



RESOLUCIÓN N.º 13 43 DE 2011 07 OCT 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, identificados con CHIPS AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, 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. 1-2010-26761 del 23 de junio de 2010, el señor Alexander Varón Rodríguez, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR.

Que mediante memorando No. 3-2010-08030 del 24 de junio 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 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR.

[Handwritten signature]



Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, identificados con CHIPS AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, 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. 3-2010-10796 del 30 de agosto de 2010 para el englobe de predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR según el cual, *“A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 305.01 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 con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Dirección de Economía Urbana de la SDP, mediante oficio con radicado No. 2-2010-35169 del 17 de septiembre de 2010, remitió al señor Alexander Varón Rodríguez, el estudio comparativo de norma, así como el estudio técnico económico para los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, 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:

(...)

“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 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 los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR mediante oficio No. 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante comunicación No. 2011EE16581 con radicado SDP No. 1-2011-23286 del 9 de junio de 2011, remitió a la Dirección de Economía Urbana por medio magnético los informes técnicos previos que soportan el cálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR.

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 17 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 determina que para este englobe predial si se genera efecto plusvalía.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió a la Secretaría

EC



RESOLUCIÓN N.º 1343 DE 2011 07 OCT 2011

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, identificados con CHIPS AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Distrital de Planeación –SDP-, copia del Acta de reunión No. 14 correspondiente a la sesión interinstitucional del 17 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 Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR; y se consignó lo siguiente:

“(…)

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
2011ER6642 2011ER4735	KR 81H 47B 28/22 SUR	Ana Ruth Molano	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones de norma para esta integración, la UAECD acepta las objeciones económicas, se hacen las correcciones respectivas. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía.

(…)”

Que de conformidad con lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE20296, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-28609 del 11 de julio de 2011.

Que con base en el informe técnico remitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- la Dirección de Economía Urbana de la SDP mediante comunicación No. 2-2011-30669 del 18 de agosto de 2011, le solicitó lo siguiente:

“Con respecto la informe técnico del cálculo del efecto plusvalía realizado por la UAECD para el predio sujeto a integración predial de la referencia, el cual fue aprobado en la sesión interinstitucional del día 17 de junio de 2011 y remitido a la SDP mediante radicado No. 1-2011-28609 del 11 de julio de 2011. Me permito informarle que tras revisar el informe aprobado, se encontró una inconsistencia relacionada con el valor incrementado por IPC a 13 de julio de 2005 que fue señalado en el cálculo (\$180.000,00/ m2), ya que dicho valor debe ser el resultante del factor multiplicador IPC (1.0486) por el valor m2 a 13 de julio de 2004 (\$172.000,00), en este sentido el valor m2 indexado a 13 de julio de 2005 es de (\$180.359,02/m2).

Por lo tanto, se solicita revisar la situación descrita anteriormente y realizar las correcciones del caso, así como remitir nuevamente el informe técnico lo más pronto posible para continuar con el proceso de liquidación del efecto plusvalía.”

Que de conformidad con lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio No. 2011EE27430, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-38824 del 5 de



[Handwritten signature]



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, identificados con CHIPS AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

septiembre de 2011 en el cual concluyó que para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR si existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. En dicho informe la UAECD estipula lo siguiente:

“(…)

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que SÍ existe hecho generador por 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. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano

CONSIDERACIONES

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 (743,40 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 305,01 m².

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 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 Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, 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 Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:



RESOLUCIÓN N.º 1343 DE 2011 07 OCT 2011 Hoja 5 de 6

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, identificados con CHIPS AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, con CHIP AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, 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 13 DE JULIO DE 2004 (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	VALOR M ² INDEXADO A 13 DE JULIO DE 2005	VALOR M2 A 13 DE JULIO DE 2005 (POT)	PLUSVALÍA (M ²)
\$ 172.000,00	1.0486	\$ 180.361,34	\$ 217.000,00	\$ 36.638,66

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.

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.



RESOLUCIÓN N.º 1343 DE 2011 07 OCT 2011 Hoja 6 de 6

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 81 H No. 47B-22 SUR y Carrera 81 H No. 47B-28 SUR, identificados con CHIPS AAA0052KPMS y AAA0052KPLW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-758084 y 50S-834298, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

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

07 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
Contratista - DEU

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