



RESOLUCIÓN No. 1971

02 NOV 2010

*“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

### LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 del 2004, y

#### CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital”*, modificado por el Acuerdo 352 de 2008 *“Por medio del cual se adoptan medidas de optimización tributaria en los impuestos de vehículos automotores, delineación urbana, predial unificado y plusvalía en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”* estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículo 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 partición en plusvalía”* establece 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 del predio resultante del englobe será objeto de 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 calculando para la respectiva zona geoeconómica homogénea.”*

Que el Curador Urbano 1, mediante oficio radicado No. 1-2007-55901 del 26 de diciembre de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903.

Que con fundamento en 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”*, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el estudio normativo del englobe con radicado No. 3-2008-02195 del 25 de marzo de 2008, que contiene el análisis comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 614 de 2006 *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 90 PARDO RUBIO, ubicada en la localidad de CHAPINERO.”*

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, con base en el estudio normativo citado en el considerando anterior, expidió la Resolución No. 0263 del 9 de abril de 2008 *“Por la cual expide el*



***“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

*precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 3A No.58-25 y CARRERA 3 A No. 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-904861 y 50C-1181903.”.*

Que en el considerando 6° de la Resolución No. 0263 del 9 de abril de 2008 se señaló 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 la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, mediante oficio radicado No. 2-2009-28911 del 14 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2009-50811 del 19 de noviembre de 2009, en la que señaló *“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 (1.154,16 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.402,41 m2, según Decreto 614 de 2006), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 248,25 metros cuadrados.”.*

Que la Secretaría Distrital de Planeación presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD mediante memorando con radicado No. 2-2009-44806 del 27 de noviembre de 2009, en el que señaló:

*“En la página 1 del informe, identifican que el predio se localiza en el polígono de reglamentación: C-RE-01-3C, el cual no es correcto, el correcto es: C-RE-01-4C, por consiguiente la altura máxima es de 4 pisos y el aislamiento posterior de 5 metros. Lo anterior modifica directamente todo el cálculo en el “Formato de cálculo”, en el escenario del Acuerdo 6/90, y a su vez, el área a comparar. Área que debe ser rectificada en el informe en las páginas 3 y 7.”*

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD dio respuesta a las anteriores objeciones, mediante comunicación No. 1-2010-00849 del 13 de enero de 2010, en la que manifestó:

2096.



***“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

*“Atendiendo a las observaciones realizadas por la SDP, se procedió a verificar la normatividad para el escenario Acuerdo 6/90, y en el Plano Oficial de Zonificación y Tratamientos, escala 1:5.000 Plancha No. 27; los predios objeto de estudio del cálculo del efecto plusvalía se encuentran en el polígono de reglamentación C-RE-01-3C.*

*Por consiguiente se confirma el cálculo del efecto plusvalía.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2010-05712 del 19 de febrero de 2010 remitió nuevamente la observación realizada al cálculo del efecto plusvalía efectuado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en los siguientes términos:

*“Respecto del englobe de los predios en la KR 3ª No. 58-25/35, se aclara que una vez revisado el plano oficial de Zonificación y Tratamiento del Acuerdo 6 de 1990, plancha No. 27, se encontró que se ratifica la objeción inicial ya que el predio en referencia se encuentra localizado en el polígono de reglamentación C-RE-01-4C cuya plancha fue modificada con la expedición del Decreto 1210 de 1997 (Ver anexo). De acuerdo con lo anterior, la copia de la plancha enviada por ustedes para ratificar el polígono normativo corresponde a un plano anterior a dicha modificación (...)”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD mediante oficio radicado con No. 1-2010-13349 del 3 de marzo de 2010, atendió las observaciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación y modificó el cálculo del efecto plusvalía realizado.

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 la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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 reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903, es el



***“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

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:

<b>VALOR m2 TERRENO ACUERDO 6 DE 1990 A DICIEMBRE 29 DE 2005</b>	<b>IPC</b>	<b>VALOR m2 TERRENO ACUERDO 6/90 INDEXADO</b>	<b>VALOR m2 TERRENO POT A AGOSTO DE 2005</b>	<b>PLUSVALÍA m2 TERRENO</b>
\$1.162.000	1,0447	\$1.213.969,72	\$1.252.000,00	\$38.030,28

**Artículo 2.** Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital 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 de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, serán ajustados de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 4.** Adoptar como parte integral de la presente resolución el “Informe Resumen 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.

**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 de Bogotá D.C., y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.



Continuación de la Resolución 1971

Página 5 de 5  
02 NOV 2010

*"Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Carrera 3A No. 58-25 y Carrera 3A 58-35, identificados con CHIP AAA0090JDSY y AAA0090JDRJ y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-904861 y 50C-1181903, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

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


**Artículo 8.** Contra la presente resolución procede exclusivamente el recurso de reposición en los términos previstos por 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 los




02 NOV 2010


**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**


  
**MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ**  
**Secretaria Distrital de Planeación**


Revisó Claudia Matilde Sandoval Castro   
Subsecretaria de Planeación Territorial


Revisó: Natalia Hernández Hidalgo   
Directora de Norma Urbana


Revisión Heyby Poveda Ferro   
jurídica Subsecretaria Jurídica  
Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Joanna Zapata Villegas   
Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisó: Juan Carlos Bolívar López   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Revisó: Cristhian Ortega Ávila   
Director de Economía Urbana

Revisó: Carlos Alberto Rodríguez Martínez   
Abogado Dirección de Economía Urbana

Revisó: Cesar Augusto Martínez   
Profesional Universitario

Prerará: Manuel Alejandro Jarro Navarro   
Profesional Universitario