



RESOLUCIÓN N.º 1303 DE 2011 03 OCT 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, 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 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 mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-32001 del 1º de agosto de 2007, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03

Que mediante memorando No. 3-2007-06069 del 8 de agosto de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03.



RESOLUCIÓN N.º ~~1303~~ DE 2011

03 OCT 2011

Hoja 2 de 6

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-07087 del 11 de septiembre de 2007 para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, según el cual, *“(…) De lo anterior se concluye que para el predio de la solicitud se presenta un aumento en el área construible de 909.7 m², en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 059 de 2007, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 (…).”*

Que por lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación emitió la Resolución No. 0816 del 12 de octubre de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 98 NO. 21-45, CALLE 98 NO. 21-53 Y CALLE 98 NO. 22-03, identificados con CHIPS No. AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW y folios de matrícula inmobiliaria números 50N-299528, 50N-465362 y 50N-452931.”*

Que el considerando 7º de la Resolución No. 0816 del 12 de octubre de 2007 dispone: *“Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado 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 el mencionado acto administrativo fue notificado el día 30 de octubre de 2007 a la señora Rocio Fernández de Díaz del Castillo, en calidad de representante legal de la Sociedad Consorcio Constructor S.A. (BICON S.A.), identificada con Nit No. 900116324-5.

Que mediante comunicación con radicación SDP No. 1-2007-49031 del 7 de noviembre de 2007, el señor Juan Manuel González Garavito, actuando en calidad de apoderado de la Sociedad CONSORCIO CONSTRUCTOR S.A. según poder del 1º de noviembre de 2007, interpone recurso de reposición, contra la Resolución No. 0816 del 12 de octubre de 2007 y subsidiariamente solicita se conceda el recurso de apelación.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0170 del 28 de febrero de 2008 *“Por la cual se decide el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 0816 del 12 de octubre de 2007 por la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIPS AAA98UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW, y con las matrículas inmobiliarias 50N-299528, 50N-465362 y 50N-452931”* donde en sus artículos segundo y tercero dispone:

“ARTÍCULO SEGUNDO: Negar las pretensiones contenidas en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0816 del 12 de octubre de 2007 expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación. En consecuencia se confirma integralmente la Resolución impugnada.

ARTÍCULO TERCERO: Conceder el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.”



Jed



RESOLUCIÓN N.º 1303 DE 2011 03 OCT 2011

Hoja 3 de 6

Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Que en consecuencia de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0626 del 5 de agosto de 2008 *“Por la cual se decide el recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la Resolución 0816 del 12 de octubre de 2007 “Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CALLE 98 No. 21-45, CALLE 98 No.21-53 Y CALLE 98 No. 22-03, identificados con los CHIPS AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW, y folios de matrícula inmobiliaria números 50N-299528, 50N-465362 y 50N-452931.”* que en su artículo primero resuelve:

“NEGAR las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por el apoderado de la sociedad BICON S.A., contra la Resolución No. 0816 de 12 de octubre de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con fundamento en los considerandos que anteceden.”

Que la Resolución No. 0626 del 5 de agosto de 2008, fue notificada personalmente el día 4 de marzo de 2008 a la señora Karen Paola Rodríguez Morales, en calidad de autorizada por el señor Juan Manuel González Garavito apoderado de la sociedad Consorcio Constructor S.A. (BICON S.A.), identificada con Nit No. 900116324-5.

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 de la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03 mediante oficio No. 2-2011-09895 del 26 de marzo de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio No. 2011EE17545, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-24793 del 16 de junio de 2011, remitió por medio magnético el informe técnico previo que soporta el cálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada los días 20 y 29 de junio 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 UAECD remitió a la SDP, copia del Acta de reunión No. 15 correspondiente a la sesión interinstitucional del 20 y 29 de junio 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 la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03; y se consignó lo siguiente:



RESOLUCIÓN N.º **1303** DE 2011 03 OCT 2011

Hoja 4 de 6

Continuación de la resolución **“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, y se determina el monto de la participación en plusvalía”**

RADICACION	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
2011ER4745	CL 98 21 45/53, CL 98 22 03	Gina Marcela Tenjo	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. 2011EE20292 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-28602 del 11 de julio de 2011, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03 si existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En dicho informe la UAECD concluyó 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 o el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual, con el mismo cálculo se corrobora, debido a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (6.973,35 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y obtenida por la aplicación de la acción urbanística (7.980,00 m2, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 1.006,65 m2.

Los datos de las áreas construidas en el escenario Acuerdo 6 de 1990 se modificaron con relación a los lineamientos urbanísticos dados por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2011-09895, ya que para cumplir con el 70% de equipamiento comunal privado exigido en primer piso, fue necesario descontar el área faltante y por lo tanto se afecta el área total construida; sin embargo se conserva el área tipo y bajo cubierta. En el escenario normativo POT, se aplican exactamente las áreas indicadas en dicho oficio.

Una vez aplicados los lineamientos normativos establecidos en el oficio 2-2011-07034 de la SDP y habiendo obtenido como resultado una mayor edificabilidad, se procedió con el análisis de costos.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí 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 de plusvalía para el englobe predial de la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, 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 establecida en las normas relacionadas con este proceso. Que dichos informes constituyen soporte de esta resolución y reposan en los archivos de la mencionada



RESOLUCIÓN N.º 1303 DE 2011

03 OCT 2011

Hoja 5 de 6

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

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 Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, 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 M ² DEFLACTADO POR IPC 14 DE FEBRERO DE 2007	VALOR M2 A 14 DE FEBRERO DE 2007 (POT)	PLUSVALÍA (M ²)
\$ 1.983.000,00	1,0496	\$ 2.081.402,40	\$ 2.344.000,00	\$ 262.597,60

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 6º 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 2º del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el parágrafo 2º 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 el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

↓

[Firma]



RESOLUCIÓN N.º 1303 DE 2011 03 OCT 2011

Hoja 6 de 6

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 98 No. 21-45, Calle 98 No. 21-53 y Calle 98 No. 22-03, identificados con CHIP AAA0098UYZE, AAA0098UYYN y AAA0098WDLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-299528, 50C-465362 y 50C-452931, y se determina el monto de la participación en plusvalía*”

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: Edwin Ramírez Pardo
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