

RESOLUCIÓN N.º 0987

21 JUL 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508”

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 en 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 el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 establece un régimen de transición para el traslado de las competencias para la estimación y liquidación del efecto plusvalía de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, conforme al cual *“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 la arquitecta Vittoria Perlaza Nicoli de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2009-00160 del 5 de enero de 2009, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 (dirección actual), Calle 130 B No. 9C – 17/23/33/41/51 (dirección anterior).

Que mediante memorando interno No. 3-2009-00199 del 8 de enero de 2009, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51.

Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2009-01008 del 30 de enero de 2009, según el cual,



21 JUL 2011

RESOLUCIÓN N.º 0987

Hoja 2 de 6

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508”

para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con el oficio No. 2-2009-05795 del 23 de febrero de 2009, la Dirección de Economía Urbana le informó a la Curaduría Urbana No. 5, los valores establecidos como precálculo del efecto de plusvalía, 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.”, conforme se refiere en dicho oficio.

Que la arquitecta Vittoria Perlaza Nicoli de la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., mediante oficio radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación No. 1-2009-012457 del 25 de marzo de 2009, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51.

Que mediante memorando interno No. 3-2009-03946 del 27 de marzo de 2009, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar un nuevo estudio normativo para los predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51.

Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2009-04557 del 7 de abril de 2009, ratificado mediante el oficio No. 3-2009-08173 del 1º de junio de 2009, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando 3-2009-01008 del 30 de enero de 2009 y 3-2009-04557 del 7 de abril de 2009 para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que mediante oficio No. 2-2009-35168 del 25 de septiembre de 2009, la Dirección de Economía Urbana le informó a la Curaduría Urbana No. 5, los nuevos valores establecidos como precálculo del efecto de plusvalía, 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.”, conforme se refiere en dicho oficio.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica mediante oficio No. 2-2009-35938 del 30 de septiembre de 2009, le solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo

RESOLUCIÓN N.º **0987**

21 JUL 2011

Hoja 3 de 6

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508”

definitivo del efecto plusvalía los predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio 2010EE1215, radicado en la SDP con el número 1-2010-03290 del 28 de enero de 2010, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 sí existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En dicho informe la UAECD concluyó 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 calculo 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 (3.697,65 m², según acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.657,50 m², según decreto 270/2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 959,85 m².

El calculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 270 de 2005) se realizó con los predios integrados, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 2-2009-35938 del 01 de octubre de 2009 (SIC) y los establecidos en el Documento Técnico “lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 9 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.

(...)

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

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP presentó las siguientes objeciones con el memorando No. 2-2010-03572 del 4 de febrero de 2010 al cálculo del efecto plusvalía realizado por la UAECD:

*“Una vez se procedió a revisar el informe técnico en el componente normativo en el escenario de Acuerdo 6/90, se encontró que el área calculada para el **Equipamiento comunal privado (ECP) (432,47 m²)**, así como el número de unidades de vivienda (22 u/v), no coinciden con las formulas que se estipulan en el acta de reunión del 9 de octubre de 2007 celebrada entre la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación:*

*ECP VIVIENDA = (ATC MENOS PUNTOS FIJOS - Circulaciones Adicionales) x 12,5% = **443,29 m²**
No. Unidades de Vivienda = Área Neta Vendible / Área tipo (según estrato = 179,2 m² para est. 6) = **28 ud/viv***

Se solicita revisar dicha situación y hacer las correcciones del caso, en virtud de que estos valores



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508”

influyen en la estimación del número de parqueaderos y por ende podrían modificar el estudio económico (...).”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio No. 1-2010-11737 del 19 de marzo de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, manifestando lo siguiente:

“El equipamiento comunal privado se obtiene de multiplicar el área vendible (3.459,80 mt²) por 0.125 (10 m por cada 80 m de ANC), determinándose 432,47 mt². Es de anotar que el área vendible es resultante de descontar del área total construida el área de puntos fijos (410.85 mts²), área de circulación adicional (151,36 mt²) y el equipamiento comunal construido (86,49 mt²). En consecuencia se confirma el desarrollo realizado por esta unidad.

Con respecto al número de unidades de vivienda, esta se obtiene así: el área vendible (3.459,80 m²) se le resta al área bajo cubierta (670,50 m²) por ser esta parte integrante del piso anterior, dicha diferencia se divide por el área tipo del apartamento de acuerdo con el estrato socioeconómico (126,50 m²), determinándose veintidós (22) unidades de vivienda, siendo consistente con el resultado de la hoja de cálculo realizado por esta Unidad.”

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 de plusvalía para el englobe predial de la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51, se encuentra reseñado en el Informe Técnico de la Memoria del 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.

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 Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51, identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508, 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:



Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508”

VALOR M ² Acuerdo 6/90 11 de agosto 2004	IPC	VALOR M ² INDEXADO 11 de agosto de 2005	VALOR M ² POT a 11 agosto 2005.	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$742.000,00	1,0490	\$778.339,62	\$928.000,00	\$149.660,38

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 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 y liquidación 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 dicha Subsecretaría.

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 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 de Impuestos de Bogotá – DIB.



21 JUL 2011

RESOLUCIÓN N.º 0987

Hoja 6 de 6

Continuación de la resolución

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7B-17, Calle 129 No. 7B-23, Calle 129 No. 7B-33, Calle 129 No. 7B-41 y Calle 129 No. 7B-51 identificados con CHIP AAA0101CJTD, AAA0101CJSY, AAA0101CJRJ, AAA0101CJPA y AAA0101CJOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-453337, 50N-24262, 50N-100592, 50N-35022 y 50N-1508”

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 **21 JUL 2011**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Gerardo Camacho López
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana

Elaboró: Cesar Augusto Martínez Cárdenas
Profesional DEU

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama
Abogado. PE. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.