RESOLUCIÓN No. 1119 22 AGO 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, identificados con CHIP AAA0089TWCX, AAA0089TWDM, AAA0089TWEA y AAA089TWFT y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-131843, 50C-312954, 50C-287711 y 50C-1149984, y se determina el monto de la participación en plusvalía".

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"*, 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 mediante escrito radicado No. 1-2011-04892 del 10 de febrero de 2011, la Curaduría Urbana No.1 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando No. 3-2011-03569 del 25 de marzo de 2011, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable y por cambio de uso a uno más rentable.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2011-13809 del 26 de abril de 2011 solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, identificados con CHIP AAA0089TWCX, AAA0089TWDM, AAA0089TWEA y AAA089TWFT y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-131843, 50C-312954, 50C-287711 y 50C-1149984, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD mediante comunicación 1-2011-21978 del 31 de mayo de 2011 remitió a la SDP en medio magnético el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía sobre los predios del englobe antes aludido.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, presentó objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada los días 8 y 10 de junio de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP.

Que en dicha sesión, tras la formulación de observaciones por parte de la SDP y la respuesta dada por la UAECD, se aprobó el cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial por parte de las dos entidades.

Que la UAECD remitió a la SDP, copia del Acta de reunión No. 13, correspondiente a las sesiones interinstitucionales del 8 y 10 de junio de 2011 celebrada entre la UAECD y la SDP, en dicha acta se consignó lo siguiente:

"(...)

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
2011ER6639	CL 64 244/54/64, CL 64 3 02	Magda Lucía Rodríguez	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones de norma, la UAECD acepta las objeciones económicas, hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Sí genera efecto plusvalía.

(...)".

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD mediante comunicación No. 1-2011-24913 del 17 de junio de 2011, remitió a la SDP el informe definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía en el cual estableció.

> "(...) *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 (975,88 m^2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de los índices de construcción (2.138,40 m^2, según Decreto 614 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.162,52 m^2.*

22 AGO 2011

RESOLUCIÓN N.° 1119

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, identificados con CHIP AAA0089TWCX, AAA0089TWDM, AAA0089TWEA y AAA089TWFT y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-131843, 50C-312954, 50C-287711 y 50C-1149984, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

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.

Una vez aplicados los lineamientos normativos establecidos en el oficio 3-2011-13809 de la SDP y habiendo obtenido como resultado una mayor edificabilidad se procedió con el análisis de costos.

*No obstante haber obtenido una mayor edificabilidad, al realizar el respectivo análisis de costos se concluye que **SÍ** se genera plusvalía, dado que si bien se incrementa la edificabilidad, los costos también se ven incrementados en forma considerable".*

Que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de esta Secretaría mediante el memorando 3-2011-09508 del 21 de julio de 2011 una vez recibido el expediente para el estudio jurídico del efecto plusvalía del englobe antes referido manifestó a la Dirección de Economía Urbana lo siguiente:

"El Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía elaborado por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica indica que la liquidación del efecto plusvalía se realizó sobre los predios con las direcciones que anteceden identificados con "CHIP AAA0089TWWA AAA089TWFT, AAA0089TWEA AAA0089TWCX".

No obstante lo anterior, de acuerdo con los certificados catastrales de los inmuebles ubicados en las referidas direcciones, se observa que para ninguna de ellas corresponde el Chip AAA0089TWWA, encontrándose que no se indicó el chip del inmueble de la Calle 64 No. 2-54.

Por lo anterior, y considerando que el referido informe técnico hace parte integral del acto administrativo objeto de estudio, es necesario aclarar si el mismo tuvo en cuenta el predio identificado con Chip AAA0089TWWA o si el referido informe se efectuó sobre el predio de la Calle 64 No. 2–54, al cual de acuerdo con el certificado catastral le corresponde el Chip AAA0089TWDM".

Que en respuesta a la anterior comunicación, la Dirección de Economía Urbana mediante el memorando con radicado No. 3-2011-09702 del 26 de julio de 2011 informó:

"(...) me permito informarle que el cálculo esta realizado con el predio de la calle 64 No. 2 -54, el cual la curaduría había relacionado erróneamente con el chip AAA0089TWWA cuando el correcto es AAA0089TWDM.

Adicionalmente le informo que tanto el informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía y el informe resumen para el englobe de predios de la referencia, se encuentran corregidos y aprobados por la Subsecretaria de Planeación Socioeconómica y reposan en la carpeta del englobe".

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, identificados con CHIP AAA0089TWCX, AAA0089TWDM, AAA0089TWEA y AAA089TWFT y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-131843, 50C-312954, 50C-287711 y 50C-1149984, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *"INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA"* y el *"INFORME RESÚMEN DEL CÁLCULO 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. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, con CHIP AAA0089TWCX, AAA0089TWDM, AAA0089TWEA y AAA089TWFT, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-131843, 50C-312954, 50C-287711 y 50C-1149984, 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:

VALOR M² AC 6/90 Diciembre 29 de 2005	IPC	VALOR M² INDEXADO Diciembre 29 de 2006	VALOR M² POT Diciembre 29 de 2006	PLUSVALÍA M²
$ 915.000,00	1,0447	$ 955.922,80	$ 1.190.000,00	$234.077,20

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.

RESOLUCIÓN N.° 1119 22 AGO 2011

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 64 No. 2-44, Calle 64 No. 2-54, Calle 64 No. 2-64 y Calle 64 No. 3-02, identificados con CHIP AAA0089TWCX, AAA0089TWDM, AAA0089TWEA y AAA089TWFT y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-131843, 50C-312954, 50C-287711 y 50C-1149984, y se determina el monto de la participación en plusvalía".***

Artículo 4. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *"INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA"* y 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.

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 22 AGO 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Jorge Enrique León Téllez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo
Directora Economía Urbana
Preparó: Manuel Alejandro Jarro Navarro
Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Jairo Andrés Revelo Molina
Subsecretario Jurídico (E)
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Mauricio Arévalo Portela
Profesional Especializado -DACJ