



RESOLUCIÓN N.º 1014 DE 2011

28 JUL 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, identificados con CHIP AAA0092ESJZ, AAA0092ESKC y AAA0092ESLF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-260493, 50C-287864 y 50C-274286, 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. 1-2009-39036 del 10 de septiembre de 2009, la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72.

Que mediante memorando No. 3-2009-15098 del 15 de septiembre de 2009, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72.

4

Esc.



Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, identificados con CHIP AAA0092ESJZ, AAA0092ESKC y AAA0092ESLF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-260493, 50C-287864 y 50C-274286 y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2009-18435 del 9 de noviembre de 2009 para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72 según el cual, *“A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 169.11m², 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 mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Dirección de Economía Urbana mediante oficio con radicado No. 2-2009-42238 del 11 de noviembre de 2009, remitió a la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C. el precálculo de plusvalía para los predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, el cual contiene el estudio comparativo de norma, así como el estudio económico, con la finalidad de determinar el monto de la participación en plusvalía realizado por la Secretaría Distrital de Planeación. En el mencionado oficio se señala *“Cabe resaltar que los valores establecidos en el presente oficio 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 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 Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72 mediante oficio No. 2-2011-07034 del 7 de marzo de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio No. 2011EE7702, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2011-14794 del 19 de abril de 2011, señaló lo siguiente:

“Revisado el Decreto 614 de 2006, mediante el cual se reglamenta la UPZ 90 Pardo Rubio, indica que para el sector normativo No. 13 subsector C, no se presenta hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad. Por lo tanto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 020 de 2011, no se realiza cálculo del efecto plusvalía.”

(...)

“...De otro lado pese a que el mismo decreto estableció que en el sector normativo 13 subsector I se constituía hecho generador por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, revisados los resultados obtenidos en el estudio general de la UPZ 90 Pardo Rubio, dicho estudio no identificó usos más rentables en el sector normativo 13, por lo tanto la integración del asunto no presenta efecto plusvalía”.

Que por lo anterior, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante comunicación No. 2-2011-15206 del 5 de mayo de 2011, manifestó a la Unidad



28 JUL 2011

RESOLUCIÓN N.º 1014 DE 2011

Hoja 3 de 6

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, identificados con CHIP AAA0092ESJZ, AAA0092ESKC y AAA0092ESLF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-260493, 50C-287864 y 50C-274286 y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD lo siguiente:

(...)

“...El presente cálculo y liquidación debe realizarse en el marco de lo dispuesto por los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008, por los cuales se establecen las normas para la aplicación de las plusvalías en Bogotá Distrito Capital. Cabe destacar que la solicitud de licencia ante la curaduría fue realizada bajo el escenario normativo previo a la expedición del Decreto Distrital 020 de 2011, razón por la cual se deben tener en cuenta todos los aspectos referenciados en el estudio normativo, para lo cual le anexo nuevamente el estudio normativo respectivo.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE17940 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-25091 del 20 de mayo de 2011, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72SI 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, 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 (2.318,88 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993 y 1210 de 1997) y la obtenida por la aplicación de los índices de construcción (2.490,84 m2, según Decreto 614 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 171,96 m2.

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.

Una vez aplicados los lineamientos normativos establecidos en el oficio 2-2011-07034 de la SDP y habiendo obtenido como resultado una mayor edificabilidad, se procedió con el análisis de costos.

*No obstante haber obtenido una mayor edificabilidad, al realizar el respectivo análisis de costos se concluye que **SÍ** se genera plusvalía, dado que si bien se incrementa la edificabilidad, los costos también se ven incrementados en forma considerable.”*

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 8 de junio 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.



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, identificados con CHIP AAA0092ESJZ, AAA0092ESKC y AAA0092ESLF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-260493, 50C-287864 y 50C-274286 y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Que la UAECD remitió a la SDP, copia del Acta de reunión No. 13 correspondiente a la sesión interinstitucional del 8 y 10 de junio 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 Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72; y se consignó lo siguiente:

“(…)

RADICACION	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
2011ER3493	TV 1B 55 60/66/72	Magda Lucia Rodriguez	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones de norma, la UAECD acepta las objeciones económicas, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía.

(…)”

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 Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, se encuentra debidamente soportado y 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 Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, identificados con CHIP AAA0092ESJZ, AAA0092ESKC y AAA0092ESLF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-260493, 50C-287864 y 50C-274286, es



RESOLUCIÓN N.º 1014 DE 2011 28 JUL 2011 Hoja 5 de 6

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Transversal 1B No. 55-60, Transversal 1B No. 55-66 y Transversal 1B No. 55-72, identificados con CHIP AAA0092ESJZ, AAA0092ESKC y AAA0092ESLF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-260493, 50C-287864 y 50C-274286 y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

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 A 29 DE DICIEMBRE DE 2005 (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	VALOR M ² INCREMENTADO CON IPC 29 DE DICIEMBRE DE 2006	VALOR M2 A 29 DE DICIEMBRE DE 2006 (POT)	PLUSVALÍA (M ²)
\$ 2.463.000,00	1,044724	\$ 2.573.156,14	\$ 2.666.000,00	\$ 92.843.86

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 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 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.

