



RESOLUCIÓN N.º 0821 27 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14 identificado con CHIP No. AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847 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 la Curaduría Urbana No. 1 mediante oficio radicado No. 1-2010-34207 del 17 de agosto de 2010, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14.

Que mediante el memorando con radicado No. 3-2010-10712 del 26 de agosto de 2010, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la SDP realizar el estudio normativo para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14.



Continuación de la Resolución No. 0821

27 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14 identificado con CHIP No. AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847 y se determina el monto de la participación en plusvalía ”

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante el memorando radicado No. 3-2010-15714 del 14 de diciembre de 2010, según el cual, para el mencionado predio se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que la Dirección de Economía Urbana de la SDP por medio del oficio radicado No. 2-2010-47738 del 27 de diciembre de 2010 dirigido a la Curaduría Urbana No. 1, determinó la estimación general del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14.

Que la señora María Eugenia Areiza Frieri en calidad de apoderada de Fiduciaria Colpatria S.A. mediante comunicación con radicado No. 1-2011-28213 del 7 de julio de 2011, solicitó *“Que se revoque el oficio 2-2010-47738 del 27 de diciembre de 2010, acto administrativo mediante el cual se determinó el efecto plusvalía para el predio ubicado en la CR 9 88 14/34 (...)”*.

Que la Dirección de Economía Urbana de la SDP mediante el oficio radicado No. 2-2011-39686 del 19 de octubre de 2011, respondió la solicitud presentada en la comunicación No. 1-2011-28213 manifestando que

“(...) De conformidad con las normas citadas anteriormente, es claro que no es posible conferir ni dar trámite a la revocatoria presentada contra el oficio 2-2010-47738 de 27 de diciembre de 2010, en virtud de que no es constitutivo de un acto administrativo que “pone fin a una actuación administrativa”. El susodicho oficio contiene una estimación general, elaborada de conformidad con lo señalado en el artículo 1° del Decreto Distrital 084 de 2004, (...) la cual podrá ser confirmada o desvirtuada por la liquidación del efecto plusvalía que realice la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, cuya operatividad aún se encuentre en trámite.

El hecho de que el mismo oficio controvertido señale “... que los valores establecidos en el presente oficio son una estimación general y, como tal, su validez puede ser confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. ...”, da cuenta de que no es un acto definitivo; tanto así que la decisión que resuelva de fondo sobre el asunto será la liquidación definitiva, contra la cual el interesado podrá instaurar el recurso de reposición conforme al artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Eso sí, debe aclararse que el trámite de la liquidación definitiva de la plusvalía iniciará a partir del momento en que la administración tenga conocimiento del pago del estimación general.

En consecuencia, no es procedente dar trámite a la revocatoria solicitada contra el oficio 2-2010-47738 del 27 de diciembre de 2010 expedido por la Directora de Economía Urbana, por lo expuesto anteriormente.”

Que mediante el oficio radicado No. 2-2011-19662 del 3 de junio de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro



0 8 2 1

27 JUN. 2012

Continuación de la Resolución No. _____

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14 identificado con CHIP No. AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847 y se determina el monto de la participación en plusvalía ”

“El efecto plusvalía, para este predio, esta (SIC) dado 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 antes de la acción urbanística (937, 45 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decretos 736 de 1993 y 215 de 1997) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.890,60 m2, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 3.953,15 m2.

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 2-2011-19662 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 plusvalía por la autorización de mayor edificabilidad”.

Que la Dirección de Economía Urbana de la SDP mediante memorando radicado No. 3-2011-15177 del 1° de diciembre de 2011, solicitó a la Dirección de Norma Urbana la revisión y aclaración de aspectos normativos relacionados con el cálculo del efecto plusvalía.

Que la Dirección de Norma Urbana mediante memorando radicado No. 3-2011-16207 del 28 de diciembre de 2011 *“informa que si bien la acción urbanística está consignada en el Resolución 1059 de 2007, para todos los efectos legales la acción urbanística nació a la vida jurídica cuando se resolvió el recurso interpuesto contra dicha Resolución”.*

Que la Dirección de Norma Urbana mediante memorando radicado No. 3-2012-00273 del 10 de enero de 2012 indicó que *“al realizar la comparación con la norma aplicable al predio en el escenario del Acuerdo 6 de 1990, se concluye que las normas establecidas en el Decreto 215 de 1997 respecto de las normas del 606 de 2001 son equiparables dado que ambas se encaminan a la conservación del inmueble en sus aspectos arquitectónicos tanto tipológicos como morfológicos; por lo tanto, se mantiene la premisa de que al no haberse realizado intervenciones que fuesen aprobadas antes de la exclusión como inmueble de interés cultural, el potencial edificatorio del inmueble en vigencia del Decreto Distrital 075 de 2003, corresponde al área aprobada mediante 1 (SIC) licencia de construcción”.*

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 predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14, se encuentra reseñado en el *“Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y*



0 8 2 1

27 JUN. 2012

Continuación de la Resolución No. _____

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14 identificado con CHIP No. AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847 y se determina el monto de la participación en plusvalía ”

Distrital (UAECD), la realización del cálculo del efecto plusvalía para el predio en mención.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD mediante el oficio radicado No. 1-2011-27465 del 5 de julio de 2011, manifestó que *“En relación con el asunto de la referencia se requiere tener claridad con respecto a las fechas de referencia para la realización del cálculo del efecto plusvalía, por cuanto a la entrada en vigencia de la UPZ el predio aún se encontraba incluido dentro del inventario de bienes de interés cultural del decreto 215 de 1997, y la exclusión de dicho listado es posterior a la fecha de entrada en vigencia de dicha UPZ”*.

Que mediante el oficio dirigido a la UAECD con radicado No. 2-2011-25263 del 14 de julio de 2011, la Dirección de Economía Urbana de la SDP señaló que *“Dando respuesta a su comunicación, me permito informarle que la fecha de entrada en vigencia de la nueva normatividad sobre el predio es cuando este es excluido del inventario de bienes de interés cultural, razón por la cual es esta fecha la que se debe tener como referencia”*.

Que mediante el oficio dirigido a la UAECD con radicado No. 2-2011-28853 del 4 de agosto de 2011, la Dirección de Norma Urbana de la SDP manifestó que *“La fecha de referencia para realizar el cálculo del efecto plusvalía corresponde al 12 de septiembre de 2008, teniendo en cuenta que esta es la fecha en la que queda en firme la Resolución 0756 de 2008: “Por la cual se deciden los recursos de reposición interpuestos contra la Resolución 1059 del 28 de diciembre de 2007, expedida por el Secretario Distrital de Planeación”, acto administrativo mediante el cual: “(...) se declaran, se excluyen y se asignan y modifican categorías de intervención a algunos Bienes de Interés Cultural en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones”*.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD mediante el oficio radicado No. 1-2011-50464 del 17 de noviembre de 2011 informó que remitió por medio magnético el oficio No. 2011ER9217, informe técnico de la determinación y cálculo del efecto plusvalía.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) en la reunión celebrada el 23 de noviembre de 2011 tal como quedó estipulado en el Acta No. 35 de la mesa interinstitucional realizada entre la SDP y la UAECD al interior de la cual se concluye que *“La SDP presenta objeciones normativas y económicas, la UAECD hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía (\$2.146.501,42 /m2)”*.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD mediante el oficio radicado No. 1-2011-52868 del 1° de diciembre de 2011 envió a la Dirección de Economía Urbana el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía del predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14, corregido y aprobado en la sesión del 23 de noviembre de 2011 según Acta de reunión No. 35, en el cual estableció:



0 8 2 1

27 JUN. 2012

Continuación de la Resolución No. _____

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14 identificado con CHIP No. AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847 y se determina el monto de la participación en plusvalía ”

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 el 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 el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14, identificado con CHIP AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, así:

VALOR M ² AC 6/90 Septiembre 12 de 2007	IPC	VALOR M ² AC 6 / 90 DEFLACTADO CON IPC Septiembre 12 de 2008	VALOR M ² POT Septiembre 12 de 2008	EFFECTO PLUSVALÍA M ²
\$ 1.374.000,00	1,0775	\$ 1.480.498,58	\$ 3.627.000,00	\$ 2.146.501,42

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 \$ 1.073.250,71 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

Continuación de la Resolución No 0821

27 JUN. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el predio ubicado en la Carrera 9 No. 88-14 identificado con CHIP No. AAA0096NWWF y Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 50C-1258847 y se determina el monto de la participación en plusvalía ”

el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

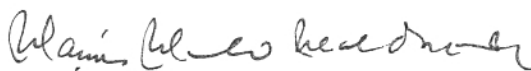
Artículo 6. Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la 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.

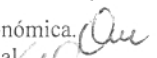
Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.

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 27 JUN. 2012

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO
 Secretaria Distrital de Planeación

Aprobó: OCTAVIO FAJARDO MARTÍNEZ Subsecretario de Planeación Socioeconómica. 
 Revisó: JULIANA MARÍA OSPINA ARIAS. Subsecretaria de Planeación Territorial
 Preparó: CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA. Directora Economía Urbana. 
 Dirección de Economía Urbana.

Revisión Jurídica: DIEGO ISAIAS PEÑA PORRAS – Subsecretario Jurídico 
 XIMENA AGUILLÓN MAYORGA – Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos 
 NUBIA STELLA TAPIAS GALVIS. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 