RESOLUCIÓN N.° 1507 09 NOV 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, identificados con CHIP AAA0101CKWF, AAA0101CKXR y AAA0101CKYX, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081, 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 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 por medio del radicado No. 1-2011-00496 del 7 de enero de 2011, la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081.

Que la Dirección de Economía Urbana mediante memorando No. 3-2011-00556 del 18 de enero de 2011, remitió a la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, el expediente urbanístico del presente englobe, con el fin que dicha dependencia elaborara el estudio de comparación normativa para los predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el memorando No. 3-2011-02347 del 24 de febrero de 2011 respecto del englobe de los predios ubicados en Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, en el cual se estableció que *"(...) de un estudio*

"Continuación de la Resolución 'Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, identificados con CHIP AAA0101CKWF, AAA0101CKXR y AAA0101CKYX, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081, y se determina el monto de la participación en plusvalía'."

preliminar de los predios en consulta, se encontró que el englobe propuesto para el análisis, surge de los predios 5A y parte del predio 4A de la manzana 11, de la urbanización Bella Suiza con plano de loteo U9-B. Según los antecedentes que reposan en el archivo de esta ciudad, no ha sido legalizada la situación urbanística del predio 4A, al no estar incorporada en los respectivos planos urbanísticos. Es de resaltar que la división del predio 4A como se indica en los documentos anexos a la petición, deja parte del lote sin frente a vía de uso público, por lo cual esta dirección se abstiene de realizar el respectivo estudio."

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, profirió el oficio No. 2-2011-07239 del 8 de marzo de 2011, mediante el cual informó a la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, que la Dirección de Norma Urbana manifestó la imposibilidad de realizar el estudio sobre los predios en mención toda vez que, consultados los antecedentes de los predios que reposan en la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, se encontró que no ha sido legalizada la situación urbanística del predio 4A al no estar incorporado en los respectivos planos urbanísticos.

Que la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá mediante radicado No. 1-2011-15768 del 28 de abril de 2011, precisó que la solicitud se efectúa sobre los lotes No. 4A y 5A de la manzana 11 del plano de loteo No. U 9/4 de la Urbanización Bella Suiza previo análisis de títulos y linderos.

Que la Dirección de Norma Urbana por medio del radicado No. 3-2011-05850 del 10 de mayo de 2011, solicitó a la Dirección de Información, Cartográfica y Estadística, concepto sobre si la subdivisión aludida en la documentación allegada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá, se encontraba incorporada en la cartografía oficial de la entidad.

Que la Dirección de Información, Cartográfica y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante memorando No. 3-2011-06327 del 20 de mayo de 2011, informó que:

> *"De conformidad con la información contenida en la Base de Datos Geográfica Corporativa de esta entidad, el lote 4A de la Manzana 11, del plano U9B, lo conforman los predios con nomenclatura KR 7 D 127 C 86 (predio catastral 0084041410), KR 7 D 127 C 88 (predio catastral 0084041411) y parte de CL 127 C BIS 7 C 34 (predio catastral 0084041428). Esto quiere decir que la división del predio catastral 0084041428), no se encuentra registrada en el plano U9B.*
>
> *En cuanto a lo indicado por la Curaduría 1, referente a que la solicitud solo se efectúa sobre el lote resultante del englobe del lote 5 A y la parte restante del lote 4 A después de la venta parcial de 185.93 m2 (predio catastral 0084041428) inscrita en el año 1989, antes de la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003, la cual se enmarca dentro de lo definido en el Decreto 1469 de 2010, se tiene:*
>
> *Esa división no se encuentra en e (sic) plano U9B. Para el registro de esa división por parte de esta Dirección en el plano U9B, es necesario el respectivo acto administrativo expedido por la autoridad competente, lo anterior, en concordancia con lo establecido en el Articulo (sic) 15 del Decreto 544 de 2007, que establece: "La Secretaría Distrital de Planeación, en cumplimiento de la función de actualizar*

RESOLUCIÓN N.º 1507 09 NOV 2011

"Continuación de la Resolución 'Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, identificados con CHIP AAA0101CKWF, AAA0101CKXR y AAA0101CKYX, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081, y se determina el monto de la participación en plusvalía'."

la cartografía urbanística oficial, efectuará las modificaciones a que se haya lugar en los planos urbanísticos aprobados, siempre y cuando éstas se fundamenten en una decisión administrativa adoptada por la autoridad competente".

Cabe resaltar que lo establecido por el Decreto Nacional 1469 de 2010, no se compone únicamente del primer inciso del parágrafo 5 del artículo 6 el cual establece que no se requiere licencia de subdivisión (para ser incorporadas en la cartografía oficial de los Distritos), la norma se debe entender en la generalidad de su estructura, por cuando el segundo inciso de este mismo parágrafo establece:

'La incorporación cartográfica de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad competente en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes'."

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio de comparación normativa mediante memorando No. 3-2011-07498 del 13 de junio de 2011, en el cual se determinó que para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, del englobe en mención, mediante oficio con radicación No. 2-2011-21474 del 16 de junio de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD remitió en digital el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe en cita, mediante comunicación No. 1-2011-30596 del 19 de julio de 2011.

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD tal como quedo plasmado en el Acta No. 20 del 3 de agosto de 2011 de la mesa de objeciones realizada entre la SDP y la UAECD, las cuales fueron resueltas en la misma reunión.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD remitió el informe técnico definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe en cita, mediante comunicación No. 1-2011-39540 del 9 de septiembre de 2011, donde se estableció que sí existe hecho generador de plusvalía 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, lo cual con el mismo calculo (sic) se corrobora, debido a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (4.959,16 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993 1210 de*

RESOLUCIÓN N.° 1507 09 NOV 2011

"Continuación de la Resolución 'Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, identificados con CHIP AAA0101CKWF, AAA0101CKXR y AAA0101CKYX, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081, y se determina el monto de la participación en plusvalía'."

1997) y obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.016,76 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.057,60 m² (...)"

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 de plusvalía para el englobe predial de la Carrera 7D No. 127C - 64, Carrera 7D No. 127C - 86 y Carrera 7D No. 127C - 88, se encuentra reseñado en el informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía suscrito 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. Tal informe reposa en los archivos de la mencionada Subsecretaría 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 identificados catastralmente con la nomenclatura Carrera 7D No. 127C - 64, Carrera 7D No. 127C - 86 y Carrera 7D No. 127C - 88, con Chip AAA0101CKWF, AAA0101CKXR y AAA0101CKYX, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081, 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 m² Acuerdo 6/90 Agosto 11 de 2004	IPC	Valor m² Deflactado por IPC Agosto 11 de 2005	Valor m² POT Agosto 11 de 2005	Efecto Plusvalía m²
$ 782.000.00	1,0490	$ 820.298,62	$ 948.000,00	127.701.38

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

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.

RESOLUCIÓN N.° 1507 09 NOV 2011

"Continuación de la Resolución 'Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7D No. 127C-64, Carrera 7D No. 127C-86 y Carrera 7D No. 127C-88, identificados con CHIP AAA0101CKWF, AAA0101CKXR y AAA0101CKYX, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-307955, 50N-490080 y 50N-490081, y se determina el monto de la participación en plusvalía'."

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 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°.- 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.

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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los 09 NOV 2011

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Jorge León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora de Economía Urbana

Elaboró: Edwin Ramírez Pardo
Profesional Univ. Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Rafael Antonio Díaz Granados Amaris
Prof. Esp. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos