

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010 16 NOV 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo 118 de 2003 del Concejo de Bogotá, *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo 352 de 2008 de esa misma Corporación, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía, de conformidad con los artículos 82 de la Constitución Política y los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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 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 Oficial de Proyectos de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., mediante el oficio con radicación No. 1-2007-00653 del 10 de enero de 2007, solicitó ante la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía *“de los predios ubicados en la CL 146 15-59, UPZ 13, LOS CEDROS, sector normativo 8, subsector de usos I, subsector de edificabilidad B, con matrícula inmobiliaria número 50N-20499569.”*

Que según la certificación de nomenclatura urbana expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el 27 de febrero de 2007, cada uno de los predios que forman parte del englobe está identificado con un folio de matrícula, así: Calle 146 # 15-59 con el folio No. 050N-179341; Calle 146 # 15-63 con el folio No. 050N-179342 y Calle 146 # 15-67 con el folio No. 050N-179343.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”*, elaboró el concepto

RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010 16 NOV 2010

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

técnico con radicación No. 3-2007-01353 del 20 de febrero de 2007, para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y por el Decreto Distrital 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ No. 13, Los Cedros. ✕

Que con base en el estudio normativo No. 3-2007-01353, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0175 del 2 de marzo de 2007 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con la nomenclatura CALLE 146 No. 15 – 59/63/67 Y CHIPS No. AAA0113DAOE, AAA0113DANN Y AAA0113DAMS con base en el cual se abrió la matrícula inmobiliaria número 50N-20499569”*

Que el considerando 7° de la Resolución 0175 de 2007 señala:

“Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso en que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 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 mediante el oficio con radicación No. 1-2007-09028 del 7 de marzo de 2007, el Representante Legal de BENJAMÍN SÁNCHEZ & CÍA S.A. solicitó ante la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los soportes de los procedimientos que se tuvieron en cuenta para elaborar el precálculo del efecto plusvalía para el englobe a que se refiere el presente acto administrativo.

Que mediante el oficio con radicación No.2-2007-08143 del 16 de marzo de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica dio respuesta al peticionario, remitiéndole los documentos en los cuales se explica la metodología empleada para la realización del precálculo del efecto plusvalía.

Que por medio del oficio No. 2-2008-27657 del 22 de agosto de 2008, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica procedió a solicitar el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe citado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010 16 NOV 2010

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Que en respuesta a la anterior solicitud, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Calle 146 No. 15-59 / 63 y 67, el cual fue radicado mediante el oficio No. 1-2008-50193 del 28 de noviembre de 2008, señalando lo siguiente:

"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 (3.049,43 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.647,63 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 594,23 m².

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 271 de 2005) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2008-27657; radicado en Catastro mediante ER-5671 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía de los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 9 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD."

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante el memorando con radicación No. 2-2008-40282 del 5 de diciembre de 2008, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), las cuales hacían referencia a lo siguiente:

"La Dirección de Norma Urbana mediante memorando 3-2008-11004 formula las siguientes observaciones:

ASPECTOS NORMATIVOS.

En el cuadro de normativa con la acción urbanística que figura en la hoja 2 el Área de Actividad es RESIDENCIAL CON ZONA DELIMITADA DE COMERCIO Y SERVICIOS y no Residencial Neta.

Para norma de Acuerdo 6/90 ARE-02-3/05, en el cuadro CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA POR ENGLOBE TOTAL, el fondo útil primer piso es de 33.00 metros y no 30.60 metros como se indica en dicho cuadro.

Para norma de Acuerdo 6/90 ARE-02-3/05, de acuerdo al anterior punto, el área construible primer piso es de 894.30 M2 y no de 829.26 M2.

RESOLUCIÓN No. **2027** DE 2010 16 NOV 2010

Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Al realizar los ajustes a los puntos anteriores, el área total construida de la edificación varía, lo mismo va a suceder con el punto fijo y la circulación adicional.

La Dirección de Economía Urbana presenta las siguientes observaciones:

En el ítem Áreas y cantidad de unidades a construir para el escenario Acuerdo/6, se encontró una incongruencia entre el área bajo apartamento utilizada (82,4 m²) y el estrato definido para el ejercicio (estrato 6), ya que de acuerdo con el acta del 9 de Octubre de 2007, por la cual se definieron los lineamientos para el cálculo del efecto plusvalía, la unidad de vivienda con un área de 82,4 m² corresponde al estrato 4.

Se solicita revisar dicho valor y corregir la diferencia.

ASPECTOS ECONÓMICOS.

Tal y (sic) como se menciona en el informe, el costo total empleado (\$ 684.114) fue obtenido a partir de los costos correspondientes al cálculo general de la UPZ 13 Los Cedros. En dicho cálculo se mencionan fuentes como revistas Contrudata y CAMACOL.

De acuerdo con lo anterior se solicita comedidamente especificar el procedimiento por el cual se obtuvo el costo total utilizado en este englobe, específicamente el prototipo de construcción seleccionado en la revista Construdata y el porcentaje de incremento por piso adicional aplicado en ambos escenarios.

Conforme a la observación realizada por la Dirección de Norma Urbana, el cambio en el área construida para el escenario Acuerdo 6/90, implica modificaciones en los valores resultantes de ventas, costos y utilidad en la aplicación del método residual para este escenario.

Se solicita revisar el avalúo aplicado bajo la normatividad Acuerdo 6/90, considerando el cambio en el área construida descrito por la Dirección de Norma Urbana.

(...)

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante comunicación No. 1-2008-53043 del 23 de diciembre de 2008, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, aclarando varios aspectos, así:

En relación con las observaciones planteadas por la Dirección de Norma Urbana:

A la pregunta 1 respondió:

“Aspectos normativos:



RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010 16 NOV 2010

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Efectivamente el área de actividad es Residencial con zona delimitada en comercio y servicios."

A las preguntas 2, 3 y 4 respondió:

"El fondo útil primer piso se obtuvo de la siguiente manera:

Fondo lote – antejardín – Aislamiento utilizado en primer piso: Posterior.

38.00 – 5.00 – 2.40 = 30.60 mts.

El aislamiento utilizado en primer piso: Posterior se utilizó para dar cumplimiento a la exigencia del equipamiento comunal privado zonas verdes.

Por lo anterior, se ratifican los cálculos presentados."

En relación con las observaciones planteadas por la Dirección de Economía Urbana:

A la observación referente a los aspectos normativos respondió:

"Se corrigió el formato en cuanto al estrato, pues el correcto es cuatro (4) y no seis (6) como aparecía en el mismo, por lo tanto, no se modifica el área tipo apartamento."

Frente a las observaciones relacionadas con los aspectos económicos manifestó:

"A continuación se indica como se obtuvo el valor del costo total empleado en el ejercicio.

	Costo Total \$	Ajuste %	TOTAL \$
Revista Construdata No. 122	787.902	90	709.112
Vr descontar por sótano básico			24.998
Costo para el ejercicio			684.114

Como podemos apreciar no hay cambios en los cálculos realizados."

Que mediante el oficio con radicación No. 3-2009-20950 del 24 de diciembre de 2009, la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica remitió a la Subsecretaría de Planeación Territorial de la entidad, una copia de los proyectos de resolución para continuar con el trámite de las liquidaciones del efecto plusvalía que estaban pendientes, entre ellas, la del englobe de los predios a que se refiere esta resolución.

Que por medio del oficio con radicación No. 3-2010-07275 del 3 de junio de 2010, la

**RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010** 16 NOV 2010

Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica remitió a la Subsecretaría de Planeación Territorial los resúmenes de los informes técnicos, con el fin de que fueran revisados, e incluidos dentro de los respectivos expedientes como soporte del procedimiento adelantado para los cálculos del efecto plusvalía de los englobes, entre los cuales se encuentra el referido en este acto administrativo.

Que mediante los oficios No. 3-2010-09369 del 27 de julio y 3-2010-10824 del 30 de agosto de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial manifestó estar de acuerdo con los aspectos técnicos y de norma urbana del cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de la presente resolución.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la entidad, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe hace parte integral de la presente resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad



RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010

16 NOV 2010

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

VALOR M² TERRENO AC 06/1990 11 DE AGOSTO 2004	IPC	VALOR M² INDEXADO 11 DE AGOSTO 2005	VALOR M² TERRENO POT 11 DE AGOSTO 2005	PLUSVALÍA M² TERRENO 11 DE AGOSTO 2005
\$466.000,00	1,048975	\$488.822,45	\$495.000,00	\$6.177,55

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo de Bogotá 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 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 Técnico de la Memoria 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 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, de conformidad con lo previsto por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.


RESOLUCIÓN No. 2027 DE 2010 16 NOV 2010

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 146 No. 15-59, Calle 146 No. 15-63 y Calle 146 No. 15-67, identificados con CHIPS AAA0113DAOE, AAA0113DANN y AAA0113DAMS y los folios de matrícula inmobiliaria No. 050N-179341, 050N-179342 y 050N-179343 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 Distrital de Impuestos de Bogotá.

Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición, en los términos de 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.


Dada en Bogotá D.C., a los 16 NOV 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA CAMILA URIBE SANCHEZ
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.


Revisión Técnica:

Aprobaron: Juan Carlos Bolívar López 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)


Claudia Matilde Sandoval Castro 
Subsecretaria de Planeación Territorial


Elaboró: Adolfo Cubillos 
Abogado – Dirección de Economía Urbana


Revisaron: Cristhian Ortega Ávila 
Director Economía Urbana

Natalia Hernández Hidalgo 
Directora de Norma Urbana

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Andrea Vega Rodríguez 
Abogada de la Dirección de de Análisis y Conceptos Jurídicos