



RESOLUCIÓN No. 1491 DE 2012 00 DIC. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

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 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”*, derogado por el Decreto Distrital 020 de 2011, establecía 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 comunicaciones No. 1-2009-31259 del 22 de julio de 2009 y 1-2010-13885 del 6 de enero de 2010, la Curaduría Urbana No. 1 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación realizar el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN y folio de matrícula inmobiliaria 50C-403040.

Que mediante memorando No. 3-2010-04895 del 14 de abril de 2010, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para el mencionado predio, en respuesta de lo cual a través del radicado 3-2010-06001 del 7 de mayo de 2010 esta última Dirección manifestó que *“(…) Debido a que el predio de la consulta es un Inmueble de Interés Cultural con*



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Categoría de Conservación Integral, se le solicitó a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial, emitir un concepto sobre los Usos Permitidos para este inmueble (...).”

Que conforme con lo anterior, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana mediante memorando No. 3-2010-07240 del 3 de junio de 2010, informó:

“(...) El predio se encuentra incluido como un Inmueble de Interés Cultural con categoría Integral de acuerdo con el Decreto 606 de 2001, ubicado dentro del sector normativo No. 4, Subsector de Edificabilidad G y de usos 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal 88/97 El Refugio/ Chicó-Lago, reglamentada mediante Decreto 059 de 2007.

Una vez consultada la plancha No. 4 sobre 4 de la mencionada Unidad de Planeamiento Zonal donde se reglamentan los usos y la edificabilidad para los Inmuebles de Interés Cultural y los Sectores de Interés Cultural, es donde se establecen los usos permitidos para el Inmueble de Interés Cultural de la referencia, lo cual nos permitimos transcribir en el cuadro siguiente.

No obstante es importante aclarar que para cualquier intervención que se piense adelantar en un Inmueble de interés Cultural debe tener concepto previo y favorable del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, quien de acuerdo con sus funciones establecerá si el uso permitido por la denominada Unidad de Planeamiento Zonal se puede desarrollar en el inmueble, ya que este podría modificar los valores patrimoniales, tanto alterándolos o resaltándolos.”

Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Economía Urbana mediante oficio No. 2-2010-26623 del 16 de julio de 2010, solicitó a la Curaduría Urbana No. 1 radicar el proyecto arquitectónico presentado para el inmueble objeto del presente acto administrativo, *“con el fin de comparar los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990.”*

Que mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No.1-2010-34907 del 20 de agosto de 2010, la Curaduría Urbana No. 4 solicitó informar si para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26 se configuran hechos generadores de plusvalía de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Decreto 1062 de 2007, y en caso afirmativo anexar la correspondiente liquidación, en respuesta de lo cual la Dirección de Economía Urbana mediante oficio No. 2-2010-31674 del 26 de agosto de 2010 informó que sobre el mismo predio se encontraba el trámite la petición presentada por la Curaduría Urbana No. 1, y que frente a la misma se había informado *“(...) que el predio correspondía a un Inmueble de Interés cultural aclarando que no era posible realizar el estudio de comparación normativa hasta que se presentara el respectivo anteproyecto arquitectónico aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural- IDPC-“.*

Que con base en lo anterior, la Curaduría Urbana No. 4, mediante radicado No. 1-2010-39612 del 21 de septiembre de 2010 remitió los Planos del proyecto arquitectónico aprobado por el Instituto Distrital



RESOLUCIÓN N.º 1491 DE 2012

06 DIC. 2012

Hoja 3 de 7

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

de Patrimonio Cultural, así como copia de la resolución No. 500 del 9 de diciembre de 2008 expedida por dicha Entidad *“Por la cual se aprobó la intervención de un inmueble de Interés Cultural ubicado en la Calle 79B No. 4-26 de Bogotá D.C.”*, con el fin de adelantar el estudio del efecto plusvalía.

Que mediante memorando No. 3-2010-12374 del 29 de septiembre de 2010, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Norma Urbana, realizar el estudio normativo del predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, el cual fue remitido mediante memorando No. 3-2010-16286 del 27 de diciembre de 2010, según el cual *“Se concluye que para el predio de la consulta NO se presenta incremento en el área construible, en aplicación de las normas urbanísticas del POT Decreto 059 de 2007, Resolución 1062 de 2007 y Decreto 606 de 2001), frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 (Decretos 736 de 1993, 1210 de 1997 y 496 de 1999), por lo tanto NO se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.”*

Respecto del uso, la norma vigente para la UPZ 88/97 “El Refugio/Chicó Lago”, Decreto 059 de 2007, en comparación con la normatividad anterior (Acuerdo 6 de 1990), NO identificó la asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, como hecho generador del efecto plusvalía en el sector normativo 4 subsector de usos I, donde se encuentra el predio de la consulta. Sin embargo atendiendo lo especificado, para el predio de la consulta, en la Resolución No. 1062 de 2007 “Por la cual se complementa la ficha reglamentaria del Sector Normativo 4, subsector de usos I de la UPZ No. 97/88 Chicó-Lago/El refugio, en que se establece que este predio: “(...) no contiene un uso dotacional que deba ser sujeto a la permanencia prevista por el artículo 344 del POT (...), y según el oficio 3-2010-07240 del 3 de junio de 2010, mediante el cual la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, establece que los usos permitidos para el Inmueble de Interés Cultural de la referencia son los establecidos en la Plancha 4 del decreto 059 de 2007, reglamentario de la UPZ 88/97 El Refugio/Chicó Lago, se realiza el siguiente análisis:”

(...)

En el análisis se encontró que la norma actual, Decreto 059 de 2007 (modificado por la Resolución 1062 de 2007 de la SDP), autoriza los usos: Vivienda, Servicios Personales (Servicios Turísticos, Servicios Alimentarios y Servicios de Comunicación y Entretenimiento Masivos), Servicios Empresariales (Servicios a Empresas e Inmobiliarios y Servicios Financieros) y Comercio, como adicionales a los contemplados por la norma anterior, Acuerdo 6 de 1990. Se aclara que estos usos adicionales se refieren específicamente a los descritos anteriormente, en el listado de usos permitidos para cada uno de los casos y que para ser autorizados se deben cumplir las condiciones descritas.”

Que con base en el estudio normativo citado, la Dirección de Economía Urbana expidió el precálculo del efecto plusvalía para el predio objeto de la presente Resolución por valor de CIENTO DIEZ Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TRECE PESOS MCTE (\$117.813.00), el cual fue remitido a la Curaduría Urbana No. 4 mediante oficio No.2-2011-01353 del 16 de enero de 2011, señalando que *“(...) los valores establecidos en el presente oficio corresponden a una estimación general, 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 devolverá al contribuyente el excedente (...).”*



RESOLUCIÓN N.º 1 4 9 1 DE 2012

08 DIC. 2012

Hoja 4 de 7

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que mediante comunicación No. 2-2011-38155 del 6 de octubre de 2011 la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- realizar el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, el cual fue remitido por dicha entidad mediante comunicación 2011EE37657 del 1º de diciembre de 2011 donde señaló: *“De acuerdo a la revisión del estudio normativo para el cálculo de plusvalía del asunto, no hay claridad sobre si existe hecho generador por uso y edificabilidad. Según lo descrito en el informe técnico normativo de la Secretaría Distrital de Planeación, en el predio del estudio no se constituye hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad”* *“(…) Por lo anterior, solicitamos se aclare si existe hecho generador por uso y edificabilidad que se deba liquidar por efectos de la resolución 1062 de 2007, de ser así se hace necesario contar con las áreas construibles normativamente para antes y después de la acción urbanística.”*

Que por lo anterior, mediante memorando No. 2-2012-09338 del 2 de marzo de 2012, la Dirección de Norma Urbana de la SDP, realiza nuevamente el estudio normativo para el predio mencionado en el considerando anterior donde dispuso: *“Sin embargo, existe una decisión administrativa posterior a la expedición del Decreto Distrital 059 de 2007 que constituye una acción urbanística que autoriza usos más rentables, y por lo tanto produce plusvalía. Dicha decisión está consignada en la resolución 1062 de 2007 “Por la cual se complementa la ficha reglamentaria del Sector Normativo 4, subsector de usos I de la UPZ El Refugio/Chicó-Lago (…)”*.

Que con base en el estudio normativo citado, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió por medio magnético el informe técnico que soporta el cálculo del efecto plusvalía, mediante radicado 2012EE27949 del 5 de junio de 2012.

Que mediante comunicación remitida por correo electrónico del 8 de junio de 2012 la Secretaría Distrital de Planeación, presentó objeciones de carácter económico y normativo al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las cuales fueron resueltas en reunión celebrada el 4 de julio de 2012, tal como quedó plasmado en el Acta No. 57 de la mesa de objeciones realizada entre la SDP y la UAECD.

Que por lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio No. 2012EE37618 con radicado SDP No. 1-2012-38145 del 30 de agosto de 2012 remite el informe técnico definitivo del cálculo del efecto plusvalía para el predio objeto del presente acto administrativo en el que se señaló que *“De acuerdo con la resolución 1062 de 2007 “por la cual se complementa la ficha reglamentaria del sector normativo 4, subsector de usos I de la UPZ 88/97 el refugio/Chicó-Lago” la cual establece que el predio: “(…) no es un dotacional sujeto a la permanencia prevista por el artículo 344 del POT (…)”*. De tal manera los usos permitidos, a partir de dicha resolución son los establecidos en la plancha 4 de la mencionada UPZ, reglamentada por el Decreto 059 de 2007, según el oficio No 3-2010-07240 del 03-06-2010 de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, para el inmueble de Interés Cultural. Por lo tanto se considera que existen usos adicionales para el predio con usos más rentables por lo tanto SI existe hecho generador de plusvalía.



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es la autorización de un mayor aprovechamiento de suelo en usos, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística 26.587,79 m², según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 736 del 22 de noviembre de 1993, Decreto 215 de 1997, Decreto 496 de 1997 y Decreto 1210 del 23 de diciembre de 1997 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 26.587,79 m², según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 88/97 EL REFUGIO/CHICO LAGO, Decreto 059 de 14 de febrero de 2007, da como resultado que el cambio de la norma en el aprovechamiento del suelo es en usos más rentables.”

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 predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, 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. Tales informes reposan en los archivos de la referida Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados y hacen parte integral de la presente resolución.

Que finalmente, se advierte que la solicitud de liquidación del efecto plusvalía para el predio objeto de estudio, fue presentada en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984. Por tal motivo, 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 1º.- Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio identificado con la nomenclatura urbana Calle 79 B No. 4-26, con CHIP AAA0093FDNN, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, 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 Acuerdo 6 de 1990 Febrero 14 de 2006	Valor m ² Indexado por IPC a Febrero 14 de 2007	Valor m ² POT a febrero 14 de 2007	Plusvalía m ²
\$ 740.080,00	\$ 776.804,99	\$ 1.146.000,00	\$369.195,01



RESOLUCIÓN N.º 1491 DE 2012

06 DIC. 2012

Hoja 6 de 7

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Artículo 2º.- Determinar que el monto de 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 \$184.597,50 moneda corriente, por metro cuadrado.

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 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 5º.- 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 en los que resulten del englobe.

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 6º.- 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 Decreto Distrital 020 de 2011, 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 7º.- Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.



RESOLUCIÓN N.º 1491 DE 2012 06 DIC. 2012

Hoja 7 de 7

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 79 B No. 4-26, identificado con CHIP No. AAA0093FDNN; y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-403040, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*”

Artículo 8º.- 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 06 DIC. 2012

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Octavio Fajardo Martínez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Claudia Andrea Ramirez Montilla
Directora de Economía Urbana

Elaboró: Edwin Ramirez Pardo
Profesional Especializado - DEU

Revisión Jurídica: Ximena Aguillón Mayorga
Subsecretaria Jurídica

Laura Lucía Díaz Mojica
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Andrea Vargas Marín
PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos