



RESOLUCIÓN N.º 1189 06 SEP 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

LA SECRETARÍA 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 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”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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 presente 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 oficio con radicado No. 1-2010-26771 del 23 de junio de 2010, la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, con nomenclatura actual Calle 146 No. 12A-89 y englobe realizado mediante la Escritura Pública 2465 del 19 de noviembre de 2008 otorgada por la Notaría 43 del Círculo de Bogotá e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20568479.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que mediante el memorando No. 3-2010-08029 del 24 de junio de 2010, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89.

Que mediante el memorando No. 3-2010-11138 del 6 de septiembre de 2010 la Dirección de Norma Urbana expidió el estudio normativo, según el cual se concluye que *“para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”*.

Que mediante el oficio No. 2-2010-38627 del 13 de octubre de 2010 la Dirección de Economía Urbana informó a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., el resultado del estudio normativo contentivo de la estimación general del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89.

Que los valores establecidos en el estudio normativo, son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD, y aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación, sea 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 Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, mediante oficio con radicado No. 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía del englobe en mención mediante comunicación No. 1-2011-24294 del 14 de junio de 2011.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en la reunión celebrada el 17 de junio de 2011 tal como quedó estipulado en el Acta No. 14 de la mesa interinstitucional realizada entre la SDP y la UAECD al interior de la cual se concluye que *“La SDP presenta objeciones económicas y de norma, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía”*.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2011-28615 del 17 de julio de 2011, en el cual estableció:

“El hecho generador de plusvalía, para este predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, 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 (4.655.82 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.122.04 m², según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.466.23 m².

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.

En todo caso, se aplicaron los lineamientos normativos establecidos en el oficio 2-2011-05663 de la SDP.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que SI existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.”

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 de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *“Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación 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.

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 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, es el indicado de manera

RESOLUCIÓN N.º 1189

06 SEP 2011

Página 4 de 5

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, así:

VALOR M² AC 6/90 Agosto 11 de 2004	IPC	VALOR M² INDEXADO Agosto 11 de 2005	VALOR M² POT Agosto 11 de 2005	PLUSVALÍA M²
\$ 628.000,00	1,0490	\$ 658.756,44	\$ 751.000,00	\$92.243.56

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

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. Adoptar como parte integral de la presente resolución el *“Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”*, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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.

Artículo 6. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble englobado 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 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.



RESOLUCIÓN N.º 1189 06 SEP 2011

Página 5 de 5

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 13 No. 145A-44, Calle 146 No. 12A-85 y Calle 146 No. 12A-89, identificados con CHIPS AAA0110MCWF, AAA0110MCYX y AAA0110MCXR y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-141133, 50N-1062459 y 50N-224280, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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

Dado en Bogotá D.C., a 06 SEP 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó:	JORGE LEÓN TÉLLEZ. Subsecretario de Planeación Socioeconómica. <i>JLT</i>
Revisó:	SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO. Directora Economía Urbana. <i>JWS</i>
Preparó:	PAOLA HASBLEIDY ALFONSO RODRÍGUEZ. Contratista Dirección de Economía Urbana. <i>PHAR</i>
Revisión Jurídica:	HEYBY POVEDA FERRO. Subsecretaria Jurídica. <i>H</i>
	JAIRO ANDRÉS REVELO MOLINA. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. <i>JAR</i>
	NUBIA STELLA TAPIAS GALVIS. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. <i>AB</i>