



RESOLUCIÓN No. 0062 20 ENE 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 70 A No. 4-41, CALLE 70 A No. 4-55, CALLE 70 A No. 4-57 y CALLE 70 A No. 4-71, identificados con CHIP AAA0089ARUZ, AAA0089ARTO, AAA0089ARSK y AAA0089ARRU y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1307393, 50C-933456, 50C-267395 y 50C-464717, 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 Distrital 118 de 2003 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía, contemplada en el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia 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*” en su Artículo 7, estableció 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. 2, mediante oficio No. 1-2006-37210 del 11 de octubre de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 70 A No. 4-41, Calle 70 A No. 4-55, Calle 70 A No. 4-57 y Calle 70 A No. 4-71.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo No. 3-2007-00286 del 17 de enero de 2007, para el englobe de los predios anteriormente citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por las normas del Plan de Ordenamiento Territorial frente al Acuerdo 06 de 1990.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0068 del 26 de enero de 2007, por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios objeto de esta Resolución.

Que, posteriormente, esta Secretaría solicitó el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio No. 1-2008-06861, radicado ER-8340 de fecha 19 de noviembre de 2007.

Que de acuerdo al estudio técnico remitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, a través del oficio 1-2008-06861 del 19 de febrero de 2.008: “*Uno de los hechos*



RESOLUCIÓN No. 0062 20 ENE 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 70 A No. 4-41, CALLE 70 A No. 4-55, CALLE 70 A No. 4-57 y CALLE 70 A No. 4-71, identificados con CHIP AAA0089ARUZ, AAA0089ARTO, AAA0089ARSK y AAA0089ARRU y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1307393, 50C-933456, 50C-267395 y 50C-464717, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

generadores 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

(...)

El Segundo de los hechos generadores de plusvalía, para estos predios, es el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo (...)".

Que de conformidad con el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, por medio del oficio 2-2008-06427 del 28 de febrero de 2008, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) remitió las objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta Resolución. Dichas objeciones hacían referencia a:

- La diferencia en el área de circulaciones manejada en el escenario Acuerdo 6 de 1990.
- ¿De dónde toman el precio de venta de multifamiliar en Acuerdo 6/90 y oficinas en POT?
- ¿De dónde toman el precio de venta de garajes tanto en Acuerdo 6/90 como en POT?
- ¿De dónde toman el costo de apartamentos de Acuerdo 6/90 y de oficinas de POT?
- ¿De dónde toman el costo de sótano adicional?
- ¿De dónde sale el área que se toma para determinar el costo directo y la de los sótanos adicionales, tanto para Acuerdo 6/90 como en POT?
- ¿De dónde sale el costo financiero?

Que mediante oficio con radicado No.1-2008-24909 del 11 de junio de 2008, la UAECD remitió la respuesta a las objeciones hechas por la SDP, manifestando:

- Área de circulaciones: La diferencia es debido a que en área bajo cubierta no existen circulaciones adicionales, ya que a estas se accede directamente desde el piso



RESOLUCIÓN No. 0062 20 ENE 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 70 A No. 4-41, CALLE 70 A No. 4-55, CALLE 70 A No. 4-57 y CALLE 70 A No. 4-71, identificados con CHIP AAA0089ARUZ, AAA0089ARTO, AAA0089ARSK y AAA0089ARRU y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1307393, 50C-933456, 50C-267395 y 50C-464717, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

inmediatamente inferior.

- Los datos de ventas y costos de los multifamiliares, oficinas y garajes se tomaron de la UPZ 88-97, no coinciden con los tomados por la SDP, porque son puntos de investigación diferentes.
- Los costos del sótano adicional, están incluidos en el costo directo que se maneja para cada prototipo inmobiliario.
- Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos y corresponden a los protocolos existentes.

Que el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la Calle 70 A No. 4-41, Calle 70 A No. 4-55, Calle 70 A No. 4-57 y Calle 70 A No. 4-71, se encuentra reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, para cuyo efecto se aplicó la metodología establecida en las normas vigentes, relacionadas con este proceso. El informe resumen del cálculo del efecto plusvalía 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 anterior, la Secretaria Distrital de Planeación,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura **Calle 70 A No. 4-41, Calle 70 A No. 4-55, Calle 70 A No. 4-57 y Calle 70 A No. 4-71**, con **CHIP AAA0089ARUZ, AAA0089ARTO, AAA0089ARSK y AAA0089ARRU** y folios de matricula inmobiliaria **No. 50C-1307393, 50C-933456, 50C-267395 y 50C-464717**, 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.



RESOLUCIÓN No. 0062 20 ENE 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 70 A No. 4-41, CALLE 70 A No. 4-55, CALLE 70 A No. 4-57 y CALLE 70 A No. 4-71, identificados con CHIP AAA0089ARUZ, AAA0089ARTO, AAA0089ARSK y AAA0089ARRU y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1307393, 50C-933456, 50C-267395 y 50C-464717, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

VALOR M ² TERRENO AC 06/90 20 Marzo 2002	IPC	VALOR M2 INDEXADO 20 DE Marzo 2003	VALOR M ² TERRENO POT 20 MARZO 2003	PLUSVALÍA M ² TERRENO
\$1'475.000,00	1.07481506	\$1'585.352,21	\$1'893.000,00	\$307.647.79

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 la siguiente manera: El 40% si la participación fue declarada y pagada en el año 2005 y el 50% si la participación es declarada y pagada a partir del año 2006.

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. 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 de la Secretaría Distrital de Planeación.

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 del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, 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 89 de la Ley 388 de 1997.



RESOLUCIÓN No. 0062 20 ENE 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 70 A No. 4-41, CALLE 70 A No. 4-55, CALLE 70 A No. 4-57 y CALLE 70 A No. 4-71, identificados con CHIP AAA0089ARUZ, AAA0089ARTO, AAA0089ARSK y AAA0089ARRU y Folios de Matricula Inmobiliaria No. 50C-1307393, 50C-933456, 50C-267395 y 50C-464717, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

Artículo 7. 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 previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a 20 ENE 2010

MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Salomé Naranjo Luján
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica

Revisó: Cristian Ortega Avila
Director de Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo
Director de Norma Urbana

Preparó: Diana Gaitán Orjuela
Profesional Especializado.

Revisó: Yury Liceth Ospina Betancourt
Profesional Universitario

Revisión Jurídica:

Fariel Enrique Morales Pertús
Subsecretario Jurídico.

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos