RESOLUCIÓN No. 1778 **28 SEP 2010**

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, e identificado con CHIP AAA0192AXYN y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488554 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, y

CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo 118 de 2003 del Concejo de Bogotá, *"Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital"*, modificado por el Acuerdo 352 de 2008 de esa misma Corporación, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía, de conformidad con los artículos 82 de la Constitución Política y los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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 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 la Curadora Urbana (E) No. 4 de Bogotá D.C., mediante el oficio No. 1-2006-36150 del 4 de octubre de 2006, solicitó a la Subdirección de Gestión Urbanística del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados catastralmente con la nomenclatura *"Calle 130 No. 9B-08/18 y 26 (englobe de los lotes 6, 7 y 8 de la manzana 13 de la Urbanización Ginebra)."*

Que según la última certificación de nomenclatura urbana expedida por la Unidad Administrativa Especial que reposa en el expediente, el englobe de predios a que se refiere la presente resolución está ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18 e identificado con el CHIP AAA0192AXYN y el folio de matricula inmobiliaria 50N-20488554.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"*, elaboró el concepto técnico con

RESOLUCIÓN No. 1778 28 SEP 2010

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, e identificado con CHIP AAA0192AXYN y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488554 y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

radicación No. 3-2007-00419 del 22 de enero de 2007, para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y por el Decreto Distrital 270 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ No. 14, Usaquén.

Que con base en el estudio normativo No. 3-2007-00419, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0081 del 31 de enero de 2007 *"Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 130 No. 9 B – 08, CALLE 130 No. 9 B – 18 Y CALLE 130 No. 9 B – 26 con CHIPS No. AAA0101CKFT, AAA0101CKHY y AAA0101CKJH".*

Que el considerando 7° de la Resolución 0081 de 2007 señala:

"Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. En el caso de que el valor definido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital 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 mediante el oficio con radicación No. 1-2007-04305 del 5 de febrero de 2007, el Gerente General de VALOVIS & ASOCIADOS ARQUITECTOS CONSTRUCTORES solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación los conceptos técnicos y económicos que sirvieron de fundamento al cobro de plusvalía para el englobe a que se refiere el presente acto administrativo.

Que por medio del oficio No. 2-2007-37185 del 22 de noviembre de 2007, esta Secretaría procedió a solicitar el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe citado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que en respuesta a la anterior solicitud, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, el cual fue radicado mediante el oficio No. 1-2008-09048 del 3 de marzo de 2008, señalando lo siguiente:

"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

RESOLUCIÓN No. 1778 28 SEP 2010

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, e identificado con CHIP AAA0192AXYN y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488554 y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (2.433,55 m^2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.120,48 m^2, según Decreto 270 / 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 686,93 metros cuadrados y de acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe plusvalía

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 270/2005) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2006-27537 del 26 de Octubre de 2006 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía de los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD."

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante el memorando con radicación No. 2-2008-07542 del 10 de marzo de 2008, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), las cuales hacían referencia a lo siguiente:

1. *"El englobe de predios de la Calle 127 D No. 7C – 08/12/16/18/26:*

   El ejercicio bajo normas de Acuerdo 6 de 1990, presenta un error en cuanto al área de circulación calculada, ya que si bien se señala que dicha área corresponde al 5% del Área construida por normas de volumetría, se presenta en el cálculo una (sic) área de 101.36 metros, cuando bajo la definición anterior, dicha área debe ser de 121.68 metros, presentándose una diferencia de 20.32 metros.

   El ejercicio bajo normas POT, presenta un error en cuanto a la exigencia de parqueaderos para visitantes. Según el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004, para el uso de vivienda en zonas residenciales con comercio y servicios delimitados, sector de demanda A –caso del englobe que nos ocupa- dicha exigencia es de 4 parqueaderos por unidad de vivienda, cuando en el cálculo se trabajó con una exigencia de 3 parqueaderos por unidad de vivienda."

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante comunicación No. 1-2008-24910 del 11 de junio de 2008, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

Sobre el ejercicio de normas bajo Acuerdo 6 de 1990:

"El cálculo de las circulaciones adicionales bajo Acuerdo 6 de 1990, es el siguiente:

RESOLUCIÓN No. 1778 28 SEP 2010

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, e identificado con CHIP AAA0192AXYN y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488554 y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

Del área construida para comparar (2.433,55 m^2) se descuenta el área bajo cubierta (406,42 m^2), resultando un área (2.027,13 m^2), sobre el (sic) cual se le aplica un porcentaje del 5%, que corresponde a las circulaciones adicionales (101,36 m^2); por lo tanto no es un error.

Este procedimiento se realiza porque en las áreas bajo cubierta no existe (sic) circulaciones adicionales; recordemos, que a estas se acceden (sic) directamente desde el piso inmediatamente inferior.

En relación con el ejercicio de normas bajo POT:

"Se acepta la objeción y se realiza el nuevo cálculo."

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante el oficio No. 3-2010-09362 manifestó a la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, estar de acuerdo con la respuesta dada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), a las objeciones presentadas por esta Secretaría al cálculo del efecto plusvalía realizado por dicha entidad para el englobe objeto de la presente resolución.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, identificado con el CHIP AAA0192AXYN y folio de matricula inmobiliaria 50N-20488554, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"*, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe hace parte integral de la presente resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría.

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 127 D No. 7C-18 e identificado con el CHIP AAA0192AXYN y folio de matricula inmobiliaria 50N-20488554, 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 No. 1778 28 SEP 2010

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, e identificado con CHIP AAA0192AXYN y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488554 y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

VALOR M² ACUERDO 6 DE 1990 11 DE AGOSTO 2004	IPC	VALOR M² INDEXADO A 11 DE AGOSTO 2005	VALOR M² POT A 11 DE AGOSTO 2005	PLUSVALÍA M² TERRENO
$ 632.000,00	1,048958	$ 662.941,54	$996.000,00	$ 333.058,46

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo de Bogotá 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 118 de 2003.

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.

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo del Efecto Plusvalía"*, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

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 del inmueble 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, de conformidad con lo previsto por 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 Distrital de Impuestos de Bogotá.

RESOLUCIÓN No. 1778 28 SEP 2010

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 D No. 7C-18, e identificado con CHIP AAA0192AXYN y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20488554 y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

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

Dada en Bogotá D.C., a los 28 SEP 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN.

Revisión Técnica:

Aprobaron: Juan Carlos Bolívar López
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Revisaron: Cristhian Ortega Ávila
Director Economía Urbana

Claudia Matilde Sandoval Castro
Subsecretaria de Planeación Territorial

Natalia Hernández Hidalgo
Directora de Norma Urbana

Elaboró: Adolfo Cubillos
Abogado – Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Andrea Vega Rodríguez
Abogada de la Dirección de de Análisis y Conceptos Jurídicos