



RESOLUCIÓN N.º 0792 16 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, identificados con CHIP AAA0097ENZE y AAA0097ENYN y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 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 del 20 de enero 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, fijó 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 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”*, determina 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 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 Curaduría Urbana No.1, mediante comunicación No. 1-2006-47509 del 26 de diciembre de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría emitió concepto normativo con el memorando No. 3-2007-03703 del 17 de mayo 2007, según el cual para el englobe se configura



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, identificados con CHIP AAA0097ENZE y AAA0097ENYN y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

hecho generador de plusvalía por incremento en el área edificable.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría expidió la Resolución No. 0419 del 4 de junio de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 10 No. 82-67 y Calle 82 No. 10-33, con CHIPS No. AAA0097ENZE y AAA0097ENYN”.*

Que en el considerando séptimo de la Resolución No. 0419 del 4 de junio de 2007, proferida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, se indicó *“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 devolverá al contribuyente el excedente”.*

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante oficio No. 2-2008-27660 del 22 de agosto de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el concepto técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, a través del oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2009-00335 del 6 de enero de 2009.

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 97 Chicó Lago – El Refugio, los predios objeto de estudio se encontraban reglamentados por el Acuerdo 06 de 1990, bajo el polígono C – RG -02 -6A. Asimismo, la UPZ 97 Chicó Lago – El Refugio fue reglamentada mediante el Decreto Distrital 075 del 20 de marzo de 2003, asignando a los predios el sector normativo 4, subsector de edificabilidad D y subsector de uso II.

El mismo estudio definió que el hecho generador de plusvalía para estos predios es:

“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 (6.455,96 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la norma urbanística (7.340, 63 m², según Decreto 075/2003), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 780,86 metros cuadrados.



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, identificados con CHIP AAA0097ENZE y AAA0097ENYN y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

El cálculo de potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 075/2003) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2008-32231 del 1 de abril de 2008 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 vivienda teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

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

Que la Secretaría Distrital de Planeación realizó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante el oficio No.2-2009-01192 del 13 de enero de 2009 dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Las objeciones hacían referencia al valor del costo total empleado para el cálculo del avalúo, así:

“(…)

- *Revisado el estudio de la UAECD, se encuentra que, tanto en el texto como en el cuadro de cálculo, la cifra correspondiente al “potencial Adicional=Diferencia: Área POT – Área AC 6/90”, para el escenario POT, esta (sic), errada, ya que aparece 780.86 cuando debe ser 884.67; sin embargo para el escenario AC 6/90, aparece de manera correcta. No obstante, la aplicación de la norma y el resultado del ejercicio de edificabilidad, se encuentran correctos.*
- *Cuando se citen el nombre o número de la UPZ, se deben escribir completos, así: UPZ 88/97 y/o El Refugio – Chicó Lago.*
- *Con el fin de unificar criterios y tener claridad acerca de cálculo de los precios de venta y los costos de construcción, solicitamos remitir la explicación o el soporte metodológico que llevó al cálculo de dichos valores en el estudio.*

(…)”.

Que la UAECD dio respuesta a dichas objeciones mediante memorando No. 1-2009-15099 del 14 de abril de 2009, así:

A la primera observación:

“Respuesta:



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, identificados con CHIP AAA0097ENZE y AAA0097ENYN y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Efectivamente se corrigió el formato de cálculo y se aclara que el potencial adicional es de 884,67 m²”.

A la segunda observación:

“Respuesta:

Se tiene en cuenta la observación y se citara (sic) la UPZ como 88/97 el refugio – chico/ Lago (sic)”.

A la tercera observación:

“Respuesta:

Los valores de venta son tomados del cálculo de plusvalía para la UPZ 88/97 EL REFUGIO – CHICO LAGO, dicho valor de venta es de \$ 1'800.000 resultante de tomar \$ 1'675.000 como precio base aplicarle un incremento de \$50.000 por piso y calcular el promedio; para los costos se tomó el valor de la revista construdata numero (sic) 125 (\$860.565), para un (sic) edificación de 6 pisos y ajustarlo un 10% por debajo, para el escenario FOT se toma el valor de venta del escenario anterior se deflacta con el IPC, se le aplica el incremento por piso de \$ 50.000 y se calcula el promedio; los costos se obtienen de tomar el costo del acuerdo 6/90 deflactarlo con el IPC y ajustarlo a una edificación de 12 pisos (anexo análisis de costos)”.

Que el estudio técnico del cálculo del efecto plusvalía realizado determinó que para el englobe de los predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, 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, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008 y de los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33 se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, 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 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios ubicados en la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, con CHIP AAA0097ENZE



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, identificados con CHIP AAA0097ENZE y AAA0097ENYN y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

y AAA0097ENYN, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 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:

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 20 DE MARZO DE 2002	IPC	VALOR M ² INDEXADO 20 DE MARZO DE 2003	VALOR M ² TERRENO POT 20 DE MARZO DE 2003	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$1.738.000,00	1,07481506	\$1.868.028,57	\$2.202.000,00	\$ 333.971,43

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, 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 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 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 una vez en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.



RESOLUCIÓN N.º 0792

16 JUN 2011

Hoja 6 de 6

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 10 No. 82-67 y Avenida Calle 82 No. 10-33, identificados con CHIP AAA0097ENZE y AAA0097ENYN y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01279452 y 50C-1298683 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

16 JUN 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Aprobó: Jorge Enrique León Tellez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora de Economía Urbana

Proyectó: Paco Bermúdez Quintero.

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Mauricio Arévalo P. Abogado Especializado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos