RESOLUCIÓN N.° 1299 DE 2011 03 OCT 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, identificados con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, 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 la expedición del 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 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 comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-40893 del 29 de septiembre de 2010, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31.

Que mediante memorando No. 3-2010-12648 del 5 de octubre de 2010, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2010-15204 del 1° de diciembre de 2010 para el englobe de predios ubicados en

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, identificados con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31 según el cual, *"A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de **82.99 m2**, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable".*

Que mediante comunicaciones No. 3-2010-15265 y No. 2-2010-45115 del 2 de diciembre de 2010 la Dirección de Norma Urbana solicitó a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP y al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural lo siguiente:

"(...) Solicitamos se revise el anteproyecto arquitectónico para los predios con direcciones KR 8 No. 81-31, KR 8 No.81-23, ya que el mismo se encuentra en curso de solicitud de licencia de construcción en la modalidad de ampliación en la Curaduría Urbana No. 4 y ésta Dirección en el estudio técnico normativo para determinar hechos generadores plusvalía encontró que el mencionado anteproyecto no es coherente con la norma aplicable a los predios en cuanto a la exigencia de aislamiento posterior y la reducción del antejardín del predio que colinda con el Bien de Interés Cultural.(...)"

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Dirección de Economía Urbana mediante oficio con radicado No. 2-2010-45348 del 6 de diciembre de 2010, remitió a la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. el precálculo de plusvalía para los predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, el cual contiene el estudio comparativo de norma, así como el estudio económico, con la finalidad de determinar el monto de la participación en plusvalía realizado por la Secretaría Distrital de Planeación. En el mencionado oficio se señala:

"(...) La Dirección de Norma Urbana de la SDP, al realizar el estudio normativo mencionado, se percató de la existencia de incoherencias entre al anteproyecto arquitectónico aprobado por el IDPC y la norma aplicable al predio en algunos aspectos, razón por la cual se solicitó a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP y al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la revisión del anteproyecto para ajustarlos a las normas existentes para el sector.

En vista de lo anterior, el presente estudio realizado por la Dirección de Economía Urbana se encuentra sujeto al pronunciamiento que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural puedan realizar sobre el particular.

Finalmente, cabe resaltar, que los valores establecidos en el presente oficio son una estimación general y, como tal, su validez puede ser confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD 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 mediante comunicación No. 2011-210-000113-1 con radicación SDP No. 1-2011-02980 del 28 de enero de 2011 el Instituto Distrital del Patrimonio Cultural da respuesta a la solicitud presentada por la Dirección de Norma Urbana de la SDP donde dispone:

RESOLUCIÓN N.º 1299 DE 2011 03 OCT 2011

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, identificados con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

(...) En conclusión me permito aclarar que el Concepto Previo Favorable emitido por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, al anteproyecto descrito en las resoluciones IDPC No. 624 del 09 de diciembre de 2009 y 075 del 22 de febrero de 2010, en lo relacionado con "la exigencia de aislamiento posterior y la reducción del antejardín que colinda con el Bien de Interés Cultural", se encuentra sujeta a la verificación integral de las normas de edificabilidad por parte de la curaduría Urbana ante la cual se tramita la Licencia de Construcción, como lo establecido el Concepto emitido por la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría de Planeación Distrital al señalar directamente, "que el asunto es de competencia específica del Curador Urbano, a quien le corresponde verificar la correcta aplicación de todas y cada una de las normas aplicables al caso", (Dicho concepto fue incorporado en la parte motiva de la resolución IDPC No. 624 de 2009). (subrayado fuera de texto)."

Que mediante comunicación No. 3-2011-01764 del 14 de febrero de 2011 la Dirección de Norma Urbana remitió a la Dirección de Economía Urbana, la respuesta emitida por el IDPC y a su vez señaló:

"Teniendo en cuenta que esta Secretaria únicamente ejerce el control de la norma urbanística en relación con las licencias expedidas por los curadores urbanos de la ciudad a través de los recursos de la vía gubernativa y de la figura de la revocatoria directa, no se tiene en este momento la competencia para pronunciarse respecto del anteproyecto aprobado en mención ya que de hacerlo y se interpusieran los recursos de la vía gubernativa (apelación), tendría que declararse impedida para conocerlos. En consecuencia se envía la respuesta en cuestión para que se continúe con el respectivo trámite para el cálculo definitivo de los hechos generadores de plusvalía."

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 predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31 mediante oficio No. 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió en medio magnético el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación del día 21 de junio de 2011.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada el día 6 de julio de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP. 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 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió a la Secretaría Distrital de Planeación, copia del Acta de reunión No.16 correspondiente a la sesión interinstitucional del 6 de julio de 2011 celebrada entre la UAECD y la SDP, en dicha acta se anexa la respuesta dada por la UAECD a las observaciones formuladas por la SDP, al informe técnico aprobado del cálculo del efecto plusvalía realizado para el englobe predial de los predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31; donde se consignó lo siguiente:

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, identificados con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

(...)

RADICACIÓN	*DIRECCIÓN*	*AVALUADOR*	*INSTRUMENTO*	*OBSERVACIONES*
2011ER2692	*KR 8 81 31/23*	*MARTHA VICTORIA VALENZUELA*	*Integración Predial*	*La SDP presenta objeciones de norma y económicas, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía.*

(...)

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE24094 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-33794 del 5 de agosto de 2011, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31 si existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad. En dicho informe la UAECD señaló lo siguiente:

"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 (652,01 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (735,00 m2, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 83,00 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 ***SÍ*** *existe hecho generador de plusvalía por mayo 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 de plusvalía para el englobe predial de la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"* y el *"Informe resumen 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

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, identificados con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

establecida en las normas relacionadas con este proceso. Que dichos informes constituyen soporte de esta resolución y reposan 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 Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, 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 A 14 DE FEBRERO DE 2006 (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	VALOR M² INCREMENTADO CON IPC 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007 (POT)	PLUSVALÍA (M^2)
$ 3.141.000,00	1,04962	$ 3.296.865,83	$ 3.467.000,00	$ 170.134,17

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"* y el *"Informe Resumen 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

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 8 No. 81-23 y Carrera 8 No. 81-31, identificados con CHIP AAA0097LYRJ y AAA0097LYPA; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-90283 y 50C-15472, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

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

03 OCT 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
Proyectó: Manuel Alejandro Jarro Navarro
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica
Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
Andrea Vargas Marín
Profesional E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos