



RESOLUCIÓN N.º 1406

14 OCT 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, identificados con CHIP AAA0007OTYX y AAA0007OTXR; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, y se determina el monto de participación en plusvalía”

LA SECRETARÍA 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”*, 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 mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2008-23042 del 29 de mayo de 2008, la señora Mercedes del Carmen Cárdenas de Solano, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur.

Que mediante memorando No. 3-2008-04193 del 6 de junio de 2008, 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 Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2008-06198 del 13 de agosto de 2008 para el englobe de predios ubicados en Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, según el cual:

Set.



RESOLUCIÓN N.º 1406

14 OCT 2011

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, identificados con CHIP AAA0007OTYX y AAA0007OTXR; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, y se determina el monto de participación en plusvalía”***

“(…) En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos (Acuerdo 6 1990 y POT), los resultados de los ejercicios de cálculo de potencial constructivo con base en la información cartográfica de los predios comprendidos por el englobe.

(…)

A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 87.52 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.

(…)

Respecto del uso, la norma vigente para la UPZ 36 “San José”, Decreto 176 de 2006, en comparación con la normatividad anterior (Acuerdo 6 de 1990), no identificó la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, como hecho generador del efecto plusvalía en el sector normativo 1, subsector 1”.

Que por lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0837 del 1º de octubre de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 11 No.26-04 SUR y CARRERA 11 No.26-12 SUR, identificados con CHIP No. AAA0007OTYX y AAA0007OTXR y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232”.*

Que el considerando 6º de la Resolución No. 0837 del 1º de octubre de 2008 dispone *“Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado 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 Dirección de Economía Urbana de esta entidad, con el oficio No. 2-2008-33137 del 8 de octubre de 2008, informó a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., que de acuerdo con el estudio normativo No. 3-2008-06198 del 13 de agosto de 2008 de la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, el englobe predios antes mencionado tiene un beneficio normativo que es generador de plusvalía.

Que la Resolución No. 0837 del 1º de octubre de 2008 fue notificada el día 15 de octubre de 2008 al señor Henry Solano, en calidad de *“TITULAR DE DOMINIO Y DE AUTORIZADO POR ROSA ADRIANA SOLANO CÁRDENAS Y MERCEDES DEL CARMEN CÁRDENAS DE SOLANO, TAMBIÉN TITULARES DE DOMINIO DEL ENGBLOBLE DE PREDIOS UBICADOS EN LA KR 11 26 04 S Y KR 11 26 12 S”.*

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación con oficio No. 2-2011-05701 del 23 de febrero de 2011 solicitó a la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., información respecto

RESOLUCIÓN N.º 1406

14 OCT 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, identificados con CHIP AAA0007OTYX y AAA0007OTXR; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

de los predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur en el sentido de indicar si sobre los mismos se han expedido licencias de construcción y/o urbanismo, frente a lo cual dicha curaduría urbana con el oficio No. 1-2011-09454 del 14 de marzo de 2011 informó que otorgó Licencia de Construcción No. LC 09-4-1247 en la modalidad de obra nueva y demolición total .

Que posteriormente la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, mediante oficio No. 2-2011-10264 del 30 de marzo de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio No. 2011EE20817, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-29217 del 13 de julio de 2011, remitió por medio magnético el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía del englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur.

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 9 de agosto de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP.

Que 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. 21 correspondiente a la sesión interinstitucional del 9 de agosto 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 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, y se consignó lo siguiente:

2011ER4953	KR 11 26 04 SUR/ 12 SUR	José Fernando Leiva	Integración predial	La SDP no presenta objeciones económicas, la UAECD acepta las objeciones de norma, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía.	SDP
------------	-------------------------	---------------------	---------------------	---	-----



RESOLUCIÓN N.º 1406 14 OCT 2011

Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, identificados con CHIP AAA0007OTYX y AAA0007OTXR; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, y se determina el monto de participación en plusvalía”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió a la SDP el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE27965 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con la comunicación No. 1-2011-39540 del 9 de septiembre de 2011, en el cual 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 (456,00 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de los índices de construcción (891,40 m2, según Decreto 176 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 427,40 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 3-2008-06198 de la SDP y habiendo obtenido como resultado una mayor edificabilidad, se procedió con el análisis de costos.

Al obtener una mayor edificabilidad, se procedió a realizar el respectivo análisis de costos, concluyéndose que sí genera hecho generador de plusvalía.

(…)

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 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 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA” y el “INFORME RESÚMEN 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. 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,

RESOLUCIÓN N.º 1406 14 OCT 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, identificados con CHIP AAA0007OTYX y AAA0007OTXR; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, con CHIP No. AAA0007OTYX y AAA0007OTXR y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, 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 MAYO 31 DE 2005	IPC	VALOR M ² INDEXADO A 31 DE MAYO DE 2006	VALOR M ² POT MAYO 31 DE 2007	PLUSVALÍA M ²
\$ 319.228.75	1,0404	\$ 332.111,77	\$ 507.000,00	174.888.23

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 párrafo 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 RESÚMEN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA”* suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra 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 segados del mismo.



RESOLUCIÓN N.º 1406 14 OCT 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 11 No. 26-04 Sur y Carrera 11 No. 26-12 Sur, identificados con CHIP AAA0007OTYX y AAA0007OTXR; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-12763 y 50S-248232, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

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.

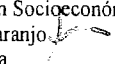
Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dada en Bogotá D.C., a los

14 OCT 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge Enrique León Téllez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo 
Directora Economía Urbana
Proyectó: Edwin Ramírez Pardo 
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Jairo Andrés Revelo Molina 
Subsecretario Jurídico (E)
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Mauricio Arévalo Portela 
Profesional E. Dirección de Análisis y
Conceptos Jurídicos