



RESOLUCIÓN No. **0013** DE 2013 04 ENE. 2013

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 y el literal n) del artículo 4º del Decreto Distrital 550 de 2006, 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 expedirse el referido decreto.

Que teniendo en cuenta que el trámite se inició antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 020 de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación tiene la competencia para expedir el acto administrativo que determina el efecto plusvalía del presente englobe.

Que el Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, en su artículo 46 dispone que *“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten.”*

Que el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 establece entre las funciones de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, la siguiente: *“(…) d).Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales.”*

Que la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., mediante el oficio con radicación No. 1-2009-26769 del 23 de junio de 2009 solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634.

Que no obstante que en la solicitud anteriormente mencionada no se alude al predio con nomenclatura urbana Carrera 88C No. 62-57 Sur, en el expediente que soporta la expedición de la presente resolución aparecen varios documentos relacionados con dicho predio pero, por ser éste de propiedad del Distrito Capital, no puede ser objeto de liquidación del efecto plusvalía, según lo expresado en el Concepto No. 1135 del 5 de junio de 2006 de la Subdirección Jurídico Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, así:



0013
RESOLUCIÓN No. DE 2013 04 ENE. 2013

Página 2 de 6

Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

"(...) es importante anotar que para que la obligación tributaria nazca a la vida jurídica requiere que existan dos personas que se constituyan en los extremos de la relación jurídica. Cuando uno de esos extremos no existe, o cuando concurren en una misma persona o sujeto las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una confusión que extingue la deuda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.724 del Código Civil, que reza:

"Cuando concurren en una misma persona las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una confusión que extingue la deuda y produce iguales efectos que el pago" (Resaltado fuera de texto).

(...) en los casos en que el Distrito Capital Bogotá, sea titular del derecho de dominio de inmuebles ubicados en esta jurisdicción no será sujeto pasivo de la participación en Plusvalía; Es decir, no será contribuyente de este tributo, por existir concurrencia del sujeto activo y pasivo del tributo, que genera extinción de la obligación fiscal por confusión en los extremos del vínculo obligacional del tributo y por consiguiente, no está obligado a cumplir deberes formales ni sustanciales por este concepto por vigencia fiscal alguna."

Que mediante memorando No. 3-2009-10060 del 26 de junio de 2009, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Planes Parciales, realizar el estudio normativo para los predios mencionados en el considerando anterior, el cual fue remitido mediante memorando No. 3-2009-15244 del 16 de septiembre de 2009 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, señalando:

ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA

- Cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo:

En cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, se configura un hecho generador del efecto plusvalía, toda vez que el POT incorpora a usos urbanos un suelo que en el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990 y el Acuerdo 26 de 1996 estaba clasificado como Área Suburbana de Expansión.

(...)

El cálculo del beneficio normativo se hace teniendo en cuenta el máximo potencial permitido en el escenario normativo del POT, asumiendo dos situaciones: a) el desarrollo en la totalidad del proyecto del uso único de vivienda y b) el desarrollo simultáneo de los usos de comercio de escala urbana y vivienda, los cuales corresponden a los de mayor rentabilidad (...)"

A. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD

| ÁREA NETA URBANIZABLE (M2) | 36.762,37 | | | |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| RANGO 1 | EDIF BÁSICA (1,0) ANU | EDIF MEDIA (1,875) ANU | EDIF MÁXIMA (2,75) ANU | TOTAL INCREMENT O |
| EDIFICABILIDAD (M2) | 36.762,37 | 68.929,44 | 101.096,52 | |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (Básica a media M2) | | 32.167,075 | | |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD | | | 32.167,075 | |



67

RESOLUCIÓN No. 0013 DE 2013 04 ENE. 2013

Página 3 de 6

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

| | | | | |
|--|--|--|--|-----------|
| (Media a máxima M2) | | | | |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (Básica a máxima M2) | | | | 64.334,15 |

Que con base en el estudio normativo citado, la Dirección de Economía Urbana realizó el estudio económico del efecto plusvalía para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo a que se refiere la presente resolución, el cual fue remitido a la Curaduría Urbana No. 1 mediante oficio con radicación No. 2-2009-47836 del 23 de diciembre de 2009, señalando que: *“(…) los valores establecidos en el presente oficio son un precálculo cuya validez es 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 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- realizó el cálculo del efecto plusvalía para los predios objeto de la presente decisión en respuesta al requerimiento realizado por la Dirección de Economía Urbana, señalando:

“(…) El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es el establecimiento o modificación del régimen jurídico en cuanto al uso del suelo; debido, a que al realizar la comparación normativa el predio antes de la acción urbanística según Acuerdo 6 de 1990 y Acuerdo 26 de 1996, lo clasificaba como un predio dentro del área de expansión urbana, cuyos usos eran agrícolas, y la obtenida después de la acción urbanística Plan de Ordenamiento Territorial Tratamiento de Desarrollo Decreto 327 del 11 de octubre de 2004, se mejoran, no sólo incluyéndolo dentro del suelo urbano de la ciudad sino permitiendo usos más atractivos (Residencial); por lo tanto, sí existe hecho generador de plusvalía. (...)”

Que esta Entidad presentó objeciones de carácter económico al cálculo de efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las cuales fueron resueltas en la reunión celebrada el 8 y 10 de junio de 2011, tal como quedó plasmado en el Acta No. 13 de la mesa de objeciones realizada entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, así: *“(…)”*

| RADICACIÓN | DIRECCIÓN | AVALUADOR | INSTRUMENTO | OBSERVACIONES | ENTIDAD QUE LIQUIDA |
|------------|------------------|--------------------|---------------------------|--|---------------------|
| 2011ER4729 | KR 88C 62 57 SUR | Andrea Roza Medina | Tratamiento de desarrollo | La SDP presenta objeciones de económicas, se hacen las respectivas correcciones. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. | SDP |

“(…)”

Que a pesar de la mención del predio con nomenclatura urbana Carrera 88C No. 62-57 Sur en el acta antes citada, ese predio no es objeto de la presente resolución, según lo expresado anteriormente.

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para los predios objeto del presente pronunciamiento se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *“Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”* y el *“Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”* suscritos



65

RESOLUCIÓN No. 0013 DE 2013 04 ENE. 2013 Página 4 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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. Tales informes reposan en los archivos de la referida Subsecretaría de Planeación Socioeconómica donde podrán ser consultados y hacen parte integral de la presente Resolución.

Que finalmente, se advierte que la solicitud de liquidación del efecto plusvalía para los predios objeto de estudio fue presentada en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984, motivo por el cual a la actuación que nos ocupa le es aplicable lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, según el cual *“(…) Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”*.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicados en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634, 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 M ² Octubre 11/03 | Valor m ² (Acuerdo 6 /1990) a Octubre 11 de 2004 | Valor m ² Indexado por IPC a Octubre 11 de 2004 | Plusvalía m ² sobre área bruta | Plusvalía m ² sobre área útil | Participación en plusvalía m ² sobre área bruta |
|---------------------------------------|--|--|--|---|--|
| \$ 11.900,00 | \$ 12.607,50 | \$ 45.000,00 | \$ 32.392,50 | \$ 70.379,49 | \$16.196,25 |

Artículo 2º.- Determinar que la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa del 50% establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es de \$ 16.196,25 moneda corriente sobre área bruta.

Artículo 3º.- Para proceder al cobro del tributo la Secretaría Distrital de Hacienda actualizará el efecto y el monto de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), conforme al parágrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4º.- Adoptar como parte integral de la presente resolución el *“Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”* y el *“Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”*, suscritos



RESOLUCIÓN No. 0013 DE 2013 04 ENE. 2013 Página 5 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio sujeto al tratamiento de desarrollo ubicado en la Carrera 88C No. 62-55 Sur, identificado con CHIP AAA0151PLOM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40273634, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales se encuentra 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.

Parágrafo 1. En los casos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, realizará la respectiva anotación en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria matriz.

Parágrafo 2. En los casos en que el folio de matrícula inmobiliaria matriz de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal se encuentre cerrado, la inscripción se realizará en los folios de matrícula inmobiliaria segregados, con la aclaración de que el pago del gravamen sólo será exigible en los casos en que los hechos generadores se presenten sobre la totalidad del predio objeto del régimen de propiedad horizontal y no sobre cada uno de los inmuebles segregados.

Artículo 6°.- La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del Decreto Distrital 020 de 2011, modificado por el Decreto 560 de 2012, en concordancia con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Adicionalmente, el acto administrativo será publicado en las instalaciones de la Secretaría Distrital de Planeación para información de los interesados.

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 el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, tal como lo prevén 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los 04 ENE. 2013

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Revisó: Octavio Fajardo Martínez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Economía Urbana
Elaboró: Alejandro Valbuena López
Profesional Especializado – DEU

Revisión Jurídica: Ximena Aguillón Mayorga
Subsecretaria Jurídica
Laura Lucia Díaz Mojica
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Andrea Vega Rodríguez
P. U. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos