



RESOLUCIÓN No. 0669 01 JUN 2011

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352, 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 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"*, establecía 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 No. 3, Adriana López Moncayo, mediante escrito radicado con No. 1-2010-47487 del 17 de noviembre de 2010, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25 identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2011-00895 del 25 de enero de 2011, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el estudio normativo citado, la Dirección de Economía Urbana de esta entidad, expidió el oficio No. 2-2011-04055 del 10 de febrero de 2011, mediante el cual se realizó la estimación general del efecto plusvalía para el englobe de predios en mención.


RESOLUCIÓN No. 0669
01 JUN 2011

Página 2 de 5

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que en el referido oficio se señaló que *“...Cabe resaltar, que los valores establecidos en el presente oficio son una estimación general y, como tal, su validez puede ser 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 Dirección de Economía Urbana de esta entidad solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio No. 2-2011-07203 del 8 de marzo de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2011-14639 del 19 de abril de 2011, donde se concluyó:

“(...) El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística 4.842,82 m², según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 22 de noviembre de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 5.420,53 m², según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 13 Los Cedros, Decreto 271 de 11 de agosto de 2005, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 519,94 m².

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 2-2011-07203 de 8 de marzo de 2011 y los establecidos en el Documento 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 predios se desarrollaron en usos de residencial multifamiliar teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

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.

La exigencia de parqueaderos para visitantes hace que se requiera 14,15 m² adicionales al sótano base, los cuales se trasladan al primer piso por tener disponibilidad para parqueo de visitantes dentro del disponible en el equipamiento comunal opcional, por lo tanto, no hay necesidad de costear otro sótano adicional.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía...”

RESOLUCIÓN No. 0669

01 JUN 2011

Página 3 de 5

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que en virtud del artículo 6° del Decreto Distrital 020 de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó algunas observaciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) realizada el 29 de abril de 2011, entre funcionarios de las mencionadas entidades, y que está contenida en el Acta de Reunión No. 5.

Que una vez discutidas las observaciones al cálculo del efecto plusvalía, en la referida sesión interinstitucional, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), aprobaron el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) remitió a esta entidad, el informe del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, con el fin de que se proceda a realizar la respectiva liquidación.

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 englobe ubicado en la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía suscrito 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. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352, 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:



01 JUN 2011

RESOLUCIÓN No. 0669

Página 4 de 5

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

VALOR M² TERRENO AC 06/90 - 11 DE AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M² DEFLACTADO - 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M² TERRENO POT - 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$666.000,00	1,0490	\$698.617,50	\$738.000,00	\$39.382,50

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 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 párrafo 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 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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 de los inmuebles 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, 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 No. 0669

01 JUN 2011

Página 5 de 5

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 17 No. 145 A - 09, Carrera 17 No. 145 A- 15 y Carrera 17 No. 145 A- 25, identificados con CHIPS AAA0113HLSY, AAA0113HUXR y AAA0113HUWF, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-261314, 50N-261313 y 50N-179352, y se determina el monto de la 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

01 JUN 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 de Economía Urbana

Proyectó: Alexander E. Páez Almonacid
Contratista - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Hugo Andrés Ovalle Hernández
Profesional Especializado