



Resolución Número 1573 26 AGO 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la Carrera 17 A No. 103A-31, identificado con CHIP AAA0189HABS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20475683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, y

CONSIDERANDO

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

Que el artículo 7 del Decreto Distrital 084 de 2004, establece que *“En el evento en que por efecto del englobe de lotes de terreno se produzca un incremento en la edificabilidad del 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 por medio del radicado 1-2006-09895 del 17 de marzo de 2006, la Curaduría Urbana 1 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la carrera 17 A No. 103A-31 (nomenclatura actual), realizado mediante la Escritura Pública 2542 del 12 de enero de 2005 otorgada por la Notaría 22 del Circulo de Bogotá e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20475683.

Que de conformidad con el concepto técnico de comparación normativa elaborado por el Grupo de Plusvalía del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, determinó que el englobe de los predios objeto de esta resolución configura hecho generador de plusvalía por incremento del aprovechamiento del suelo en edificación, según lo previsto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que con base en el referido concepto técnico de comparación normativa, se expidió la Resolución 0428 del 27 de abril de 2006 del entonces Subdirector económico de competitividad e innovación del DAPD, *“Por la cual se preliquida el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios identificados con nomenclatura Transversal 18 No. 103A-47 y Calle 103A No. 19A-14”*, que en el considerando 8° dispuso lo siguiente: *“...los valores establecidos en la presente resolución, son precálculo cuya validez será confirmada o desvirtuada por el avalúo que realice el DACD. En caso en que el valor definido por el DACD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante; en caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente”.*



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la Carrera 17 A No. 103A-31, identificado con CHIP AAA0189HABS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20475683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Que mediante oficio con radicado No. 2-2007-09604 del 30 de marzo de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a solicitar el trámite del cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para el englobe objeto de la presente resolución.

Que mediante radicado No. 1-2007-39063 del 11 de septiembre de 2007, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el informe del cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta resolución, el cual determinó que existe hecho generador de efecto plusvalía, por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, como resultante de la aplicación de la normativa antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990, Decreto Distrital 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (Decreto Distrital 619 de 2000 y Decreto Distrital 1095 de 2000), aumentando el potencial edificatorio.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta resolución, las cuales fueron remitidas a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio No. 2-2007-29402 del 19 de septiembre de 2007, así: *“Dentro del área para calcular el efecto de plusvalía, favor especificar el área sobre la cual se expresó el cálculo, dado que no se tiene claro por qué se toma 16 unidades de vivienda y 51 parqueaderos para el Acuerdo 06/90 y 19 unidades de vivienda y 54 parqueaderos para POT, ya que estas áreas alteran todo el ejercicio en cuanto a la estructura de costos. El área neta vendible el Acuerdo 6 para SDP es de 2961.68 Mts y para UAECD de 2577.74 m²; verificar esta diferencia. Se observa que en el cuadro del ejercicio residual comparativo del Acuerdo 06 de 1990 y el POT, los aislamientos laterales del predio asignados por el POT, cuya dimensión es de 4.00 m. para la altura de 5 pisos, en el cuadro aparece de 3.50 mts. Sin embargo el área total construida corresponde con la cifra obtenida en el estudio de la SDP”.*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado 1-2007-45050 del 16 de octubre de 2007, así: *“La exigencia de parqueaderos indica que para cada unidad privada se debe hacer un parqueadero, además un parqueadero para visitantes por cada tres unidades privadas de vivienda, más los parqueaderos adicionales para cumplir con el equipamiento comunal, por esa razón el número total de parqueaderos es de 51 para el escenario Acuerdo 6, y de 54 para el escenario POT. El área total construida en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 es de 2.958.05 m², la cual es similar al área calculada por la SDP que es de 2.961.68 m², pero a esta área se le deben descontar el área de equipamiento comunal construido y el área de circulación para obtener el área vendible, que es de 2.577.74 m². Los aislamientos laterales del predio en el escenario POT son de 4.00 mts, por lo que aunque en el formato del desarrollo potencial se cita 3.5m, el valor del área se encuentra bien calculada. Se hace la corrección en el cuadro del desarrollo potencial, aunque como se dijo no modifica el resultado final”.*

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 de los predios de la Carrera 17A No. 103A-31, se encuentra debidamente reseñado en el “Informe Técnico de Liquidación del Efecto Plusvalía” y el monto de participación en la misma, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. El referido



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la Carrera 17 A No. 103A-31, identificado con CHIP AAA0189HABS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20475683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

informe hace parte integral de la presente resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 17A No. 103A-31, identificado con CHIP AAA0189HABS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20475683, 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:

<i>VALOR m2 TERRENO AC 06/90 26 DE DICIEMBRE DE 1999</i>	<i>IPC</i>	<i>VALOR m2 TERRENO AC 06/90 INDEXADO 26 DE DICIEMBRE DE 2000</i>	<i>VALOR m2 TERRENO POT 26 DE DICIEMBRE DE 2000</i>	<i>PLUSVALÍA m2 TERRENO 26 DE DICIEMBRE DE 2000</i>
<i>\$1.042.000,00</i>	<i>1,08760711</i>	<i>\$1.133.286,61</i>	<i>\$1.346.000,00</i>	<i>\$212.713,39</i>

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 118 de 2003.

Artículo 3. Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, serán ajustados de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Se adopta 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.

Continuación de la Resolución Número 15 7 3 26 AGO 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de la Carrera 17 A No. 103A-31, identificado con CHIP AAA0189HABS y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20475683 y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

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 la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

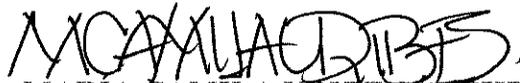
Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda.

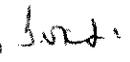
Artículo 8. Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición en los términos previstos por los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C. a los

26 AGO 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Salome Naranjo Luján 
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica

Revisó: Cristhian Ortega Ávila 
Director Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro 
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo 
Directora de Norma Urbana

Preparó: Adolfo Cubillos 
Abogado Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica

Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica (E)

Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Nubia Stella Tapias Galvis 
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos