



*"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, identificados con los CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW y AAA0093XXZM y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665, 50C-172261, 50C-33871 y 50C-1187181 y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Acuerdo 118 de 2003 del Concejo de Bogotá, *"Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital"*, modificado por el Acuerdo 352 de 2008 de esa misma Corporación, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía estipulada por el artículo 82 de la Constitución Política y por los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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"*, estableció 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 el arquitecto José Manuel Caballero Díaz, mediante oficio 1-2007-09607 del 12 de marzo de 2007, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para los predios ubicados en las siguientes direcciones: Calle 75 No. 4-13 Apto 101, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665 y CHIP AAA0093XYBS; Calle 75 No. 4-13 Apto 201, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-172261 y CHIP AAA0093XYCN; Calle 75 No. 4-29, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-33871 y CHIP AAA0093XYAW y en la Calle 75 No. 4-35, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1187181 y CHIP AAA0093XXZM.

Que mediante el memorando con radicación 3-2007-02072 del 15 de marzo de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la entidad, realizar *"el estudio de comparación normativa Acuerdo 6 de 1990 y POT (...) correspondiente al englobe de la Calle 75 # 4-13/19 y Calle 75 # 4-29/35 UPZ 88 "CHICÓ LAGO"*.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, de conformidad con el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006 *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones"*, elaboró el concepto técnico para el englobe a que se refiere la presente resolución, con



***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, identificados con los CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW y AAA0093XXZM y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665, 50C-172261, 50C-33871 y 50C-1187181 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

radicación No. 3-2007-03312 del 3 de mayo de 2007, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990, frente al Decreto Distrital 075 de 2003, debido a que la solicitud de la licencia de construcción se realizó con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 059 de 2007, que actualiza la normatividad vigente de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 88/97.

Que con base en el estudio normativo 3-2007-03312, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría expidió la Resolución 0391 del 22 de mayo de 2007, ***“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe identificado con nomenclatura CALLE 75 NO. 4-13 APTO 101, CALLE 75 NO. 4-13 APTO 201, CALLE 75 NO. 4-29 Y CALLE 75 NO. 4-35 Y CON CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW Y AAA0093XXZM”***

Que el considerando 6° de la Resolución 0198 de 2008 señala:

*“Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez puede ser confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. –UAECD-. En el caso de 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 Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la entidad solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado, del englobe de los predios ubicados en Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, mediante oficio con radicación No. 2-2008-27657 del 22 de junio de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación 1-2009-00334 del 6 de enero de 2009 donde estableció ***“El hecho generador de plusvalía, para estos predios, es 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 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 (1.868,79 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.945,93 m<sup>2</sup>, según Decreto 075/2003), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 110,71 metros cuadrados.***

*El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 075/2003) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2008-27657 del 1 de abril de 2008 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el calculo del efecto plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, mediante memorando con radicación 2-2009-01188 del 13 de enero de 2009,



***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, identificados con los CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW y AAA0093XXZM y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665, 50C-172261, 50C-33871 y 50C-1187181 y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), las cuales hacían referencia a lo siguiente:

***"Aspectos Normativos."***

1. *"En el "formato de cálculo", se encontraron varios errores de cálculo, como:*
  - *La dimensión del voladizo es de 0.80m y no de 1.50m.*
  - *El Potencial Adicional= Diferencia: Área POT – AREA AC el correcto es 85.72m2.*
  - *Los datos anteriores, también deben ser corregidos en las páginas 3 y 6.*
2. *Cuando se citen el nombre o número de la UPZ, se deben escribir completos, así: UPZ 88/97 y/o El Refugio - Chicó Lago."*

***Aspectos Económicos."***

1. *"En la página 3 del informe realizado por la UAECD para el potencial de desarrollo antes de la acción urbanística, se expresa que el área construida total de 2076.42 m2, es el resultado de sumar 425.26 m2 del área correspondiente a la primera planta, y de sumar 1508.42 m2 de las plantas dos a ocho. Se recomienda realizar la revisión de ésta área puesto que la sumatoria no da el resultado planteado.*
2. *El área tomada para la unidad inmobiliaria antes de la acción urbanística, de 177.24 m2, arroja 9.81 unidades. Por lo anterior y teniendo en cuenta que la UAECD siempre ajusta ésta área para que de un número de unidades exacto, se recomienda revisar esta área.*
3. *En la página 4 del informe, aparece un área vendible de 1.848.64, la cual es incorrecta puesto que aún no se le ha restado el área del equipamiento comunal construido en primer piso 46.22 m2.*
4. *Se recomienda realizar los ajustes necesarios de acuerdo al número de pisos de la construcción tanto en el costo total como en el valor de venta, para el escenario Acuerdo 6 de 1990 y POT, con el fin de obtener valores promedio para dichos ítems. Lo anterior, de acuerdo a la metodología utilizada por la UAECD en los últimos cálculos del efecto plusvalía."*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante comunicación con radicación No. 1-2009-12905 del 27 de marzo de 2009, respondió las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación manifestando lo siguiente:

***"ASPECTOS NORMATIVOS."***

1. *"Efectivamente se corrigió el formato de cálculo y se aclara que la dimensión del voladizo es de 0,8 m, pero el cálculo de las áreas se realizó con la dimensión correcta.  
El potencial adicional es el resultado de restar 1.945,93 m2 menos 1.868,79 m2, por tanto el resultado es 77,15 m como figura en el formato de desarrollo potencial.*
2. *Se tiene en cuenta la observación y se citara la UPZ como 88/97 EL REFUGIO-CHICO/LAGO"*



*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, identificados con los CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW y AAA0093XXZM y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665, 50C-172261, 50C-33871 y 50C-1187181 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

#### ASPECTOS ECONÓMICOS.

1. *“El total de área construida es el resultado de sumar 425,26 m<sup>2</sup> del primer piso, 1508,42 m<sup>2</sup> de pisos superiores y 142,75 m<sup>2</sup> de área bajo cubierta lo que arroja un resultado de 2076,42 m<sup>2</sup>.”*
2. *“El área de 177,24 m<sup>2</sup> arroja un número de unidades de 8,9, porque al área vendible se le debe restar el área bajo cubierta que haría parte de las unidades de los pisos superiores; por tanto se ajustó a 9 unidades y con este número se efectuó el cálculo.”*
3. *“El área vendible en el escenario POT corresponde a 1802,42 m<sup>2</sup> efectivamente, se descontó a 1945,93 m<sup>2</sup> de área a comparar 97,30 m<sup>2</sup> de circulación adicional y los 46,22 m<sup>2</sup> de equipamiento comunal construido en primer piso.”*
4. *“Los valores de venta son tomados del cálculo de plusvalía para la UPZ 88/97 EL REFUGIO-CHICO7(sic) LAGO, dicho valor de venta es de \$1.800.000, resultante de tomar \$1.675.000 como precio base, aplicarle un incremento de \$50.000 por piso y calcular el promedio; para los costos se tomó el valor de la revista construdata número 125 (\$860.565), para una edificación de 6 pisos y ajustarlo un 10% por debajo, para el escenario POT se toma el valor de venta del escenario anterior se deflacta con el IPC, se le aplica el incremento por piso se calcula el promedio; los costos se obtienen de tomar el costo del AC/ 6 90 deflactarlo con el IPC Y (sic) ajustarlo a una edificación de 8 pisos.”*

Que mediante el memorando No. 3-2009-04502, remitido a la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría manifestó su anuencia frente al estudio técnico presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, puesto que se encontraba de acuerdo con la aplicación de la normativa y el ejercicio del cálculo del efecto plusvalía para los predios englobados a que se refiere esta resolución.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía”, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe hace parte integral de la presente resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría.

En mérito de lo expuesto,



*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, identificados con los CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW y AAA0093XXZM y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665, 50C-172261, 50C-33871 y 50C-1187181 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la: Calle 75 No. 4-13 Apto 101, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665 y CHIP AAA0093XYBS; Calle 75 No. 4-13 Apto 201, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-172261 y CHIP AAA0093XYCN; Calle 75 No. 4-29, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-33871 y CHIP AAA0093XYAW y en la Calle 75 No. 4-35, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1187181 y CHIP AAA0093XXZM, 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 <sup>2</sup> TERRENO	IPC	VALOR M2 ACUERDO 6 DE 1990 INDEXADO A MARZO 20 DE 2003	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT A MARZO 20 DE 2003	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> TERRENO
\$1.303.000,00	1,0748	\$1.400.484,57	\$1.634.000,00	\$233.515,98

**Artículo 2.** Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo de Bogotá para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo 118 de 2003.

**Artículo 3.** Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución serán ajustados de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el 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 del Efecto Plusvalía”, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

**Artículo 5.** 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.



1402

26 JUL 2010

RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

Página 6 de 6

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 75 No. 4-13 Apto 101, Calle 75 No. 4-13 Apto 201, Calle 75 No. 4-29 y Calle 75 No. 4-35, identificados con los CHIP AAA0093XYBS, AAA0093XYCN, AAA0093XYAW y AAA0093XXZM y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1151665, 50C-172261, 50C-33871 y 50C-1187181 y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

**Artículo 6.** La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble 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 y la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con lo previsto por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

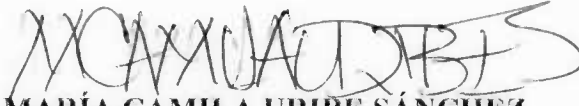
**Artículo 7.** Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda.

**Artículo 8.** Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición, en los términos de los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

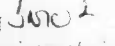
Dada en Bogotá D.C., a los


**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**


26 JUL 2010


  
**MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ**  
**SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**


**Revisión Técnica:**

Aprobaron: SALOME NARANJO LUJÁN   
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica


CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO   
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisaron: CRISTHIAN ORTEGA ÁVILA   
Director de Economía Urbana


NATALIA HERNÁNDEZ HIDALGO   
Directora de Norma Urbana


CARLOS RODRIGUEZ MARTÍNEZ   
Abogado de la Dirección de Economía Urbana.


DIANA GAITÁN ORJUELA   
Profesional Especializa

Elaboró: CÉSAR MARTÍNEZ CÁRDENAS   
Profesional Universitario

**Revisión Jurídica:**

Aprobó: HEYBY POVEDA FERRO   
Subsecretaria Jurídica

JAIRO ANDRÉS REVELO MOLINA   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

ANDREA VEGA RODRÍGUEZ   
Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos