RESOLUCIÓN N.º 1724 20 DIC 2011

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654 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 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 4° 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 la Curaduría Urbana No. 1 mediante oficio radicado No. 1-2011-00325 del 5 de enero de 2011, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-170 y Carrera 58A No. 128A-80.

Que mediante el formato M-FO-061 radicado No. 1-2011-02097 del 24 de enero de 2011, la señora Carolina Gordillo de Gramercy Ltda, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654 y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

Que la Dirección de Economía Urbana con oficio radicado No. 2-2011-01533 del 19 de enero de 2011 dirigido a la Curaduría Urbana No. 1, informó que *"(...) el predio de su consulta se localiza en la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24 "NIZA" reglamentada a través del Decreto 175 de Mayo 31 de 2006. Conforme a esta reglamentación, y al estudio técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y a la Resolución 1081 de Diciembre 6 de 2006, que liquidó el efecto plusvalía para la UPZ, se pudo determinar que el predio de la referencia no se encuentra en la citada resolución, luego no es objeto de cobro por dicho concepto, bajo el marco normativo de la UPZ.*

Además, consideramos pertinente precisar que, conforme al artículo 7 del Decreto Distrital 084 de 2004, en caso de realizarse un englobe predial, en el predio resultante pueden generarse mayores aprovechamientos del suelo, caso en el cual debe ser objeto de estudio, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, para lo cual será necesario que el interesado remita a este despacho la siguiente información: copia de solicitud de la licencia, plano urbanístico, manzana catastral, cuadro de áreas, boletines de nomenclatura y certificados de tradición y libertad. Igualmente, el predio será objeto de evaluación de plusvalía en caso de que sea sujeto a otros instrumentos de planeamiento diferentes a la UPZ, tales como Planes Parciales, de Implantación, de Regularización y Manejo, Tratamiento de Desarrollo, entre otros, definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, así como las acciones urbanísticas que se adelanten en el futuro (...)."

Que mediante el memorando con radicado No. 3-2011-01172 del 2 de febrero de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la SDP realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80.

Que la Curaduría Urbana No. 1 mediante el oficio radicado No. 1-2011-09829 del 16 de marzo de 2011, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- aclarar el oficio No. 2-2011-01533 del 19 de enero de 2011, lo anterior en razón a que se relaciona el predio de la Carrera 58A No. 128A-180 y no se incluye el de la Carrera 58A No. 128A-170.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando radicado No. 3-2011-03414 del 23 de marzo de 2011, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP dió alcance al memorando con radicado No. 3-2011-03414 mediante el memorando con radicado No. 3-2011-03629 del 27 de abril de 2011, con el fin de *"(...) informar el beneficio normativo del predio de la consulta, razón por la cual no avala, ni es fundamento para determinar áreas o linderos ni tampoco condiciones normativas diferentes al objeto de este estudio (...)"*.

Que la Dirección de Economía Urbana de la SDP, mediante el oficio radicado No. 2-2011-10623 del 1° de abril de 2011 informó a Gramercy Ltda., que *"(...) de acuerdo con lo establecido en el Decreto*

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654 y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

No. 020 de 2011, será la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- quien realice el cálculo y liquidación definitiva, toda vez que de acuerdo con lo establecido en el referido Decreto, quedó sin efecto la estimación general que venía realizando la SDP.
No obstante, teniendo en cuenta que los antecedentes de la citada solicitud son con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 020 de enero de 2011 y exclusivamente con el fin de expedir la licencia de construcción correspondiente y con base en la información obtenida del cálculo del efecto plusvalía y otros englobes realizados por la UAECD en la referida UPZ, se ha determinado un valor referente de efecto plusvalía por m2 de terreno de $510.000 que representaría una participación (50%) equivalente a $255.000 aplicable sobre el área del predio(...)".

Que mediante el oficio radicado No. 2-2011-10721 del 1° de abril de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe en mención.

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

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 13 de julio de 2011 tal como quedó estipulado en el Acta No. 17 de la mesa interinstitucional realizada entre la SDP y la UAECD al interior de la cual se concluye que *"La SDP presenta objeciones de norma y económicas, se hacen las correcciones respectivas por parte de la UAECD. Y se modifica el cálculo. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía".*

Que mediante el oficio radicado No. 1-2011-30916 del 21 de julio de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) envió a la Dirección de Economía Urbana el informe técnico aprobado del cálculo del efecto plusvalía del englobe de predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al informe técnico aprobado del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en la reunión celebrada el 27 de septiembre de 2011 tal como quedó estipulado en el Acta No. 28 de la mesa interinstitucional realizada entre la SDP y la UAECD al interior de la cual se concluye que *"La SDP presenta objeciones económicas, la UAECD hace las correcciones pertinentes, lo cual modifica el cálculo. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía ($429.695,88)".*

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654 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 del englobe en mención mediante comunicación No. 1-2011-47596 del 28 de octubre 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 o 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 (1.405,09 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.337,66 m², según Decreto 175 de 2006), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 932,57 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, las áreas de terreno se toman del estudio técnico suministrado por la Secretaria distrital de Planeación".

En todo caso, se aplicaron los lineamientos normativos establecidos en el oficio 2-2011-10721 de la SDP.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que ***SI*** *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 de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, se encuentra 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. Que dicho informe constituye soporte de esta resolución y reposa en los archivos de la mencionada Subsecretaría 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 de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654, 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 – UAECD, así:

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654 y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

VALOR M² Acuerdo 6 de 1990 Mayo 31 de 2005	IPC	VALOR M² INCREMENTADO POR IPC a Mayo 31 de 2006	VALOR M² POT a Mayo 31 de 2006 ($/M²)	PLUSVALÍA M²
$ 404.000,00	1,0403	$ 420.304,12	$ 850.000,00	$429.695,88

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.

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 58A No. 128A-70 y Carrera 58A No. 128A-80, identificados con CHIPS AAA0125HXYX y AAA0125HXZM y folios de matrícula inmobiliaria 50N-290733 y 50N-724654 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 20 DIC 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Aprobó: JORGE LEÓN TÉLLEZ. Subsecretario de Planeación Socioeconómica.
Revisó: SANDRA VIVIANA SALGADO NARANJO. Directora Economía Urbana.
Preparó: EDWIN RAMÍREZ PARDO. Profesional Dirección de Economía Urbana.

Revisión Jurídica: HEYBY POVEDA FERRO. Subsecretaria Jurídica.
JAIRO ANDRÉS REVELO MOLINA. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
NUBIA STELLA TAPIAS GALVIS. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.