

RESOLUCIÓN No. 0 7 8 4 DE 2012 26 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, 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, establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., expidió el 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”*, señalando en el artículo 18 del mismo, 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 presente 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 la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., mediante oficio con radicación No. 1-2007-34800 del 17 de agosto de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44.

Que el predio con nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-24, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Calle 130 No. 38-24 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20175523; el predio con nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-30, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Calle 130 No. 38-30 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-131214; el predio con nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-34, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Calle 130 No. 38-34 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-00043351 y el predio con nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-44, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Calle 130 No. 38-44 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-00110572.



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que con base en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20175523, No. 50N-131214, No. 50N-00043351 y No. 50N-00110572, se abrió el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, que corresponde al englobe de predios a que se refiere la presente resolución.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2007-06650 del 28 de agosto de 2007, con fundamento en lo establecido en el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, le solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial, el concepto técnico de comparación normativa para el englobe de los predios antes citados.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría elaboró el concepto técnico con radicación No. 3-2007-07367 del 19 de septiembre de 2007, para el englobe de predios referido en este acto administrativo, en el que determinó lo siguiente:

“(…) evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de 457.26 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.

(…)”

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0814 del 12 de octubre de 2007, mediante la cual se expidió el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados con la nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, estableciendo en el considerando sexto lo siguiente:

“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.”

Que mediante oficio con radicación No. 2-2011-33753 del 7 de septiembre de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe de los predios con las nomenclaturas urbanas antes citadas.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-51066 del 22 de noviembre de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió en medio magnético el informe técnico preliminar solicitado por la Dirección de Economía Urbana y manifestó que convocaba a esa Dirección una sesión extraordinaria interinstitucional de la mesa de objeciones para el 30 de noviembre de 2011, para la revisión



0 7 8 4

26 JUN. 2012

Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 3 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

de varios casos, entre ellos, la solicitud de cálculo del efecto de plusvalía remitida a esa entidad mediante oficio con radicación No. 2-2011-33753 del 7 de septiembre de 2011.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-55520 del 21 de diciembre de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios antes citado, en el cual señala:

“CONSIDERACIONES

El hecho generador de plusvalía para este predio, es 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 3.888,57 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.345,83 m², según Decreto 299 de 2002), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 457,26 m². (...)

Los datos de las áreas construidas en cada uno los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes (...)

En todo caso, se aplicaron los lineamientos normativos establecidos en el oficio 2-2011-2011-33753 (sic) de la SDP.

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que **SÍ** existe plusvalía.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación presentó objeciones económicas al informe técnico antes mencionado en la sesión interinstitucional de la mesa de objeciones celebrada el 30 de noviembre de 2011, y éstas y las respuestas de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las mismas, hacían referencia a lo siguiente:

“PREGUNTA:

1. *El área de los parqueaderos no es igual a 17.5.*

RESPUESTA:

Se atiende la observación y se corrige el área de parqueos en Acuerdo 6, el área si (sic) se está calculando con 17.5, pero no estaba redondeado.

PREGUNTA:

2. *Por qué se ha considerado el sótano como adicional a pesar de que el área máxima para éstos (sic) se superior*

Q

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

RESPUESTA:

No se está considerando un sótano adicional, se está costearo el área de parqueos en sótano ya que el prototipo utilizado para costos no lo contempla.

Que dichas objeciones fueron resueltas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en la sesión interinstitucional antes mencionada, tal como consta en el Acta No. 36, en la cual se dejó constancia de lo siguiente:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER15354	CL 130 47 44/34/24/30	Magda Lucía Rodríguez	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones normativas, la UAECB acepta las objeciones económicas, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECB. Si (sic) genera efecto plusvalía (\$ 53.394 m2	SDP

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, se encuentra debidamente soportado y 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. Tales informes constituyen soporte de esta resolución y reposan en los archivos de la mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura urbana Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120BBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

VALOR M2 TERRENO AC 06/90 -10 DE JULIO DE 2001	IPC	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC- 10 DE JULIO DE 2002	VALOR M2 TERRENO POT -10 DE JULIO DE 2002	PLUSVALÍA M2
\$ 653.000,00	1,0621	\$ 693.605,34	\$ 747.000,00	\$ 53.394,66

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 \$ 26.697,33 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 2º 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.

Q

Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

0784 26 JUN. 2012

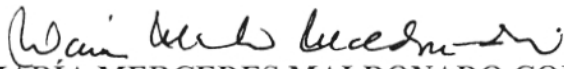
Hoja 6 de 6

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 130 No. 47-24, Calle 130 No. 47-30, Calle 130 No. 47-34 y Calle 130 No. 47-44, con CHIPS No. AAA0120BBFZ, AAA0120LBHK, AAA0120BAJH y AAA0120BAKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517700, 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.

Dada en Bogotá D.C., a los 26 JUN. 2012

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Octavio Fajardo Martínez– Subsecretario de Planeación Socioeconómica - SDP 

Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla– Directora de Economía Urbana - SDP 

Revisión Jurídica:

Aprobó: Diego Isaias Peña Porras – Subsecretario Jurídico - SDP 

Revisó: Ximena Aguillón Mayorga – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP 

Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – P. U. - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP 