


RESOLUCIÓN No. 0965
15 JUL 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, 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, fijó 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”*, determina 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 la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., mediante comunicación No. 1-2008-35050 del 15 de agosto de 2008, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, emitió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2008-07258 del 10 de septiembre de 2008, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el mencionado estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0836 del 1 de octubre de 2008, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Calle 142 No. 11-14/18 y Carrera 11 No. 142-23 identificados con CHIP No. AAA0110WEXR y AAA0110WYJH y Folio de Matrícula*



Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***.

Inmobiliaria No. 50N-20558148" 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. 0836 de 2008 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 la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio No. 2-2010-28053 del 28 de julio de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía mediante oficio con radicado No. 1-2010-50183 del 7 de diciembre de 2010, donde se concluyó:

"(...)

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que sí existe hecho generador 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. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

Con base en lo anterior, el valor adoptado a agosto de 2004, se incrementa por IPC a agosto de 2005 y posteriormente se compara con el valor a agosto de 2005 (con la nueva normatividad), obteniendo un efecto plusvalía de \$ 112.083,05 por metro cuadrado sobre el área del terreno integrado.

CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía para el 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 (2.180,39 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.523,15 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 342,76 metros cuadrados.

(...)

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


RESOLUCIÓN No. 0965
15 JUL 2011

Página 3 de 7

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través del oficio No. 2-2011-02957 del 1 de febrero de 2011 presentó las objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), las cuales hacían referencia a lo siguiente:

Objeciones formuladas por la Dirección de Norma Urbana:

"Para este englobe, el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía, se debe realizar de conformidad con nuestro memorando No. 3-2008-07258 del 10/09/2008, en el cual informamos que la altura permitida por el Acuerdo 6 de 1990 y su Decreto reglamentario 735 de 1993, es de tres (3) piso (sic) para cada predio. Lo anterior teniendo en cuenta que para adquirir la altura de excepción de 5 pisos, cada predio debe contar con un frente mínimo de 20.00 mts. y un área igual o mayor a 600.00 M2. (Art. 46 Decreto 134 de 1993).

Anotamos que en el estudio técnico realizado por la dirección (sic) de Norma Urbana, se tuvo en cuenta como área total del predio 893.04 M2 y no 900.00 M2 como figura en los cuadros del cálculo del efecto plusvalía que envían para su revisión.

De acuerdo a lo anterior, los ejercicios de cálculo de potencial constructivo para el informe técnico se debe adelantar con una altura de 3 pisos y no de 5 pisos como figura en los documentos enviados a esta Dirección."

Objeciones presentadas por la Dirección de Economía Urbana:

"1) En lo referente al cuadro anexo de formato análisis normativo del presente informe técnico, se observa falta de claridad en los valores de frente y fondo utilizados para el cálculo del área de la integración predial objeto de cálculo del efecto plusvalía. Igualmente sucede con los datos del cálculo del fondo útil en 1° piso y fondo útil en pisos superiores.

2) Con respecto al área de estacionamientos que es objeto de costeo en el ejercicio económico en el escenario Acuerdo 6 de 1990 (605,88 m²), se solicita aclaración sobre la inclusión del porcentaje del equipamiento comunal privado correspondiente a parqueos adicionales (63,38 m² en el escenario Acuerdo 6 de 1990) en el área costeable. Se realiza esta observación ya que en los cálculos de efecto plusvalía realizados por la UAECD para englobes prediales no se ha incluido esta área de ECP parqueos adicionales dentro del área costeable, ni tampoco se definió en el Acta de lineamientos celebrada el 9 de octubre de 2007.

3) Tras revisar los costos de construcción utilizado en el ejercicio económico en ambos escenarios normativos, así como el cuadro anexo de formato de análisis de ventas y costos en el cual se cita el valor adicional por construcción de ascensor por m², se solicita de forma muy cordial, mencionar el costo total por concepto de la construcción del ascensor, así como la fuente a partir de la cual se adoptó dicho valor y el área construida aplicable para obtener el costo adicional por m².

4) En el cuadro anexo de formato de avalúos se observó que en el encabezado de la columna correspondiente al escenario POT se citó como acción urbanística el Decreto 059 de 2007, se recomienda realizar la corrección citando el decreto reglamentario de la UPZ 13 "Los Cedros" que es el Decreto 271 de 2005.

(...)".



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2011-09291 del 11 de marzo de 2011, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

Respuesta a objeciones normativas

"Acogiéndonos al artículo No. 46 del Decreto 735 de 1993, y teniendo en cuenta que el área y las dimensiones del predio se obtuvieron de los planos de la urbanización "El Cedro" – U3/M-17 y U3/4-137, planos emitidos y aprobados por la SDP, tal como se cita en la última consideración del informe, nos permitimos informar que el área corresponde a 900,00 m² y el frente sobre la Calle 142 es igual a 20,00 m, por la cual aplica altura de excepción por capacidad predial".

Respuesta a objeciones económicas

A la primera:

"Como se puede observar en los anexos del informe técnico (plano de manzana catastral y hoja anexa donde se figuran los diagramas de ocupación en los dos escenarios normativos), se identifica que corresponde a un predio de forma irregular similar a una L, con dos frentes; por lo tanto cuenta con dos fondos."

Para realizar los cálculos correspondientes fue necesario digitalizar los predios y con el programa correspondiente calcular las áreas."

Teniendo en cuenta el formato y las características propias del inmueble, se citan los frentes y los fondos en la misma fila".

A la segunda:

"Revisado el ejercicio y al tenor del Artículo 26 del Decreto 735 de 1994, se presenta a continuación el nuevo cálculo:

(...)

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA - ÁREA DE ACTUALIZACIÓN
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA POR INTEGRACIÓN PREDIAL
UPZ 13 - LOS CEDROS - DEC 271 DEL 11 DE AGOSTO 2005

CÓDIGO DE SECTOR: 008511 03 31

DIRECCIÓN: CL 142 11 14/18 - KR 11 142 23

	Acuerdo 6 de 1990 (Al año 2004)	POT - Decreto 271/05 (Al año 2005)
ÁREA CONSTRUIDA	2.965,16	3.416,00
ÁREA SÓTANO ADICIONAL	-	-
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA	2.028,30	2.320,40
ÁREA VENDIBLE OFICINAS	-	-



15 JUL 2011

RESOLUCIÓN No. 0965

Página 6 de 7

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

Planeación Socioeconómica 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 predios ubicados en la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, 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 AC 6/90 A 11 DE AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M ² INCREMENTADO CON IPC A 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M ² POT A 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA M2
\$ 377.000,00	\$ 1,0490	\$ 395.463,66	\$ 453.000,00	\$ 57.536,34

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.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *"INFORME RESUMEN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA"* suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, y se determina el monto de la participación en plusvalía".

ÁREA VENDIBLE LOCAL		-		-
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		23		28
ANÁLISIS DE VENTAS		\$ total	\$m2	\$ total
VALOR M² VIVIENDAS	1.513.797,07	3.070.434.597,08	1.599.154,19	3.710.677.382,48
VALOR M² OFICINAS		0,00		0,00
VALOR M² LOCAL		0,00	0,00	0,00
VALOR DE GARAJES	6.000.000,00	138.000.000,00	6.293.851,34	176.227.837,52
TOTAL VENTAS		3.208.434.597,08		3.886.905.220,00
ANÁLISIS DE COSTOS	\$m²	\$ total	\$m²	\$ total
COSTOS TOTALES	\$ 772.713,44	2.291.218.983,75	\$ 813.558,55	2.779.116.006,80
COSTOS SÓTANO ADICIONAL		0,00	0,00	0,00
COSTOS FINANCIEROS	6,00%	192.506.075,82	6,00%	233.214.313,20
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,0%	96.253.037,91	3,00%	116.607.156,60
TOTAL COSTOS		2.579.978.097,48		3.128.937.476,60
RELACION COSTOS / VENTAS		80,41%		80,50%
UTILIDAD	9,00%	288.759.113,74	9,00%	349.821.469,80
VALOR LOTE	10,59%	339.697.385,86	10,50%	408.146.273,60
VALOR M² TERRENO		\$ 377.441,54		\$ 453.495,86
VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO	11 De Agosto 2004- Ac 6/90	Incremento por IPC a 11 de Agosto 2005	11 de Agosto 2005 - POT	
	\$ 377.000,00	\$ 395.463,66	\$ 453.000,00	
PLUSVALIA				\$ 57.536,34

(...)"

A la tercera

"El costo total del ascensor es de \$ 71'776.257 valor tomado de la revista construdata No. 133, y el área construida aplicable es de 3.028,54 m2".

A la cuarta

"Se atiende la solicitud.

(...)"

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 plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el "Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía" suscrito por la Subsecretaría de



RESOLUCIÓN No. 0965 15 JUL 2011 Página 7 de 7

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 142 No. 11-14/18, y Carrera 11 No. 142-23, identificados con CHIP AAA0110WEXR y AAA0110WYJH, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20558148, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

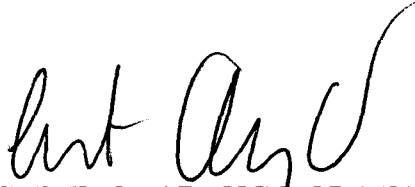
Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado 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 15 JUL 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Gerardo Camacho López 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
Directora de Economía Urbana
Proyectó: Cesar Augusto Martínez Cárdenas 
Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Mauricio Arévalo Portela 
Profesional Especializado