAECD remitió el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la AK 45 95 94, CL 97 23 37. Sin embargo, una vez revisado el avalúo se encontró lo siguiente:*

- 1. En la página 7 se señala: “(...) Para el predio con nomenclatura AK 45 95 94 no existen hechos generadores de plusvalía, por lo tanto no se realiza ningún cálculo.*
- 2. En la página 8 se señala el efecto plusvalía sólo para el predio ubicado en la CL 97 23 37.*

Teniendo en cuenta lo anterior se solicita realizar las correcciones respectivas, debido a que el efecto plusvalía aprobado en la sesión realizada el 09 de agosto de 2011 es para los 2 predios que conforman este englobe”

Que por lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante comunicación No. 2011EE29877 con radicado SDP No. 1-2011-42405 remite el cálculo del efecto plusvalía de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada el día 9 de noviembre de 2011 entre la UAECD y la SDP. En dicha sesión, tras la formulación de observaciones por parte de la SDP y la respuesta dada por la UAECD, se modificó el cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial por parte de las dos entidades.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- remitió a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, copia del Acta de reunión No. 34 correspondiente a la sesión interinstitucional del 9 de noviembre de 2011 celebrada entre la UAECD y la SDP, en dicha Acta se anexa la respuesta dada por la UAECD a las observaciones formuladas por la SDP al informe técnico aprobado del cálculo del efecto plusvalía realizado para el englobe predial de la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37; y se consignó lo siguiente:

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

2011ER13215; 2010ER15028	AK 45 95 94 / CL 97 23 37	Magda Lucia Rodriguez	Integración Predial	La SDP presenta una nueva objeción por parte de la Dirección de Economía Urbana, se hacen las correcciones pertinentes, las cuales modifican el cálculo. Planeación acepta la respuesta de la UAECD.	SDP
-----------------------------	------------------------------	--------------------------	---------------------	--	-----

(...)”

Que de acuerdo con lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE37647, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-52864 del 1 de diciembre de 2011 que dispone:

“(…)”

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los (sic) áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que sí existe hecho generadores:

Por 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.

OBSERVACIONES

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 (5.993,10 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.164,00 m2, según Decreto 059 de 2007).

Los costos totales de construcción y los valores de venta se obtuvieron del estudio realizado para la U.P.Z. 88/97 – “El Refugio-Chico-Lago”, teniendo como referencia un proyecto acorde con el producto a vender, cálculo realizado para los dos escenarios normativos establecidos (antes y después de la acción urbanística).

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

(...)”

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, se encuentra reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía” y en el informe resumen del cálculo del efecto plusvalía, suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Planeación, 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 mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, así:

VALOR M2 AC 6/90 Febrero 14 de 2006	IPC	VALOR M ² INCREMENTADO CON IPC Febrero 14 de 2007	VALOR M2 POT Febrero 14 de 2007	EFFECTO PLUSVALÍA (M2)	Participación en plusvalía m2 (50%) (*)
\$ 1.795.000,00	1,0496	\$ 1.884.073,28	\$ 1.964.000,00	\$ 79.926,72	\$ 39.963,36

(*) Tarifa adoptada 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 2. Determinar que el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es el 50% del efecto plusvalía establecido en el artículo anterior, y por tanto corresponde a \$ 39.963,36 moneda corriente, por metro cuadrado.

Artículo 3. Para proceder al cobro del tributo la Secretaría Distrital de Hacienda actualizará el efecto y el monto de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), conforme al parágrafo 2º 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” y el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales se encuentran a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

0704 12 JUN 2012

Hoja 8 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Avenida Carrera 45 No. 95-94 y Calle 97 No. 23-37, identificados con CHIPS AAA0098TCZM, AAA0098TDAW y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1693446, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

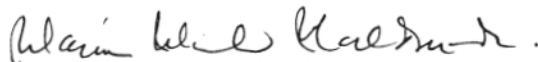
Artículo 6. Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor, la Secretaría Distrital de Planeación y en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, 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 12 JUN 2012

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MARIA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Octavio Fajardo Martínez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla 
Directora Economía Urbana
Proyectó: Paco Ayonel Bermúdez 
Profesional Especializado - DEU

Revisión Jurídica: Diego Isaías Peña Porras 
Subsecretario Jurídico
Ximena Aguillón Mayorga 
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Andrea Vargas Marín
Profesional Especializado