



RESOLUCIÓN N.º 1004 DE 2011

27 JUL 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 identificados con CHIP AAA0095ZMCN y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50C-867748 y 50C-784561”

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 expedirse el 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 el señor Alvaro Andrade Escobar en nombre de ANDRADE ESCOBAR Y COMPAÑÍA SCA, mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-51489 del 22 de noviembre de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49.

Que mediante memorando No. 3-2007-09513 del 3 de diciembre 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 Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-10249 del 28 de diciembre de 2007 para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49, según el cual, para el mencionado englobe se presenta un aumento del potencial constructivo respecto del que permitía la norma precedente. Con respecto al uso, la norma actual (Decreto Distrital 057 de 2007) en comparación con la norma anterior (Acuerdo 6 de 1990), identificó la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, como hecho generador del efecto plusvalía.



27 JUL 2011

RESOLUCIÓN N.º 1004 DE 2011

Hoja 2 de 5

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 identificados con CHIP AAA0095ZMCN y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50C-867748 y 50C-784561”***

Que mediante el memorando interno No. 3-2008-00534 del 22 de enero de 2008, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Norma Urbana corregir el estudio normativo para los predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49, y remitido con el memorando No. 3-2007-10249. Dicha corrección se solicitó en virtud de que el estudio normativo se realizó con base en un área bruta de 2.594,61 m², mientras que el área de terreno correcta del englobe de predios de la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 corresponde aproximadamente a 1.290 m², de acuerdo a la información de los boletines catastrales y folios de matrícula inmobiliaria.

Que como consecuencia de lo anterior, y mediante memorando No. 3-2008-01275 del 15 de febrero de 2008 la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría remitió la corrección del estudio normativo realizado para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable y no registra usos adicionales a los permitidos por la norma precedente.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0199 del 6 de marzo de 2008 ***“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 19C No. 89-20 Y CALLE 90 No. 19A-49, identificados con CHIP Nos. AAA0095ZMCN Y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-867748 y 50C-784561”***, la cual fue notificada mediante edicto fijado el 2 de octubre de 2008.

Que posteriormente, 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 predios de la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49, mediante oficio No. 2-2010-43488 del 19 de noviembre de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE4186, radicado en la SDP con el No. 1-2011-09310 del 11 de marzo de 2011, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 SI existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En dicho informe la UAECD concluyó lo siguiente:

“El hecho generador 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 (3.728,11 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.522 m², según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 793,89 metros cuadrados.



RESOLUCIÓN N.º 1004 DE 2011

27 JUL 2011

Hoja 3 de 5

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 identificados con CHIP AAA0095ZMCN y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50C-867748 y 50C-784561”***

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 2-2010-43488 del 19 de noviembre de 2010, 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 9 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.

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).

El dato del área de terreno se obtuvo del plano urbanístico 205/4, y se corroboró con la manzana catastral.

Los puntos de referencia tomados de la U.P.Z. 88/97 - “El Refugio-Chico-Lago” para aplicar los valores de venta y costos fueron el No. 56 y 57A.

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 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 19 de abril de 2011 entre funcionarios de 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 aprobó el cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial por parte de las dos entidades.

Que la UAECD remitió a la SDP, copia del Acta de reunión No. 3 correspondiente a la sesión interinstitucional del 19 de abril 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 Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49; y se consignó lo siguiente:

“(…)”

RADICADO UAECD	REFERENCIA SDP	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
2010ER16937	2-2010-43488	KR 19C 89 20, CL 90 19A 49	Marcela Tenjo	Integración	Planeación acepta respuesta de la UAECD. Ver informe técnico.

“(…)”

8

del.



RESOLUCIÓN N.º 1004 DE 2011

27 JUL 2011

Hoja 4 de 5

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 identificados con CHIP AAA0095ZMCN y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50C-867748 y 50C-784561”*

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 de plusvalía para el englobe predial de la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49, se encuentra reseñado en 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, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Que dichos informes constituyen soporte de esta resolución y reposan en los archivos de la mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

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 Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49, identificados con CHIP AAA0095ZMCN y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50C-867748 y 50C-784561, 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 A FEBRERO 14 DE 2006 (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	VALOR M² INCREMENTADO CON IPC FEBRERO 14 DE 2007	VALOR A FEBRERO 14 DE 2007 (POT)	PLUSVALÍA (M²)
\$ 2.728.000,00	1,0496	\$ 2.863.371,53	\$ 3.262.000,00	\$ 398.628,47

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de conformidad con el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

Artículo 3. Ajustar los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2º 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 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.


RESOLUCIÓN N.º 1004 DE 2011 27 JUL 2011

Hoja 5 de 5

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 19C No. 89-20 y Calle 90 No. 19A-49 identificados con CHIP AAA0095ZMCN y AAA0095ZMDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50C-867748 y 50C-784561”*

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. 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 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

27 JUL 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana
Proyectó: Alexander E Páez Almonacid
Contratista - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Diana del Carmen Camargo Meza
Profesional E. Dirección de Análisis y
Conceptos Jurídicos