



RESOLUCIÓN No. 1807 DE 2012 11 DIC. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, 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 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”*, en su artículo 46 dispone que *“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten.”*

Que el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 establece entre las funciones de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, la siguiente: *“(…) d).Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales.”*

Que la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., mediante el oficio con radicación No. 1-2009-38116 del 4 de septiembre de 2009 solicitó el cálculo del efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Cl 60A 2-31 (anteriormente Calle 60A No. 1A-31), Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP,



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, respectivamente.

Que mediante memorando No. 3-2009-14986 del 11 de septiembre de 2009, la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Planes Parciales, realizar el estudio normativo para los predios mencionados en el considerando anterior, el cual fue remitido mediante memorando No. 3-2010-00602 del 18 de enero de 2010 de la Subsecretaría de Planeación Territorial, señalando:

“El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio localizado en la Calle 60 A No. 1 A 31 / Diagonal 60 Bis No. 1 - 83 / Calle 60 A No. 1 A - 75 y Carrera 3 No. 59 -31, NO se configura beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, ya que el área construida con las normas del POT- Decreto 327 de 2004 resulta MENOR en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de mayor potencial de edificabilidad de las normas del Acuerdo 6 de 1990.

En cuanto al cambio de régimen y zonificación de usos del suelo, con base en la definición de zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad establecidas en el artículo 434 del Decreto 190 de 2004, se configura hecho generador de plusvalía para la parte del predio localizada según el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 614 del 29 de diciembre de 2006 en Área Urbana Integral Zona Residencial, que corresponde a un área neta urbanizable de 7.077,56 M2.”

Que mediante comunicación No. 3-2010-02290 del 17 de febrero de 2010 la Dirección de Economía Urbana solicitó a la Dirección de Planes Parciales *“(…) que se definan aquellos usos adicionales, que son considerados MÁS RENTABLES y que fueron contemplados en el Área de Actividad Urbana Integral Zona Residencial del escenario normativo POT. Asimismo, se solicita calcular los potenciales de edificabilidad (áreas resultantes de normas de volumetría, áreas construidas en primer piso, áreas construidas en pisos superiores, porcentajes de puntos fijos, áreas construidas), para dichos usos adicionales. (…)*”, aspectos que dicha Dirección precisó mediante memorando con radicación No. 3-2010-03737 del 15 de marzo de 2010.

Que con base en el estudio normativo citado, la Dirección de Economía Urbana realizó el estudio económico del efecto plusvalía para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo a que se refiere la presente resolución, el cual fue remitido a la Curaduría Urbana No. 3 mediante oficio con radicación No. 2-2010-26970 del 19 de julio de 2010, señalando que *“(…) Una vez realizado el estudio económico se concluye que para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo de la referencia NO se genera efecto plusvalía.*

Cabe resaltar que el ejercicio practicado por esta dirección corresponde a una estimación general, 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 la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- realizó el cálculo del efecto



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

plusvalía para los predios objeto de la presente decisión en respuesta al requerimiento realizado por la Dirección de Economía Urbana, señalando:

“(…)

1.- Predios localizados en el sector 008206 La Salle.

Los hechos generadores de plusvalía para estos predios, es (sic) 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 se observa que se presenta efecto plusvalía, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de normatividad antes de la acción urbanística, producto de aplicar la densidad, el índice de ocupación y altura máxima permitida (11.648,92 m², según Acuerdo 6 de 1990), y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística y calculado por índices de construcción (19.312,32 m², según Decreto 327/2004), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio.

(…)

De acuerdo con los resultados del potencial de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía.

(…)

2.- Predios localizados en el sector 008215 Ingemar.

Aunque no se presenta hecho generador por mayor edificabilidad, si se presenta por cambio de uso a un uso más rentable, que se observa en los ejercicios potenciales propuestos. (…)

Que mediante oficios con radicación No. 2-2010-47798 del 27 de diciembre de 2010 y 2-2011-00052 del 7 de enero de 2011 esta Entidad presentó objeciones de carácter económico y normativo al cálculo de efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las cuales fueron resueltas en la reunión celebrada el 15 de febrero de 2012, tal como quedó plasmado en el Acta No. 46 de la mesa de objeciones realizada entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, así:

“(…)

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER15951	CL 60 A 1 A 31 / 1 A 75 / 2 31 y DG 60 BIS 1 43	Magda Lucía Rodríguez	Tratamiento de desarrollo	La SDP presenta objeciones de carácter normativo y económico, la UAECD hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD.	SDP

(…)

Que a pesar de los errores de digitación contenidos en el cuadro anterior, en relación con la nomenclatura de los predios, el número de radicación coincide con la que fue enviada a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en relación con los predios objeto del presente acto



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

administrativo.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio con radicado SDP No. 1-2012-11341 del 7 de marzo de 2012 remitió el informe técnico final del cálculo del efecto plusvalía para los predios objeto de estudio, en el cual señala:

“(…)

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Los predios objeto del presente cálculo con nomenclatura CL 60A 1A 31 / 1A 75; CL 60A 2 31; DG 60 BIS 1 83 se encuentran ubicado (sic) en la manzana 18 del Sector Catastral denominado La Salle, Sector con código (008206); el predio con nomenclatura KR 3 59 31 se encuentra ubicado en la manzana 10 del Sector Catastral denominado Ingemar, Sector con código (008215).

(…)

1. Predios localizados en el sector 008206 La Salle.

(…)

“Con base en los lineamientos de edificabilidad descritos anteriormente, se ha proyectado realizar una edificación de 11 pisos de altura, resultado de la división entre el área total construida (21.625.88m².) y el índice de ocupación correspondiente al 28% (1.981,72m².) Por tratarse de un área urbana integral en el escenario POT y de aprovechamiento con el 100% en vivienda, se consideró las condiciones del mercado que se pueden desarrollar usos más rentables dentro de los permitidos, tal como el comercio local en primer piso con un máximo vendible de 2000m² (Tomado del Estudio Técnico SDP).

(…)

2. Predio localizado en el sector 008215 Ingemar

(…)

Para este caso no se configura efecto por incremento de edificabilidad ya que el potencial con el escenario Acuerdo 6 de 1993 (sic) es mayor al obtenido con el escenario POT.”

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 objeto del presente pronunciamiento 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 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



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Planeación Socioeconómica 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 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios sujetos a tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31 (anteriormente Calle 60A No. 1A-31), Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1333121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, 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:

Predios	Valor m ² (Acuerdo 6 /1990) a Octubre 11 de 2003	Valor m ² Indexado por IPC a Octubre 11 de 2004	Valor m ² (POT) a Octubre 11 de 2004	Plusvalía m ²
Calle 60A No. 1A-31/1A-75, Calle 60A No. 2- 31 (sic), Diagonal 60 Bis No. 1-83	\$ 1.461.000,00	\$ 1.547.861,78	\$ 1.681.000,00	\$ 133.138, 22
KR 3 59 31	NO GENERÓ			



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Artículo 2º.- Determinar que 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 \$66.569,11 moneda corriente.

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.

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.

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

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



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para los predios sujetos al tratamiento de desarrollo ubicados en la Calle 60A No. 1A-75, Calle 60A No. 2-31, Diagonal 60 Bis No. 1-83 y AK 3 No. 59-31, identificados con CHIPS AAA0090BOPP, AAA0090BOHY, AAA0090BOFT y AAA0092ETHY, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-133121, 50C-1039518, 50C-1046708 y 50C-133120, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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 11 DIC. 2012

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica: Revisó: Octavio Fajardo Martínez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla
Directora de Economía Urbana

Elaboró: Manuel Alejandro Jarro Navarro
Profesional Especializado – DEU

Revisión Jurídica: Ximena Aguillón Mayorga
Subsecretaria Jurídica

Laura Lucía Díaz Mojica
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Andrea Vega Rodríguez
P. U. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos