



RESOLUCIÓN No. **1989** DE 2010 08 NOV 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, identificados con CHIP AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-88041”.

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 del 29 de marzo de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que por medio del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el acuerdo 352 de 2003 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en 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”*, en su artículo 7 señala 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 SCUADRA arquitectos mediante comunicación con radicado No. 1-2007-27183 del 4 de julio de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22.

Que mediante memorando No. 3-2007-05404 del 13 de julio de 2007, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E) solicitó al Director de Norma Urbana realizar el estudio normativo para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22.

Que mediante el radicado No. 1-2007-33313 del 9 de agosto de 2007, SCUADRA arquitectos remitió a la Secretaría Distrital de Planeación documentación adicional necesaria para el cálculo del efecto plusvalía.

Que como consecuencia de lo anterior, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No.3-2007-06382 del 17 de agosto de 2007 para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y



Continuación de la Resolución No. 1989 de 2010 08 NOV 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, identificados con CHIP AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-88041”

Calle 128 No. 7C-22, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por incremento en el área edificable. ✱

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0687 del 03 de septiembre de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 128 No. 7B-54, CALLE 128 No. 7C-04, CALLE 128 No. 7C-12 y CALLE 128 No. 7C-22, identificados con CHIPS No. AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE y folios de matrícula inmobiliaria número 50N-0434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-0088041”*, respectivamente, la cual fue notificada el 22 de octubre de 2007 mediante edicto fijado en la Secretaría Distrital de Planeación.

Que los valores establecidos en la Resolución No. 0687 de 2007 son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD, y aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación en ese acto administrativo, sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración devolverá al contribuyente el excedente.

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, mediante oficios No. 2-2008-17173 del 3 de junio de 2008 y 2-2008-27660 del 22 de agosto de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía del englobe objeto de la presente Resolución a través del oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2008-42053 del 2 de octubre de 2008, indicando que *“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 (2.766,11m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.451,21 m², según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 685,10 metros cuadrados.”*



Continuación de la Resolución No. 1989 de 2010 08 NOV 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, identificados con CHIP AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-88041”

Que la Secretaría Distrital de Planeación realizó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, mediante el oficio No. 2-2008-33372 del 9 de octubre de 2008 dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, sobre lo siguiente:

- Cálculo de circulaciones adicionales y potencial constructivo.
- Determinación del número de unidades de vivienda.
- Valores de venta y costos totales empleados en los avalúos practicados en los 2 escenarios.
- Inclusión del ítem *Ventas y Publicidad*.

Que mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con No1-2008-46719 del 5 de noviembre de 2008, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió respuesta a las objeciones hechas, manifestando lo siguiente:

- Se ratifica el cálculo de las circulaciones adicionales y del número de unidades de vivienda, sin embargo se corrige el potencial adicional constructivo.
- Se justifican los ajustes realizados a los precios de venta y a los costos totales empleados en el ejercicio residual para ambos escenarios.
- Se explica el uso de los costos de ventas y publicidad en los avalúos realizados.

Que mediante memorando No. 3-2008-09683 del 6 de noviembre de 2008, el Director de Economía Urbana remitió al Director de Norma Urbana las respuestas a las objeciones del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que finalmente, mediante el memorando 3-2008-09858 del 11 de noviembre de 2008 el Director de Norma Urbana manifestó estar de acuerdo con las respuestas dadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las observaciones normativas planteadas.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, se encuentra 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, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Que dicho informe constituye soporte de esta resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Continuación de la Resolución No. 1989 de 2010 08 NOV 2010**

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, identificados con CHIP AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-88041”

En merito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, con CHIP AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE, y los folios de matrícula inmobiliaria 50N-434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-88041, 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 ² TERRENO AC 06/90 11 DE AGOSTO 2004 | IPC | VALOR M ² INDEXADO 11 DE AGOSTO 2005 | VALOR M ² TERRENO POT 11 DE AGOSTO 2005 | PLUSVALÍA M ² TERRENO |
|---|-------------|---|--|-------------------------------------|
| \$ 730.000,00 | 1,048958133 | \$ 765.739,00 | \$ 997.000,00 | \$ 231.260,56 |

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital en el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado.

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 del parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 4. Se adopta 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.

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.



Hoja 5 de 5

Continuación de la Resolución No. 1989 de 2010 08 NOV 2010

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7B-54, Calle 128 No. 7C-04, Calle 128 No. 7C-12 y Calle 128 No. 7C-22, identificados con CHIP AAA0101CJAW, AAA0101CJBS, AAA0101CJCN y AAA0101CJDE los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-434568, 50N-497701, 50N-862140 y 50N-88041"

Artículo 6. La notificación de la presente resolución 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 el Distrito Capital, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con 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 Distrital de Impuestos de Bogotá.

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 previstas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a

08 NOV 2010

MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro *CSL*
 Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo *NH*
 Directora de Norma Urbana

Revisión: Heyby Poveda Ferro *HP*
 Jurídica: Subsecretaria Jurídica
 Jairo Andrés Revelo Molina *JRM*
 Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
 Kalev Giraldo Escobar

Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos *KG*

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

Revisó: Cristhian Ortega Ávila *CO*
 Director de Economía Urbana

Revisó: Carlos Alberto Rodríguez Martínez *CAR*
 Abogado

Proyectó: Alexander E. Páez Almonacid *AP*
 Contratista