



RESOLUCIÓN No. 1 6 1 7 DE 2011

02 DIC 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, 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 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”,* en su artículo 46 señala que *“(…) Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten (…)”*

Que mediante escrito radicado con No. 1-2007-05694 del 14 de febrero de 2007, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo del predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 92-32.

Que la solicitud de la Curaduría Urbana No. 4 con radicado SDP No. 1-2007-05694 del 14 de febrero de 2007, hace constar que *“(…) El predio de la referencia (CENTRO ADMINISTRATIVO AVIANCA), que tiene un área neta urbanizable de 45.605,49 M2, es un predio urbanizable no urbanizado ubicado en suelo urbano(…)”,* lo cual se reitera posteriormente en la solicitud con radicado No. 1-2009-21179 de la misma Curaduría, fundamentada en la Resolución 08-4-0701 del 23 de abril de 2008 emitida por dicha Curaduría. El considerando 7º de la citada Resolución afirma *“(…) Que el predio sobre el cual se proyecta la urbanización denominada CENTRO ADMINISTRATIVO AVIANCA, se encuentra incorporado en el plano topográfico E 66/1, con un área neta urbanizable de 45.605,49 M2, inferior a 10 hectáreas netas, identificado con folio de matrícula No. 50C-1532601, por lo cual no requiere formular Plan Parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo a las normas contenidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, teniendo en cuenta además, que se encuentra localizado en suelo urbano, rodeado por áreas colindantes ya desarrolladas tal como lo confirma el*



RESOLUCIÓN No. 1 6 1 7 DE 2011 02 DIC 2011 Página 2 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

oficio No. 2-2006-15712 de fecha 30 de junio de 2006 referencia 1-2006-20076 de la Subdirección de Gestión Urbanística de la Secretaría Distrital de Planeación (en ese momento Departamento Administrativo de Planeación Distrital).(…)

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, expidió un primer estudio normativo consignado en el oficio con radicado No. 3-2008-01235 del 14 de febrero de 2008 para el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 92-32, con base en Concepto Técnico No. 4400-IA-1454-06 del 11 de julio de 2006 emitido por la Aeronáutica Civil en el que señaló:

“(…) El cálculo comparativo de norma, aplicando la restricción de altura establecida por la Aeronáutica Civil de 6mts de altura máxima, arroja que para el desarrollo del predio no se configura beneficio normativo por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, ya que el área construidas con las normas del POT – Decreto 327 de 2004, resulta menor en comparación con el potencial de edificabilidad que resulta de aplicar las normas del Acuerdo 6 de 1990. (…)”

Que con base en tal estudio la Subsecretaría de Planeación Territorial expidió la Resolución No. 0196 del 6 de marzo de 2008, por la cual se declaró el precálculo del efecto plusvalía del predio con tratamiento de desarrollo localizado en la Avenida Calle 26 No 92-32 “Centro Administrativo Avianca”.

Que con base en un nuevo Concepto Técnico No. 4400-IA-2008014518 del 22 de octubre de 2008 realizado por la Aeronáutica Civil que dividió en cuatro (4) áreas el predio total, de las cuales dos (2) correspondían al predio objeto de solicitud de cálculo de plusvalía, se realizó un nuevo y definitivo estudio normativo, el cual quedó consignado en memorando No. 3-2009-19434 del 26 de noviembre de 2009, según el cual, para el predio objeto de estudio, se configura hecho generador de plusvalía, así:

“(…) De todo lo anterior resulta que el predio ubicado en la (sic) predio ubicado en Avenida Calle 26 No. 92 – 32 Localidad de Engativá – Centro Administrativo Avianca identificado con CHIP AAA0188NXCN y matrícula inmobiliaria 50C-1532601 es objeto de participación en plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, ya que en virtud del artículo 434 del Decreto 190 de 2004, el cambio de Área de Actividad Industrial bajo la norma del Acuerdo 6/90 a área de Actividad de Servicios Empresariales e Industriales bajo la norma del POT, constituye una zona con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad.”

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el precálculo de plusvalía para el tratamiento de desarrollo, el cual remitió mediante comunicación No. 2-2010-17701 del 13 de mayo de 2010.

Que en la referida comunicación No. 2-2010-17701 se señaló que el estudio concluye que:



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

“(…)

1. *El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio no se configura beneficio normativo por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.*
2. *el predio es objeto de participación en plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, ya que el cambio de actividad Industrial bajo a Servicios Empresariales e Industriales, constituye efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad.*

“(…)

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 Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del tratamiento de desarrollo mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio No. 2-2010-04260 del 10 de febrero de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo en mención, mediante comunicación con radicado No. 1-2010-43958 del 21 de octubre de 2010, en el cual se consideró que:

“(…) De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios, se concluye que existe hecho generador de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad y/o cambio de uso a uno más rentable; debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (44.916,00 m²) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (92.220,37 m²), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio y genera el aprovechamiento de usos más rentables.(…)”

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante oficio No. 2-2010-47997 del 28 de diciembre de 2010 en el que señaló:

“(…)”

ASPECTOS NORMATIVOS:

↙

↘



RESOLUCIÓN No. 1 6 1 7 DE 2011 02 DIC 2011

Página 4 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

En primer lugar en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, el área útil señalada en el informe de la UAECD corresponde a 28.917,28 m², la cual difiere del área útil estimada de la SDP en el estudio comparativo de norma donde se determinaron 32.517,28 m². En este sentido la UAECD, justifica la diferencia encontrada en el área útil, a partir de la generación de vías locales adicionales correspondientes a un área de 3.600 m².

Es de advertir que la evaluación normativa elaborada por esta Dirección, se realiza con base en la propuesta urbanística presentada por el interesado, la cual guarda correspondencia con los planos urbanísticos y topográficos del predio en mención.

En virtud de lo anterior, se objetan las consideraciones expuestas por la UAECD con respecto a la variable denominada vías locales adicionales. (...)

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, mediante oficio No. 1-2011-07804 del 2 de marzo de 2011, dio respuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en los siguientes términos:

“(…)

RESPUESTA

Como lo expresa la SDP, el área útil es de 28.917,28 m², la cual corresponde al área resultante de factibilidad de un desarrollo urbanístico partiendo de la normatividad aplicable y teniendo en cuenta la configuración del lote, la cual nos muestra un predio de forma alargada e irregular, dicho desarrollo por particularidades de la reglamentación debe cumplir con un área específica de loteo de 1.000 m², por lo tanto pensando en su mejor aprovechamiento se planteó un desarrollo que cumpliera con todo lo exigido en cuanto a normas volumétricas y teniendo presente área, frente y acceso (vías locales) de cada lote resultante. Lo anterior se consignó en las páginas 6 y 7 del informe técnico elaborado por la UAECD.

(…)

Así mismo, para la realización del ejercicio se suministró el estudio de norma realizado por la SDP, y en la evaluación normativa no se tuvo en cuenta la conformación del lote, ya que según solicitud realizada por la Secretaría Distrital de Planeación y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante Oficio 2-2010-04260-ER 2212, el área resultante de 32.517, 28 m² no contempla el resultado de ubicar y aislar los predios resultantes con la forma actual del lote, si no que esta obedece a un desarrollo regular en un lote rectangular. (...)

Que las respuestas dadas a las objeciones de Secretaría Distrital de Planeación por parte de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD fueron aceptadas mediante oficio con radicado No. 2-2011-15767 del 9 de mayo de 2011.



RESOLUCIÓN No. 1617 DE 2011 02 DIC 2011

Página 5 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que los predios objeto de liquidación del efecto plusvalía y correspondientes al tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, formaban parte de uno de mayor extensión identificado con CHIP AAA0188NXCN y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1532601, los cuales, de conformidad con la consulta de datos básicos del certificado de tradición y libertad, así como del Sistema Integrado de Información Catastral, fueron objeto de desenglobe e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria derivados No. 50C-1773148, 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, con especificaciones señaladas en las Escrituras Públicas No. 3881 del 2 de agosto de 2009 y 148 del 19 de enero de 2010, de las Notarías 6 y 51 del Círculo de Bogotá y que dichos desenglobes no se han incorporado a la base de la UAECD, en consecuencia no se ha realizado la mutación del predio con CHIP AAA0188NXCN.

Que de los seis (6) predios objeto de desenglobe, uno (1), el predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1773148 corresponde a una cesión vial y no es objeto de liquidación del 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 plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca” ubicado en la Avenida Calle 26 No. 92 - 32, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *“INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DE 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. Tales informes reposan en los archivos de la referida Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde podrán ser consultados.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca” con predios identificados con la nomenclatura Avenida Calle 26 No.92 - 32, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, 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:



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo "Centro Administrativo Avianca", con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA - TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO AC 26 92 32			
ACUERDO 06 DE 1990		POT	
VALOR M ² OCT 11/2003	VALOR M ² INDEXADO A OCT 11/2004	VALOR M ² OCT 11/2004	PLUSVALÍA M ² SOBRE ÁREA BRUTA
\$ 126.000,00 ✓	\$ 133.491,16 ✓	\$ 146.000,00 ✓	\$ 12.508,84 ✓

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 6° 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 2° del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el párrafo 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 DE 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 que 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.



[Firma]



RESOLUCIÓN No. 1 6 1 7 DE 2011

02 DIC 2011 Página 7 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo “Centro Administrativo Avianca”, con predios ubicados en la Avenida Calle 26 No. 92- 32, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1821650, 50C-1821651, 50C-1821652, 50C-1821653 y 50C-1821654, 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 de Impuestos de Bogotá D.C.

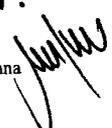
Artículo 8. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los

02 DIC 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: Jhon Gómez Higuera 
Profesional. Dirección de Economía Urbana

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