



RESOLUCIÓN N.º 0661 DE 2011 01 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, identificados con CHIP No. AAA0090KCMR, AAA0090KDTO y AAA0090KCNX y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-99428, 50C-251120 y 50C-959141”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 del 2011, y

CONSIDERANDO:

Que por medio del Acuerdo Distrital 118 de 2003 modificado por el Acuerdo 352 de 2008, se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el 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”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD- sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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 presente Decreto”*.

Que el artículo 7 del Decreto Distrital 084 de 2004 estableció 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 Curaduría Urbana No. 4, mediante oficio con radicación No. 1-2009-17438 del 27 de Abril de 2009, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo No. 3-2009-07173 del 18 de Mayo de 2009 para el englobe de los predios ubicados en la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, el cual estableció la configuración de hecho generador de plusvalía para dicho englobe por incremento en el área edificable.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, el Director de Economía Urbana, mediante memorando con radicación No. 2-2009-20950 determinó el monto de

RESOLUCIÓN N.º **0 6 6 1** DE 2011

01 JUN 2011

Hoja 2 de 5

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, identificados con CHIP No. AAA0090KCMR, AAA0090KDTO y AAA0090KCNX y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-99428, 50C-251120 y 50C-959141”

la partición en Plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó la realización del cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante el oficio con radicación No. 2-2009-22130 del 26 de Junio de 2009.

Que mediante el oficio con radicación No. 1-2009-52216 del 27 de Noviembre de 2009, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió a la Secretaría Distrital de Planeación el informe técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante comunicación con radicado No. 2-2009-46123 del 9 de Diciembre de 2009, 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:

“Se da visto bueno al estudio técnico de la UAECD, sin embargo recomendamos corregir la cifra referida al área resultante de la aplicación del índice de construcción del Decreto 614 de 2006, de 3.129,39, ya que esta corresponde a 2816,12 m2. Sin embargo esto no afecta el resultado del cálculo.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD dio respuesta a las objeciones por medio con radicado No. 1-2010-04757 del 8 de febrero de 2010 confirmando el cálculo realizado.

Que según lo definido por la UAECD en el estudio técnico del cálculo del efecto Plusvalía para los predios objeto de esta Resolución, antes de la entrada en vigencia de la UPZ 90 Pardo Rubio, los predios objeto de estudio se encontraban reglamentados por el Acuerdo 06 de 1990, bajo el polígono C-RE-01-4C. Asimismo la UPZ 90 Pardo Rubio, fue reglamentada mediante el Decreto Distrital 614 de fecha 29 de Diciembre de 2006, asignando a los predios el Sector normativo 1, Subsector de Usos II y Subsector de Edificabilidad A.

El mismo estudio definió que los hechos generadores de plusvalía para estos predios son:

“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 de área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (2.493,18 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.616,12 m², según Decreto 614 de 2006), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 122,94 metros cuadrados.”

“El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 614 de 2006) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2-2009-17438 del 26 de Junio de 2009 y los establecidos en el Documento

RESOLUCIÓN N.º **0661** DE 2011

01 JUN 2011

Hoja 3 de 5

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, identificados con CHIP No. AAA0090KCMR, AAA0090KDTO y AAA0090KCNX y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-99428, 50C-251120 y 50C-959141”

Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en 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.”

“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 conforme al informe técnico reemitido por la UAECD, las áreas con las cuales se hicieron los cálculos fueron los siguientes:

	Acuerdo 06/90	POT
Área Lote (m2)	804,70	804,70
Área Construida	3.312,70	3.501,80
Área Neta Vendible	2332,02	2424,70
Área Costeable	2770,20	2906,8
No. parqueaderos privados	23	29
No. parqueaderos visitantes	8	5

Que el estudio técnico del cálculo del efecto plusvalía realizado determinó que para el englobe de los predios de la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, se generó efecto de plusvalía por el incremento del aprovechamiento del suelo en edificación, de conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la ley 388 de 1997 y de los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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 Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, 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. Dicho informe es soporte de la presente resolución y se encuentra a disposición de los particulares en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,



RESOLUCIÓN N.º **0 6 6 1** DE 2011

Hoja 4 de 5

01 JUN 2011

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, identificados con CHIP No. AAA0090KCMR, AAA0090KDTO y AAA0090KCNX y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-99428, 50C-251120 y 50C-959141”

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios ubicados en la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, identificados con CHIP No. AAA0090KCMR, AAA0090KDTO y AAA0090KCNX y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-99428, 50C-251120 y 50C-959141, 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

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 29 DE DICIEMBRE DE 2005	IPC	VALOR M ² INDEXADO 29 DE DICIEMBRE DE 2006	VALOR M ² TERRENO POT 29 DE DICIEMBRE DE 2006	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$1.382.000,00	1.0447	\$ 1.443.809,09	\$ 1.485.000,00	\$ 41.190,91

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 plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan de esta resolución serán ajustados, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de conformidad con el artículo 2 del Decreto 1788 de 2004 y del 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.

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 la presente resolución 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 el Distrito Capital, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.



RESOLUCIÓN N.º 0661 DE 2011 01 JUN 2011

Hoja 5 de 5

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Transversal 3 No. 56-19, Transversal 3 No. 56-31 y Calle 56 No. 3-20, identificados con CHIP No. AAA0090KCMR, AAA0090KDTO y AAA0090KCNX y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-99428, 50C-251120 y 50C-959141”

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 previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a

01 JUN 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Jorge Enrique León Téllez
Subsecretario de Planeación
Socioeconómica
Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora de Economía Urbana

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Karime Amparo Escobar Forero
Directora de Análisis y Conceptos
Jurídicos (E)
Flavio Mauricio Mariño Molina
Abogado Dirección de Análisis y
Conceptos Jurídicos