



RESOLUCIÓN N.º

0727 13 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, identificados con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, 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 por medio del radicado No. 1-2008-21123 del 16 de mayo de 2008, la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522.

Que la Dirección de Economía Urbana mediante memorando No. 3-2008-03893 del 27 de mayo de 2008, remitió a la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, el expediente urbanístico del presente englobe, con el fin que dicha dependencia elaborara el estudio de comparación normativa para los predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23.

Q



Continuación de la Resolución N.º 0727 13 JUN. 2012

Hoja 2 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, identificados con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio de comparación normativa mediante memorando No. 3-2008-06394 del 20 de agosto de 2008, en el cual se determinó que para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el estudio de comparación normativa citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en mención.

Que contra la decisión anterior se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación mediante radicado No. 1-2008-43529 del 14 de octubre de 2008; el recurso de reposición fue resuelto mediante la Resolución No. 0353 del 3 de marzo de 2009, por la cual se negaron las pretensiones del recurrente y se concedió el recurso subsidiario de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.

Que mediante Resolución No. 0748 del 22 de abril de 2009, el Secretario Distrital de Planeación resolvió negar las pretensiones contenidas en el recurso subsidiario de apelación interpuesto por la empresa Constructora Siglo XXI Santo Domingo Ltda., contra la Resolución No. 0738 del 8 de septiembre de 2008, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios en cita.

Que en el considerando 6º de la Resolución No. 0738 del 8 de septiembre de 2008 se contempló que *“(...) los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UDECD. En el caso en que el valor definido por la UDECD 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 Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, del englobe en mención, mediante oficio con radicado No. 2-2009-30467 del 27 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe en cita, mediante comunicación No. 1-2010-04282 del 4 de febrero de 2010.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, identificados con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Que la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEDC mediante oficio No. 2-2010-04568 del 11 de febrero de 2010, las cuales fueron discutidas y resueltas tal como quedó plasmado en el Acta No. 35 del 23 de noviembre de 2011 de la mesa de objeciones realizada entre la SDP y la UAEDC.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAEDC remitió el informe técnico definitivo de la determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe en cita, mediante comunicación No. 1-2011-54403 del 13 de diciembre de 2011, donde se estableció que sí existen hecho generador de plusvalía por:

“(…) 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 calculo 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 (2.031,25 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.593,09 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 561,84 m².

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística (Decreto 736 de 1993), como después de la acción urbanística (Decreto 270 de 2005) se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2-2009-30467 del 27 de agosto de 2009 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto plusvalía en la integración predial de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acto de reunión celebrada el día 9 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAEDC.

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.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe efecto plusvalía 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 predial de la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, se encuentran reseñados 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 Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.



Continuación de la Resolución N.º 0 7 2 7 13 JUN. 2012

Hoja 4 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, identificados con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

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 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, 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 AC 6/90 Agosto 11 de 2004	IPC	Valor m ² Incrementado con IPC Agosto 11 de 2005	Valor m ² POT Agosto 11 de 2005	Efecto Plusvalía m ²
\$ 742.000,00	1,0490	\$ 778.339,62	\$ 956.000,00	177.660,38

Artículo 2º.- 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 \$88.830,19 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 el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscrito 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 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 del resultante del englobe o de los segregados del mismo.



Continuación de la Resolución N.º 0 7 2 7 13 JUN. 2012

Hoja 5 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7A-05, Calle 128 No. 7A-11 y Calle 128 No. 7A-23, identificados con CHIP AAA0101JHCX, AAA0101JHBR y AAA0101JHAF, y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-146521, 50N-69717 y 50N-146522, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

Artículo 6º.- La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles 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, en 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 7º.- Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá.

Artículo 8º.- 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá D.C., a los


MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Octavio Fajardo Martínez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisión
Jurídica:

Diego Isaías Peña Porras 
Subsecretario Jurídico

Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla 
Directora de Economía Urbana

Ximena Aguillón Mayorga 
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Elaboró: Edwin Ramírez Pardo 
Profesional Univ. – DEU

Rafael Díaz-Granados 
PE Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos