



RESOLUCIÓN No. **1903** DE 2010 22 OCT 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 124 No. 7-25/35, identificado con AAA0103CLKC y CHIPS AAA0103CLJZ y folio de matrícula inmobiliaria del englobe No. 50N-20528171, 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, 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 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", estableció en su artículo 7º 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. 4 de Bogotá D.C., Nohora Cortés Cuellar, mediante oficio No. 1-2007-54653 del 13 de diciembre de 2007, solicitó determinar el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 124 No. 7-25/35 e identificados actualmente bajo englobe con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20528171.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante memorando con radicación No. 3-2008-01973 del 11 de marzo de 2008, realizó estudio normativo con el fin de evaluar la participación en plusvalía del englobe para los predios ubicados en la Calle 124 No. 7-25/35.

Que con base en los estudios comparativos de norma, realizados por la Dirección de Norma Urbana, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 236 del 28 de marzo de 2008, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 124 No. 7-25/35, identificado con CHIP Nos. AAA0103CLJZ, AAA0103CLKC y folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20528171".

Que en la Resolución No. 236 del 28 de marzo de 2008, se consideró:

"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



Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 124 No. 7-25/35, identificado con AAA0103CLKC y CHIPS AAA0103CLJZ y folio de matrícula inmobiliaria del englobe No. 50N-20528171, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente."

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD del englobe citado mediante oficio con radicado No. 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2009-54565 del 15 de diciembre de 2009 donde estableció que *"El hecho generador de plusvalía, para este predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación,(...), debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (1.816.56 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.300.40 m², Decreto 270/2005), da como resultado que el cambio de la norma presenta un incremento del potencial constructivo de 483.84 m² respecto del que permitía la norma anterior."*

Que la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación remitió las objeciones realizadas por la SDP al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través de memorando con radicado No. 2-2009-48214 del 24 de diciembre de 2009, indicando lo siguiente:

"En el "Formato de cálculo", en el escenario POT, el área máxima construida por IC es de 2.400 m² y no de 2.666,67m².

Los gráficos de las páginas 2 y 3 no corresponden al cálculo realizado".

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No.1-2010-07845 del 24 de febrero de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

"En efecto el área construida por índice de construcción es de 2.400,00 m², que corresponde al área definida según el POT "Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de sótano y en un piso como máximo"

Ahora bien, el área construible corresponde al área construida (por índice de construcción) más el área generada por los puntos fijos (2.666,67); esto con el fin de poder realizar la comparación con el área construible por volumetría (2.556,00 m²).

AMC = Área Máxima Construible.

AMC = Área construida por IC + puntos fijos.

Donde

Área construida por IC = Área de lote x Índice de Construcción



Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 124 No. 7-25/35, identificado con AAA0103CLKC y CHIPS AAA0103CLJZ y folio de matrícula inmobiliaria del englobe No. 50N-20528171, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

$$\text{Puntos fijos} = \text{AMC} * 0,1$$

Por ende:

$$\text{AMC} = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción}) + (\text{AMC} * 0,1)$$

$$\text{AMC} - (\text{AMC} * 0,1) = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción})$$

$$\text{AMC} * (1 - 0,1) = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción})$$

$$\text{AMC} * (0,9) = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción})$$

$$\text{AMC} = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción}) / 0,9$$

$$\text{AMC} = (600 \text{ m}^2 * 4,0) / 0,9$$

$$\text{AMC} = 2.666,67 \text{ m}^2$$

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado.

Con respecto a los gráficos normativos efectivamente y por error de transcripción se digitó 27,0 m para el frente y 27,0 m para el fondo cuando las dimensiones utilizadas para los cálculos corresponden para el frente 24,0 m y el fondo 25,0 m."

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, adjuntó a la comunicación citada, los gráficos corregidos haciendo la aclaración que "estos ajustes son gráficos y no alteran el resultado final, por lo tanto se confirma el cálculo realizado"

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 Calle 124 No. 7-25/35, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de la memoria de cálculo y 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. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 124 No. 7-25 y Calle 124 No. 7-35, identificados con CHIPS AAA0103CLKC y AAA0103CLJZ, y folio de matrícula inmobiliaria del englobe No. 50N-20528171, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, así:



Continuación de la Resolución No. 1903

22 OCT 2010

Página 4 de 5

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 124 No. 7-25/35, identificado con AAA0103CLKC y CHIPS AAA0103CLJZ y folio de matrícula inmobiliaria del englobe No. 50N-20528171, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

VALOR M ² Acuerdo 6/90 Agosto 11 de 2004	IPC	VALOR M ² INDEXADO Agosto 11 de 2005	VALOR M ² POT Agosto 11 de 2005	EFFECTO PLUSVALÍA M ²
\$ 686.000,00	1,0490	\$719.597,00	\$1.152.000,00	\$432.403,00

Artículo 2º. 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 3º. Los montos del efecto 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 2º del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el párrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4º. 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, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

Artículo 5º. 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 6º. 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 y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 7º. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos.



Continuación de la Resolución No. 1903

22 OCT 2010

Página 5 de 5

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 124 No. 7-25/35, identificado con AAA0103CLKC y CHIPS AAA0103CLJZ y folio de matrícula inmobiliaria del englobe No. 50N-20528171, y se determina el monto de la participación en plusvalía.


Artículo 8º. 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


NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

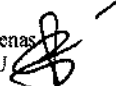

MARIA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.


Revisó: Juan Carlos Bolívar López 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Revisó: Cristian Ortega Ávila 
Director Economía Urbana


Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro 
Subsecretaria de Planeación Territorial


Revisó: Natalia Hernández Hidalgo 
Directora de Norma Urbana


Revisó: Cesar Augusto Martínez Cárdenas 
Profesional Universitario DEU

Revisó: Carlos Alberto Rodríguez 
Abogado - DEU

Elaboró: Manuel Alejandro Jarro 
Profesional Universitario DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro 
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina 
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Helberth Alexander Forero Vergara 
Abogado Contratista – Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos