



RESOLUCIÓN N.º 1006 DE 2011 27 JUL 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27 identificados con los CHIPS AAA0092KHEA, AAA0092KKRJ, AAA0092KKPA, AAA0092KHFT y los folios de matrícula inmobiliaria N.º 50C-182354, N.º 50C-499372, N.º 50C-499371 y N.º 50C-182355”

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 el artículo 18 del 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”*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica que *“(…)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 referido 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”*, 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 Curaduría Urbana No. 3, mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2011-04086 del 4 de febrero de 2011, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios con dirección catastral KR 9 A 98-03.

Que mediante memorando No. 3-2011-01784 del 15 de febrero de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio de comparación normativa, para el englobe predial de la KR 9A 98 03 – UPZ 88/97 “Chicó Lago El Refugio”.

Que en consecuencia, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el correspondiente estudio normativo, que consignó en memorando No. 3-2011-03191 del 17 de



Continuación de la resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27 identificados con los CHIPS AAA0092KHEA, AAA0092KKRJ, AAA0092KKPA, AAA0092KHFT y los folios de matrícula inmobiliaria N.º 50C-182354, N.º 50C-499372, N.º 50C-499371 y N.º 50C-182355”

marzo de 2011 para el englobe de predios ubicados en la KR 9A 98-03/21/25/27- CL 98 9A-04/12, y en el que concluyó:

“(…)El Decreto 059 de 2007, reglamentario de la UPZ 88/97 “CHICÓ LAGO – EL REFUGIO”, determinó que para el sector 1, se configuran hechos generadores del efecto plusvalía “por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. (...) en su artículo 14, determinó que SÍ se constituyen hechos generadores de plusvalía por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable en el sector normativo 1, Subsector de usos V de la UPZ en mención.”

Que posteriormente, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de la Kr 9A 98-03/21/25/27 – CL 98 No. 9 A 04 / 12, mediante oficio con radicado No. 2-2011-11521 del 7 de abril de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, a través del oficio No. 2011EE14763, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-21861 del 30 de mayo de 2011, en el cual consideró que para la integración de los predios de la Kr 9A 98-03 y en la Kr 9A 98-21/23/25/27:

“El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística 2.423,59 m², según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 22 de noviembre de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 3.096,10 m², según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 88/97 Chico Lago refugio, Decreto 059 de 14 de febrero de 2007, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 672,51 m².

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó con los predios integrados, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 2-2011-09173 de 23 de marzo de 2011 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 servicios de oficinas para antes de la acción urbanística y servicios empresariales (oficinas) para después de la acción urbanística, teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los decretos distritales correspondientes y los establecidos en el documento técnico antes mencionado.



RESOLUCIÓN N.º 1006 DE 2011

27 JUL 2011

Hoja 3 de 5

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27 identificados con los CHIPS AAA0092KHEA, AAA0092KKRJ, AAA0092KKPA, AAA0092KHFT y los folios de matrícula inmobiliaria N.º 50C-182354, N.º 50C-499372, N.º 50C-499371 y N.º 50C-182355”

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que Sí existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación en 672,51 m².”

Que en sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada el día 01 de junio de 2011 entre funcionarios de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación para la formulación de observaciones a los informes de cálculo del efecto plusvalía y sus respectivas respuestas, se dejó constancia en Acta de reunión No. 12 de la misma fecha, que con relación al cálculo del efecto plusvalía del predio con dirección Kr 9A 98 03/21/25/27, CL 98 9A 04/12, “La SDP no presenta objeciones para este predio”. Por lo que se aprobó el cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial por parte de las dos (2) entidades.

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 plusvalía para el englobe predial de la Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27, se encuentra reseñado en el “*INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA*”, así como en el “*INFORME RESÚMEN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA*” suscritos 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.

Que dichos informes constituyen soporte de esta resolución y reposa en los archivos de la mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

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 nomenclatura Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27, y folios de matrícula inmobiliaria N.º 50C-182354, 50C-499372, 50C-499371 y 50C-182355, 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:

4

RESOLUCIÓN N.º 1006 DE 2011

27 JUL 2011

Hoja 4 de 5

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27 identificados con los CHIPS AAA0092KHEA, AAA0092KKRJ, AAA0092KKPA, AAA0092KHFT y los folios de matrícula inmobiliaria N.º 50C-182354, N.º 50C-499372, N.º 50C-499371 y N.º 50C-182355”

VALOR A 14 DE FEBRERO DE 2006. (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	VALOR M ² DEFLACTADO A 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR A 14 DE FEBRERO DE 2007. (POT)	PLUSVALÍA (M ²)
\$ 1.994.000,00	1,049622	\$ 2.092.948,25	\$ 2.555.000,00	\$ 462.051,75

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. Ajustar los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución 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*”, así como el “*INFORME RESÚMEN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA*” suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales se encuentran 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. Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía 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 en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.



RESOLUCIÓN N.º 1006 DE 2011

27 JUL 2011

Hoja 5 de 5

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Kr 9A 98-03 y Kr 9A 98-21/23/25/27 identificados con los CHIPS AAA0092KHEA, AAA0092KKRJ, AAA0092KKPA, AAA0092KHFT y los folios de matrícula inmobiliaria N.º. 50C-182354, N.º. 50C-499372, N.º. 50C-499371 y N.º. 50C-182355"

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

27 JUL 2011

NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Jorge León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana
Proyectó: Jhon Gómez Higuera
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Diana Camargo Meza
Profesional E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.