



RESOLUCIÓN N.º 1620 DE 2011

02 DIC 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de 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, establece 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 Mauricio Silva Pachón, mediante comunicación con radicado No. 1-2006-22962 del 5 de julio de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA041RWOE, AAA041RWPP, y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423.

Que mediante el memorando No. 2-2006-17807 del 26 de julio de 2006, la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) informó al solicitante, que realizado el estudio técnico normativo para el englobe de predios se configura hecho generador de plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.



RESOLUCIÓN N.º 1620 DE 2011 02 DIC 2011

Hoja 2 de 8

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

Que con base en el estudio normativo citado, la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 00728 del 8 de agosto de 2006, por la cual se liquidó el precálculo para el englobe de los predios localizados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36.

Que la Subdirección de Impuestos a la Propiedad de la Dirección Distrital de Impuestos solicitó a la Subdirección Económica de Competitividad e Innovación de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando No. 1-2008-34231 del 12 de agosto de 2008, informe si para el englobe de predios de la referencia se presenta participación en plusvalía.

Que en atención a la solicitud de la Secretaría de Hacienda Distrital, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio radicado No. 2-2008-28187 del 28 de agosto de 2008, remitió respuesta del estado en que se encuentran los predios registrados en la comunicación.

Que mediante memorando No. 3-2008-07118 del 6 de septiembre de 2008, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la misma entidad, realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, lo anterior por cuanto la Secretaría de Hacienda Distrital reportó pago de participación en plusvalía como precálculo y esa Dirección no contaba con el estudio normativo correspondiente.

Que como resultado de lo antes solicitado, la Dirección de Norma Urbana informó a la Dirección de Economía Urbana mediante oficio No. 3-2008-07622 del 17 de septiembre de 2008, que una vez consultadas las bases de datos de esa Dirección, el SAT y el archivo de la Secretaría Distrital de Planeación, no se encontró referencia del estudio de comparación normativa correspondiente al englobe citado.

Que la Dirección de Economía Urbana con oficio radicado bajo el No. 3-2008-08026 del 26 de septiembre de 2008, solicitó a la Dirección de Norma Urbana remitir copia de las normas antes y después del hecho generador que atañen a los predios allí mencionados, entre ellos el englobe objeto de esta liquidación.

Que de acuerdo a lo anterior, la Dirección de Norma Urbana remitió mediante oficio con radicado No. 3-2008-08521 del 8 de octubre de 2008, las normas para los escenarios Acuerdo 6 de 1990 y



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

POT para el englobe de predios ubicados en Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36.

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 ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, mediante oficio con radicado No. 2-2008-33581 del 14 de octubre de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía del englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, mediante oficio con radicado No. 1-2008-52855 del 22 de diciembre de 2008, en el que señaló las siguientes:

“(…)

CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía, para estos predios, 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 (988,47 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1345,68 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 357,21 m².

(…)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que no existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad. (…)”

Que la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante radicado No. 2-2008-42822 del 30 de diciembre de 2008, las objeciones al estudio técnico del cálculo del efecto plusvalía formuladas por la entidad, en los siguientes términos:

“(…)

Englobe: Calle 31 Sur No. 70B-24/26/36

En el ejercicio de edificabilidad en el escenario Acuerdo 6, el antejardín es de 3.50m y no de 5.00 m. Adicionalmente, el fondo útil del en primer piso en el escenario acuerdo (sic) 6 no es de 14.70 m sino de 16.20 m, una vez descontada la dimensión del antejardín. (Punto 1)

(…)



[Firma]



Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía”***

En el último párrafo de la página 6 del informe, se afirma que no se generó plusvalía, en contradicción con el estudio efectuado, el cual arrojó que se presentaba hecho generador. (Punto 2)

Por lo anterior se hace necesaria la revisión de las áreas de estudio, con el ánimo de establecer correctamente las áreas a comparar. (...)

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- mediante oficio con radicado No. 1-2009-15095 del 14 de abril de 2009, envió respuesta a las objeciones al cálculo del efecto plusvalía del englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, así:

Al (punto 1)

“(...) En la solicitud del cálculo de efecto de plusvalía enviada por la SDP figura el antejardín para el Acuerdo 6/90 como 5.00 mts y una vez verificada la información cuando se hizo el estudio del cálculo del efecto de plusvalía englobe predial se comprobó que esta corresponde a la altura de excepción. (...)”

Al (punto 2)

“(...) Se hizo la corrección en el último párrafo de la página 6 del informe, cambiando el no por “si”, ya que si generó plusvalía (...)”

Que la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, mediante oficio con radicado No. 2-2010-28364 del 29 de julio de 2010, nuevas objeciones presentadas por la Dirección de Norma Urbana, al cálculo del efecto plusvalía de los predios citados, así:

Observación No 1.

“(...)1. En el informe técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD (remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 1-2008-52855), y considerando que la observación realizada con el cambio de la dimensión de antejardín en el Acuerdo 6 de 1990 (hecha por la Dirección de Norma Urbana dentro del oficio 3-2008-11845 dirigido a la Dirección de Economía urbana) no fue satisfactoriamente corregida, se solicita nuevamente cambiar esta dimensión, siendo correcta la de 3.50 metros (según el Plano Urbanístico B16/4-21) y no la de 5.0 mts, la cual aparece en la página 2 del mencionado Informe Técnico. Esta corrección se realiza teniendo en cuenta que su modificación implica una variación del Área para comparar en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 y por ende del cálculo del efecto de plusvalía para los predios citados. (...)”



RESOLUCIÓN N.º 1620 DE 2011

02 DIC 2011

Hoja 5 de 8

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

Observación No 2.

“(…) El mismo Informe Técnico de la UAECD se sugiere corregir el número de parqueaderos privados y para visitantes calculados para el escenario POT, debido a que estipulan 1 y 5 respectivamente, siendo correctos 10 parqueaderos privados y 2 para visitantes, esto si se consideran 21 unidades de vivienda de 59,60 m² (se aclara que dentro del Informe Técnico solo se especifica el área de cada unidad de vivienda y no el número de unidades). (…)”

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, mediante comunicación con radicado No. 2-2010-39964 del 25 de octubre de 2010, la emisión de la respuesta respectiva, dado que el cálculo del efecto plusvalía es requisito fundamental para la liquidación definitiva del mismo, solicitud reiterada mediante oficio con radicado No. 2-2010-43840 del 23 de noviembre de 2010.

Que en respuesta, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios, mediante oficio No. 1-2011-05476 del 15 de febrero de 2011, atendiendo cada una de las observaciones presentadas, así: *“(…) Se atiende la objeción y se realiza el nuevo cálculo. (…)”*

Que en el referido informe, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, concluyó:

“(…)”

CONSIDERACIONES

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 mismo cálculo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (1.130,22 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.345,68 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 215,46 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.

(…)”

Que después de revisar las respuestas presentadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante comunicación con radicado No. 2-2011-24835 del 12 de julio de 2011, informó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, que:



RESOLUCIÓN N.º 1620 DE 2011 02 DIC 2011

Hoja 6 de 8

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía”*

“1. Luego de la revisión de las respuestas a las observaciones normativas presentadas mediante oficio 2-2010-28364, se encuentra que, sin haber realizado nuevas observaciones en los aspectos económicos, los costos fueron variados significativamente, provocando un cambio sustancial en el efecto plusvalía, por tanto, se solicita aclarar el motivo para dicho cambio, puesto que en la respuesta a objeciones no se informa el porque de la variación.”

Que la Unidad Administrativa de Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio con radicado No. 1-2011-45507 del 14 de octubre de 2011, remitió la respuesta definitiva a las objeciones expuestas sobre el cálculo del efecto plusvalía del englobe predial ubicado en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, y concluyó:

“(…) Revisado el cálculo se encontró que los valores de construcción no corresponden a los presentados en el ejercicio inicial, por lo tanto se acepta la objeción y se realiza la corrección. (…)”

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 Calle 31 Sur 70B-24, Calle 31 Sur 70B-26 y Calle 31 Sur 70B-36, 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 englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, 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:



RESOLUCIÓN N.º 1620 DE 2011 02 DIC 2011

Hoja 7 de 8

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía*”

VALOR M ² (AC 6/90) Agosto 1 de 2004	IPC	VALOR M ² INDEXADO Agosto 1 de 2005	VALOR M ² (POT) Agosto 1 de 2005	PLUSVALÍA M ²
\$ 463.000.00 -	1,0490 -	\$ 485.721,88 -	\$ 585.000,00 -	\$ 99.278.12 -

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 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 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.



RESOLUCIÓN N.º 1620 DE 2011 02 DIC 2011

Hoja 8 de 8

Continuación de la resolución "*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 31 Sur No. 70B-24, Calle 31 Sur No. 70B-26 y Calle 31 Sur No. 70B-36, identificados con CHIP AAA0041RWNN, AAA0041RWOE y AAA0041RWPP, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-220521, 50S-220522 y 50S-213423, y se determina el monto de participación en plusvalía*"

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.

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana
Proyectó: Edwin Ramírez Pardo
Profesional U. Dirección Economía Urbana

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