

RESOLUCIÓN No. 0717 DE 2012 12 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, 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, 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. 1-2007-31570 del 30 de julio de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27.

Que el predio con nomenclatura urbana Calle 51B Sur No. 86 A-22, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Calle 51B Sur No. 96-52 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166978.

Que el predio con nomenclatura urbana Calle 51A Sur No. 86 A-27, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Calle 51A Sur No. 96-37 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166979.

Que con base en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40166978 y No. 50S-40166979, se abrió el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, que corresponde al englobe de predios a que se refiere la presente resolución.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2007-06022 del 3 de agosto 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 esta resolución.

12 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría elaboró el concepto técnico con radicación No. 3-2007-08906 del 15 de noviembre de 2007, para el englobe de predios referido en este acto administrativo, en el que determinó lo siguiente:

“(…) evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 166.05 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 el oficio con radicación No. 2-2007-41441 del 21 de diciembre de 2007, mediante el cual se informó a la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., lo siguiente:

“(…) de acuerdo al estudio técnico realizado por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, a través del memorando número 3-2007-08906 se concluye que:

- 1. Para el englobe mencionado, se presenta un incremento en el área construida en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 408 de 2004, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990, en 166.05 M².*

(…)”

Que mediante oficio con radicación No. 2-2007-42149 del 31 de diciembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2008-25905 del 17 de junio de 2008, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de cálculo del efecto plusvalía para el englobe referido en esta resolución, corregido mediante el oficio con radicación No. 1-2011-53319 del 5 de diciembre de 2011.

Que en el oficio con radicación No. 1-2008-25905 del 17 de junio de 2008, mediante el cual la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió por primera vez el informe técnico de cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios antes citado, dicha entidad señala:

“CONSIDERACIONES.

Uno de los hechos generadores de plusvalía para este predio, 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 811,66 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística y calculado por volumetría y aislamientos 1.015 m², según Decreto 0408 / 2004), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 203,34 m².

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

(...)

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 408/2004)) se realizó para el área total del predio de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Secretaría Distrital de Planeación, según oficio 3-2011-08906 del 11 de noviembre de 2007 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 09 (sic) de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y La UAECED.

Los datos de las áreas construidas en cada uno 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.”

Que las primeras objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que no fue aceptada por esta Secretaría y las nuevas objeciones de la entidad frente a esa respuesta, fueron consignadas en el oficio con radicación No. 2-2008-29030 del 6 de septiembre de 2008, así:

1. **Objeción SDP:** En el cálculo del área construible en primer piso, pisos superiores y área bajo cubierta para el escenario en Acuerdo 6 de 1990, se descontaron áreas que no se contemplan en el Decreto 735 de 1993 por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento General de Actualización en las Áreas Urbanas y se dictan otras disposiciones(Artículo 23) (sic)

Respuesta UAECED:

Efectivamente en el Artículo 23 del Decreto 735 de 1993, para construcciones en tipología continua (sic) no se permiten aislamientos laterales dentro de la altura básica , (sic) ni se exige aislamientos posterior (sic) en todos los pisos de la edificación que conforma el plano de fachada posterior con excepción de la primero (sic) planta.

Sin Embargo (sic) el artículo 26 del decreto 735 de 1993 establece: (Se transcribe el artículo 26 del decreto 735 de 1993)

Para el escenario Acuerdo 6 de 1990 que nos ocupa se tiene:

Equipamiento comunal total: 101.46 m2 (100%) ✓

Equipamiento comunal zonas verdes= (sic) 63.41 m2 (62.5%) ✓

Equipamiento comunal parqueadero comunal adicional = 17.75 m2 (17.5%) ✓

Equipamiento comunal construido servicios comunales = 20.29 m2 (20 %) ✓

Teniendo en cuenta la forma irregular de los dos predios objeto de englobe y que se necesitaba complementar el equipamiento comunal zonas verdes, se hizo necesario dejar un aislamiento que compensara dicho requerimiento y por ende las áreas construidas cambiaron con relación a las presentadas en el precálculo de la SDP.

Respuesta SDP:

Para el cálculo de equipamientos comunales como zonas verdes, es indiferente la forma irregular de los predios objeto de estudio, ya que para calcular dicho equipamiento se tienen en cuenta las proporciones mínimas establecidas en el Artículo 26 del Decreto 735 de 1993. Por otra parte, el porcentaje calculado para equipamiento comunal (zonas verdes), para el uso de vivienda corresponde a mínimo el 40% del equipamiento comunal total y para el uso de oficinas equivale a mínimo el 30%; lo cual no corresponde al 62.5%

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

calculado por ustedes en el ejercicio para el escenario Acuerdo 6/90. Por lo anterior no se hace necesario descontar aislamientos laterales desde el primer piso, teniendo en cuenta que como mínimo el 50% del área de equipamiento comunal debe localizarse a nivel del primer piso y el otro 50% restante puede localizarse en otros pisos, sótanos, semisótanos, terrazas o cubiertas del edificio, siempre y cuando estas últimas áreas sean descubiertas.

2. **Objeción SDP:** *En el cálculo de áreas para el escenario POT se hacen unos descuentos desde la primera planta, los cuales no están justificados por la norma, por tal motivo se deben revisar estos cálculos.*

Respuesta UAECD:

El artículo 4 del Decreto 159 de 2004 establece (se transcribió)

Para el escenario POT:

*Equipamiento comunal total: 126.88 m² (100%) ✓
Equipamiento comunal zonas verdes= (sic) 83.74 m² (66%) ✓
Equipamiento comunal parqueadero comunal adicional = 17.76 m² (14 %) ✓
Equipamiento comunal construido servicios comunales = 25.38 m² (20 %) ✓*

Como el caso anterior y teniendo en cuenta la forma irregular de los dos predios objeto del englobe y que se necesitaba completar el equipamiento comunal zonas verdes, se hizo necesario dejar un aislamiento que compensara dicho requerimiento.

Respuesta SDP:

De la misma manera que para el caso anterior, para el cálculo de equipamientos comunales como zonas verdes, es indiferente la forma irregular de los predios objeto de estudio, ya que para calcular dicho equipamiento se tienen en cuenta las proporciones mínimas establecidas en el Artículo 4 del Decreto 159 de 2004. Por otra parte la citada norma no establece que las área (sic) verdes deban localizarse únicamente a nivel de terreno, por tal motivo no se hace necesario descontar aislamientos laterales desde el primer piso, para cumplir con este requerimiento. Este supuesto no justificado, llevaría a disminuir notablemente el potencial constructivo. ✓

3. **Objeción SDP:** *El Estudio (sic) económico no puede realizarse al no emplearse las áreas adecuadas en el marco normativo (...)*

Respuesta UAECD:

En conclusión “respetar” los requerimientos normativos con relación a los equipamientos comunales, en especial equipamiento comunal zonas verdes hizo necesario replantear los aislamientos, lo que produjo una reducción de los metros cuadrados del área construible lo que generó una diferencia con los precálculos remitidos por la SDP.

Es de anotar que este tema fue tratado en los talleres programados para aclarar varios temas relacionados con los cálculos del efecto plusvalía entre la UAECD y la SDP.

Respuesta SDP:

Respecto a los temas tratados en los talleres por ustedes mencionados, se acordó que se ubicarían los equipamientos comunales en primer piso siempre y cuando se respete lo establecido por la norma (aislamientos).

Que mediante los oficios con radicación No. 2-2011-10373 del 31 de marzo de 2011, No. 2-2011-24231 del 7 de julio de 2011 y No. 2-2011-33170 del 2 de septiembre de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la respuesta al oficio con radicación No. 2-2008-29030 del 6 de septiembre de 2008.

✓

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante comunicación No. 1-2011-53319 del 5 de diciembre de 2011, respondió las últimas objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

“(…)

Debido a que el presente cálculo de plusvalía fue solicitado en el año 2008 y hace parte del proceso de seguimiento de expedientes pendientes de respuesta, y una vez revisado el cálculo inicial, se detectó que a causa de los ajustes a los lineamientos que se han venido realizando desde el año 2008 a la fecha, es necesario recalcularlo.

De esta forma se procedió a verificar el estudio normativo realizado por la SDP mediante oficio 3-2007-08906, encontrando que está acorde con la norma de los predio (sic) a integrar y por lo tanto se tomaron dichas áreas para la nueva revisión.

En cuanto a las objeciones de equipamiento comunal en ambos escenarios normativos, se consideraron dentro del nuevo ejercicio ajustándolo a los porcentajes y exigencia establecidos en la norma y descontando únicamente el área necesaria para cumplir con la exigencia de equipamiento en primer piso del área vendible.”

Que en el Acta No. 35 de la sesión interinstitucional de la mesa de objeciones celebrada el 23 de noviembre de 2011, se dejó constancia de lo siguiente:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER14997	CL 51B SUR 86 A 22/27	Marcela Tenjo	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones económicas, la UAECD acepta las objeciones de normas e (sic) hacen las correcciones pertinentes. Se envía respuesta por oficio. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si (sic) genera efecto plusvalía (\$ 38.646,54 m2	SDP

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 Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, 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

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura urbana Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, 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 M2 TERRENO AC 06/90 – 23 DE DICIEMBRE DE 2003	IPC	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC- 23 DE DICIEMBRE DE 2004	VALOR M2 TERRENO POT - 23 DE DICIEMBRE DE 2004	PLUSVALÍA M2
\$ 114.000,00	1,0557	\$ 102.353,46	\$ 159.000,00	\$ 38.646,54

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 \$19.323,27 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.

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 UAEC, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 0717 12 JUN. 2012

Hoja 7 de 7

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 51B Sur No. 86 A-22 y Calle 51A Sur No. 86 A-27, con CHIPS No. AAA0139RHRJ y AAA0139RJJZ y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40451056, 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 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE 12 JUN. 2012


MARÍA MERCEDES MALDONADO CÓPELLO
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Octavio Fajardo Martínez– Subsecretario de Planeación Socioeconómica - SDP 
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla– Directora de Economía Urbana - SDP

Revisión Jurídica:

Aprobó: Diego Isaías Peña Porras – Subsecretario Jurídico - SDP 
Revisó: Ximena Piedad Aguillón Mayorga – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP 
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – P. U. - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP 