RESOLUCIÓN No. 0709 DE 2012 12 JUN. 2012

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No. 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28 , identificados con CHIP AAA0103BMTD, AAA0103BMUH y AAA0103BMWW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-170076, 50N-20156073 y 50N-424165, 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 expedirse el 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"*, 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 comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-14551 del 9 de abril de 2010, la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No. 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28.

Que mediante memorando No. 3-2010-04989 del 16 de abril de 2010, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28 , identificados con CHIP AAA0103BMTD, AAA0103BMUH y AAA0103BMWW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-170076, 50N-20156073 y 50N-424165, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2010-05402 del 26 de abril de 2010 para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28, en el cual concluyó *"(...) A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 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, la norma vigente para la UPZ 14 – USAQUÉN, Decreto 270 de 2005, en comparación con la normatividad 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."

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Dirección de Economía Urbana de la SDP mediante oficio con radicado No. 2-2010-22981 del 21 de junio de 2010, remitió a la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., el precálculo de plusvalía para los predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28, el cual contiene el estudio comparativo de norma, así como el estudio económico, 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 es 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 SDP solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28, mediante oficio 2-2011-05663 del 23 de febrero de 2011.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través del oficio 2011EE37112, radicado en la SDP con el No. 1-2011-52252 del 29 de noviembre de 2011, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28 sí existe hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, las cuales fueron tratadas en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada el día 30 de noviembre de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP. En dichas sesiones, tras la formulación de observaciones por parte de la SDP y la respuesta dada por la UAECD, se aprobó el

cálculo del efecto plusvalía realizado para este englobe predial por parte de las dos (2) entidades.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- remitió a la Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, copia del Acta de reunión No. 36 correspondiente a la sesión interinstitucional del 30 de noviembre 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 Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28; y se consignó lo siguiente:

"(...)

RADICACIÓN	*DIRECCIÓN*	*AVALUADOR*	*INSTRUMENTO*	*OBSERVACIONES*	*ENTIDAD QUE LIQUIDA*
2011ER14982	*CL 123 7B 08*	*Martha Victoria Valenzuela*	*Integración Predial*	*La SDP no presenta objeciones. Si genera efecto plusvalía. (232.762,73 m2)*	*SDP*

(...)"

Que por lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía a través de oficio No. 2011EE39551 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2011-55523 del 21 de diciembre de 2011, en el cual concluyó 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 efecto por la autorización de un mayor aprovechamiento o del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o 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

Se analiza un posible efecto plusvalía 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, 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 (1.911,35 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.378,48m2, según Decreto 1095 de 2000), lo que da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 467,13m2.

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28 , identificados con CHIP AAA0103BMTD, AAA0103BMUH y AAA0103BMWW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-170076, 50N-20156073 y 50N-424165, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

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.

En todo caso, se aplicaron los lineamientos normativos establecidos en el oficio 2-2011-33039 de la SDP.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que ***SÍ*** *existe efecto por mayor edificabilidad.*

(...)"

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 de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28, se encuentra reseñado en el *"Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía"* y en 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 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 el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28, identificados con CHIP AAA0103BMTD, AAA0103BMUH y AAA0103BMWW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-170076, 50N-20156073 y 50N-424165, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, así:

ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA M2	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA M2 (50%) *
VALOR M2 11 de Agosto de 2004	VALOR M² INCREMENTADO A 10 de Agosto de 2005	VALOR M2 POT A 11 de Agosto de 2005		
$ 925.000,00	$ 970.237,27	$ 1.203.000,00	$ 232.762,73	$ 116.381,37

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28 , identificados con CHIP AAA0103BMTD, AAA0103BMUH y AAA0103BMWW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-170076, 50N-20156073 y 50N-424165, y se determina el monto de la participación en plusvalía"***

(*) Tarifa adoptada 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 2. Determinar que el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es el 50% del efecto plusvalía establecido en el artículo anterior, y por tanto corresponde a $ 116.381,37 moneda corriente, por metro cuadrado.

Artículo 3. 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 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"* 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 el acto administrativo de liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía, 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, la Secretaría Distrital de Planeación y en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, 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 D.C.

Continuación de la resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 123 No. 7 B-08, Calle 123 No, 7 B-18 y Calle 123 No. 7 B-28 , identificados con CHIP AAA0103BMTD, AAA0103BMUH y AAA0103BMWW; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-170076, 50N-20156073 y 50N-424165, 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 contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los 12 JUN. 2012

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

MARIA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Octavio Fajardo Martínez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Economía Urbana
Proyectó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero
Profesional Especializado – DEU

Revisión Jurídica: Diego Isaías Peña Porras
Subsecretario Jurídico
Ximena Aguillón Mayorga
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
Andrea Vargas Marín
Profesional Especializado