



RESOLUCIÓN No. **1965**

02 NOV 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 2 No. 55 - 45 y Carrera 2 No. 55-53, identificado con CHIPS AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-575414 y 50C-1676400; y se determina el monto de la participación en plusvalía.

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3º del Decreto Distrital 084 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 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 la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., Adriana López Moncayo, mediante oficio con radicado SDP No. 1-2008-08631 del 26 de febrero de 2008, solicitó determinar el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 2 No. 55-45 y Carrera 2 No. 55-53, identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-575414 y 50C-1676400.

Que la Dirección de Norma Urbana 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 estudio de comparación normativa mediante comunicación No. 3-2008-02477 del 7 de abril de 2008 para el englobe de los predios citados anteriormente, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 614 de 2006 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ 90, Pardo Rubio.

Que con base en el estudio normativo remitido, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0324 del 7 de mayo de 2008 "Por la cual expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 2 No. 55 - 45 y CARRERA 2 No. 55 - 53, identificados con CHIP No. AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y Folios de Matrícula Inmobiliaria No 50C-575414 y 50C-1676400".

Que en la Resolución No. 0324 del 7 de mayo de 2008 "Por la cual expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 2 No. 55 - 45 y CARRERA 2 No. 55 - 53,



02 NOV 2010

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 1965

Página 2 de 5

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 2 No. 55 - 45 y Carrera 2 No. 55-53, identificado con CHIPS AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-575414 y 50C-1676400; y se determina el monto de la participación en plusvalía.

identificados con CHIP No. AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y Folios de Matrícula Inmobiliaria No 50C-575414 y 50C-1676400" se consideró:

"Que los valores establecidos en la presente Resolución 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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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 mediante° oficio con radicado No. 2-2009-28911 del 14 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2009-50816 del 19 de noviembre de 2009 donde estableció *"El hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, (...), debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (882,90 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.440,00 m², según Decreto 614 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 557,10 metros cuadrados."*

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP remitió las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del memorando con radicado No. 2-2009-44806 del 27 de noviembre de 2009, en los siguientes términos:

"En el "Formato de cálculo", en el escenario del Acuerdo 6/90, al área de circulación adicional es de 44,15 m². y no de 34,34 m². Lo anterior repercute directamente en el cálculo del Área Vendible.

En el escenario POT, el ATC es 1.611 m² y no 1600 m² Lo anterior repercute directamente en el cálculo de puntos fijos, área para comparar, circulación adicional, área vendible y el área POTENCIAL ADICIONAL. "

(...)

"La estimación del Equipamiento comunal privado (ECP) no coincide con la aplicación de la fórmula definida en el Acta de reunión del 9 de Octubre de 2007, donde se definieron los lineamientos para el cálculo del efecto plusvalía en englobes prediales:

ECP = (Área construida menos puntos fijos – Circulaciones Adicionales) 12,5%



Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 2 No. 55 - 45 y Carrera 2 No. 55-53, identificado con CHIPS AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-575414 y 50C-1676400; y se determina el monto de la participación en plusvalía.

Ya que bajo el escenario del Acuerdo 6/90 se obtuvo un ECP de 103,48 m2, mientras que el resultado tras aplicar la fórmula es 106,07 m2. Lo mismo sucede en el escenario POT, el ECP estimado en el ejercicio es de 166,83 m2, mientras que el resultado de la fórmula es de 171 m2. Se solicita Revisar dicha situación y realizar las aclaraciones sobre el particular."

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante radicación No. 1-2010-00849 del 13 de enero de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por esta Secretaría, argumentando lo siguiente:

- Se verificó la metodología de cálculo en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, confirmando que se encuentra bien calculada.
- El ATC se asume como el área resultante por aislamientos y no por índice de construcción dado que el área por índice es mayor que el área por aislamientos, por consiguiente se confirma el cálculo realizado.
- Se verificó la metodología para el cálculo del ECP en el Acta de reunión realizada el 9 de octubre de 2007 y la fórmula mencionada no se encontró, por consiguiente se confirma el cálculo efectivo de plusvalía.

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 Carrera 2 No. 55-45 y Carrera 2 No. 55-53, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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 reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Carrera 2 No. 55-45 y Carrera 2 No. 55-53, identificado con CHIPS AAA0090KJBR y AAA0090KJCX; y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-575414 y 50C-1676400, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, así:



Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 2 No. 55 - 45 y Carrera 2 No. 55-53, identificado con CHIPS AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-575414 y 50C-1676400; y se determina el monto de la participación en plusvalía.

| VALOR M ² Diciembre 29 de 2005 | IPC | VALOR M ² INDEXADO Diciembre 29 de 2006 | VALOR M ² TERRENO POT Diciembre 29 de 2006 | EFFECTO PLUSVALÍA |
|---|--------|--|---|----------------------|
| \$ 1.095.000,00 | 1,0447 | \$1.143.973,19 | \$1.796.000,00 | \$652.026,81 |

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°. Los montos del efecto 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 Resumen 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 de Bogotá D.C. y en la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con 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 Distrital de Impuestos.



Continuación de la RESOLUCIÓN No. 1965

02 NOV 2010

Página 5 de 5

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 2 No. 55 - 45 y Carrera 2 No. 55-53, identificado con CHIPS AAA0090KJBR y AAA0090KJCX y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-575414 y 50C-1676400; y se determina el monto de la participación en plusvalía.

Artículo 8º. Contra esta resolución procede el recurso de reposición dentro de los términos previstos en 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.

Dado en Bogotá D.C., a los

02 NOV 2010

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Salome Naranjo Luján *SNL*
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica

Revisó: Cristian Ortega Avila *COA*
Director Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro *CMC*
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo *NH*
Directora de Norma Urbana

Revisó: Diana Marcela Correa *DMC*
Profesional Universitario DEU

Revisó: Carlos Alberto Rodríguez *CAR*
Abogado - DEU

Elaboró: Manuel Alejandro Jarro *MAJ*
Profesional Universitario DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro *HPF*
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina *JARM*
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Magda Liliana Díaz Mesa *MLDM*
Profesional Especializada - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos