



RESOLUCIÓN N.º 1860 DE 2012.

21 DIC. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097” 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 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 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 mediante radicado No. 1-2008-45002 del 23 de Octubre de 2008, el representante legal de la sociedad Promotora de Construcciones Silva y Ramírez Ltda., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097 (folio 1).



21 DIC. 2012

Página 2 de 6

1860

Continuación de la Resolución N.º _____ de 2012. "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097" y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Que a través del memorando No. 3-2008-09228 del 27 de Octubre de 2008, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios mencionados en el considerando anterior, el cual fue remitido mediante memorando 3-2008-10065 del 14 de noviembre de 2008, por la Dirección de Norma Urbana, según el cual: " (...) se presenta un incremento del potencial constructivo de 655.15 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. (...) Respecto del uso, el Decreto 270 de 2005, reglamentario de la UPZ 14, USAQUEN, identifica 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 2, subsector I del Decreto citado" (folio 15).

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución No. 1291 del 31 de Diciembre de 2008 expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención, por valor de Ciento Siete Mil Quinientos Noventa y Seis Pesos m/cte (\$107.596.00), el cual fue remitido a la Promotora de Construcciones Silva y Ramírez Ltda y a la Curaduría Urbana No. 4 mediante oficios No. 2-2009-00755 del 8 de enero de 2009 y 2-2010-32914 del 6 de septiembre de 2010 respectivamente, señalando que "(...)Que los valores establecidos en la presente Resolución 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 (...) " (folios 20, 22,35).

Que mediante radicado No. 1-2010-27471 del 28 de junio de 2010 el representante legal de la sociedad Promotora de Construcciones Silva y Ramírez Ltda., solicitó la actualización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de estudio (folios 23 y 24).

Que a través de oficio No. 1-2010-35191 del 23 de agosto de 2010, la Curaduría Urbana No. 4 le solicitó a la entidad se informe si para el predio objeto de estudio se configuran hechos generadores de plusvalía por el englobe de predios, en consideración a la solicitud de licencia de construcción No. 10-4-2254 en la modalidad de obra nueva, y demolición total requerida por la sociedad Promotora de Construcciones Silva y Ramírez Ltda. (folios 25 a 27).

Que con memorando No. 3-2010-08322 del 1 de julio de 2010 el Director de Economía Urbana de la entidad le solicitó a la Directora de Norma Urbana realizar el estudio de comparación normativa entre el Acuerdo 6 de 1990 y el POT para el predio objeto de estudio, el cual fue remitido mediante memorando No. 3-2010-09908 del 9 de agosto de 2010, por la Dirección de Norma Urbana, según el cual: "(...)se presenta un incremento del potencial constructivo, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por



21 DIC. 2012

Página 3 de 6

Continuación de la Resolución N.º 1860 de 2012. *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097" y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

mayor área edificable (...) Respecto del uso, la norma vigente para la UPZ 14 – USAQUEN, Decreto 270 de 2005, en comparación con la norma anterior (Acuerdo 6 de 1990), 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 2. Posteriormente la Resolución 320 de 2006, mediante la cual se liquidó el efecto plusvalía para los predios de la UPZ, no determinó el mayor valor para los predios de la consulta (...)." (folio 34).

Que mediante comunicación No. 2-2011-37573 del 04 de Octubre de 2011, 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 objeto de estudio, el cual fue remitido por dicha entidad mediante comunicación con radicado UAECD No.2011EE35799 del 11 de noviembre de 2011, y con radicado SDP No. 1-2011-49771; en el que solicitó la corrección del estudio normativo emitido por la SDP, para poder continuar con el estudio técnico. (folios 40 a 41).

Que conforme a lo solicitado por la -UAECD- la Dirección de Norma Urbana presentó mediante memorandos No. 3-2012-00134 del 5 de enero de 2012 y 3-2012-03020 del 27 de marzo de 2012 correcciones al concepto normativo, los cuales quedaron plasmados en el Acta de Reunión No. 57 del 4 de julio de 2012 realizada entre la UAECD y la SDP, en la cual se revisó la aplicación de los criterios económicos y normativos empleados para estimar el efecto de plusvalía y los avalúos, sobre los cuales se presentaron objeciones que fueron resueltas en la misma reunión. (folios 42 a 61).

Que por lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio No. 2012EE37618 del 30 de Agosto de 2012 radicado en la entidad con el No. 1-2012-38145, remite el informe técnico definitivo del cálculo del efecto plusvalía para los predios objeto del presente acto administrativo en el que se señaló que *"(...) El efecto generador de plusvalía, en este cálculo, 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 de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística 2.170,44 m², según Acuerdo 6 de 1990, y Decretos 736 de 22 de Noviembre de 1993, Decreto 1210 de 23 de Diciembre de 1997 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 3.064,54 m², según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 14 Usaquén, Decreto 270 de 11 de agosto de 2005, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 894,10 m² (...)"*. (folios 62 a 75).

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 plusvalía para los predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76 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 por la Subsecretaría de Planeación



21 DIC. 2012

Página 4 de 6

Continuación de la Resolución N.º 1860 de 2012. "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097" y se determina el monto de la participación en plusvalía."

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 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 1º.- Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097, 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 Terreno Acuerdo 6 de 1990 11 de agosto de 2004	IPC	Valor m ² Indexado por IPC 11 de agosto de 2005	Valor m ² Terreno POT 11 de Agosto de 2005	Plusvalía m ²
\$ 421.000,00	1,0490	\$441.618,57	\$572.000,00	\$130.381,43

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 \$65.190,72,00, moneda corriente, por metro cuadrado.



1860

21 DIC. 2012

Página 5 de 6

Continuación de la Resolución N.º _____ de 2012. *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097” y se determina el monto de la participación en plusvalía.*”

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 artículo 8º del 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 y publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción, de conformidad con lo establecido en el artículo 8º del Decreto Distrital 020 de 2011, modificado por el Decreto 560 de 2012.

Artículo 7º.- Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.



1860

21 DIC. 2012

Página 6 de 6

Continuación de la Resolución N.º _____ de 2012. "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 126 No.7C-54, Calle 126 No.7C-62 y Calle 126 No.7C-76, identificados con CHIP AAA0103ASPP, AAA0103ASRU y AAA0103ASSK, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-117084, 50N-141822 y 50N-142097" 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 21 DIC. 2012

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Octavio Fajardo Martínez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisión Jurídica: Ximena Aguillón Mayorga
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Economía Urbana

Laura Lucía Díaz Mojica
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Edwin Ramírez Pardo
Profesional Universitario - DEU

Karina Jaimes Chaparro
Profesional Especializado Subsecretaria Jurídica