



RESOLUCIÓN No. 2025 DE 2010 16 NOV 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios cuya identificación anterior correspondía a la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, identificados con los CHIPS AAA0101DDCX y AAA0101DDBR y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-99242 y 50N-0000401, hoy Carrera 7 C No 127-79 con el CHIP AAA0206KEEA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 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 de 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"*, 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 en el Decreto Distrital 084 de 2004 *"Por la 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 del predio resultante el 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 por medio del Decreto Distrital 270 de 2005 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 14 Usaqué, de la cual hacen parte los predios objeto de la presente resolución.

Que el Curador Urbano 2 mediante oficio radicado No. 1-2007-34787 del 17 de agosto de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7C No 127-73/83 (actual) Carrera 9 B No 127-73/85 (anterior), identificados con CHIP AAA0101DDCX y AAA0101DDB y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-99242 y 50N-0000401.

Que los predios objeto de la presente resolución fueron englobados por medio de la Escritura Pública 764 del 4 de marzo de 2008, otorgada por la Notaría 35 del Circulo de Bogotá, D.C, con base en la cual fue abierto el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 del predio resultante, cuya dirección principal es Carrera 7C No 127-79 con el Chip AAA0206KEEA.

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. 3-2007-08308 del 24 de octubre de 2007, que contiene el análisis comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 270 de 2005 *"Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN,*



RESOLUCIÓN No. 2025 DE 2010 16 NOV 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios cuya identificación anterior correspondía a la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, identificados con los CHIPS AAA0101DDCX y AAA0101DDBR y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-99242 y 50N-0000401, hoy Carrera 7 C No 127-79 con el CHIP AAA0206KEEA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

*ubicada en la Localidad de USAQUÉN", determinando que para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.*

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0894 del 14 de noviembre de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 7C No. 127-85 y CARRERA 7C No. 127-73, identificados con los números de matrícula inmobiliaria 50 N-401 y 50 N-99242 con CHIPS No AAA0101DDBR y AAA0101DDCX".

Que en el considerando 6º de la Resolución No. 0894 del 14 de noviembre de 2007 se señaló "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 por medio de los oficios No. 2-2008-17173 del 3 de junio de 2008 y 2-2008-27660 del 22 de agosto de 2008, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD.

Que en respuesta a la anterior solicitud, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD presentó el informe del cálculo del efecto plusvalía causado en relación con el englobe de predios de la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, el cual fue radicado en la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio No. 1-2008-42053 del 2 de octubre de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía, en donde 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 (2.727,27 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.107,78 m<sup>2</sup>, según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 326,48 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. 2-2008-33372 del 9 de octubre de 2008, en el que señaló:



RESOLUCIÓN No. 2 0 2 5 DE 2010 16 NOV 2010

***Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios cuya identificación anterior correspondía a la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, identificados con los CHIPS AAA0101DDCX y AAA0101DDBR y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-99242 y 50N-0000401, hoy Carrera 7 C No 127-79 con el CHIP AAA0206KEEA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 y se determina el monto de la participación en plusvalía.***

*"Se identificaron errores tanto en el "formato de cálculo" como en la página 3 del informe con respecto al cálculo del 5% de circulación adicional en la norma Acuerdo 6, siendo de 136.36 m<sup>2</sup> y no de 109.73 m<sup>2</sup>, por consiguiente el área vendible es de 2739.29 m<sup>2</sup> y no de 2552.1 m<sup>2</sup>.*

*También se detecta un error tanto en el "formato de cálculo" como en la página 7 del informe, en la cifra de 326.48 m<sup>2</sup> presentada como diferencia entre el potencial constructivo Acuerdo 6 (2.727.27 m<sup>2</sup>) y POT (3.107.78 M<sup>2</sup>), siendo la cifra correcta 380.51 m<sup>2</sup>."*

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD dio respuesta a las anteriores objeciones, mediante comunicación No. 1-2008-46719 del 5 de noviembre de 2008, en la que manifestó:

*"Atendiendo las observaciones realizadas por la SDP, se procedió a verificar la metodología para el cálculo de edificabilidad en el escenario de Acuerdo 6 para el área de circulación adicional confirmando que esta se encuentra bien calculada. Esta corresponde al 5% (109,73 m<sup>2</sup>) de la diferencia entre el área a comparar (2.727,27 m<sup>2</sup>) y el área bajo cubierta (532.65 m<sup>2</sup>).*

*(...)*

*Respecto al potencial adicional constructivo, se corrige a 380.51 m<sup>2</sup>, sin embargo se aclara, que este valor no afecta los resultados en el cálculo de plusvalía, solo demuestra que si se presenta un hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad."*

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 de los predios objeto de este acto administrativo, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el "Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía", suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica y la Subsecretaría 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.

Que frente a la incongruencia evidenciada en relación con las nomenclaturas urbanas de los predios objeto de estudio el Subdirector Técnico de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante oficio del 8 de Septiembre de 2010, realizó las siguientes aclaraciones:

*Inicialmente existían dos predios identificados con código se (sic) sector 008404 17 08 y 008404 17 09 cuyas nomenclaturas urbanas eran Carrera 7 C 127 85 Principal y Carrera 7 C 127 87 Secundaria y Carrera 7 C 127 73 Principal y Carrera 7 C 127 69 Secundaria, respectivamente, así como se observa en la impresión de la manzana catastral anexa en el folio 72 del expediente de la solicitud y en la imagen 1.*

*Los predios mencionados anteriormente fueron borrados en razón a la posterior realización de un englobe el día 10 de marzo de 2009 por medio de la radicación 2009-88147 y resolución 2009-16902.*



RESOLUCIÓN No. **2025** DE 2010

16 NOV 2010

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios cuya identificación anterior correspondía a la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, identificados con los CHIPS AAA0101DDCX y AAA0101DDBR y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-99242 y 50N-0000401, hoy Carrera 7 C No 127-79 con el CHIP AAA0206KEEA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 y se determina el monto de la participación en plusvalía.**

*Dicho englobe generó el predio identificado con código de sector 008404 17 16, predio sometido al régimen de propiedad horizontal con 97 unidades prediales y cuya dirección principal quedó como Carrera 7 C 127 79 y nomenclatura secundaria cartográfica Carrera 7 C 127 85(...)"*

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para el englobe de predios cuya identificación anterior correspondía a la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, con los Chips AAA0101DDCX y AAA0101DDBR y los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-99242 y 50N-0000401, hoy Carrera 7C No 127-79, identificado con el Chip AAA0206KEEA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 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 m2 TERRENO AC 06/90 – 11 AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR m2 TERRENO AC 06/90 ACTUALIZADO 11 AGOSTO DE 2005	VALOR m2 TERRENO POT 11 AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA m2 TERRENO
\$896.000,00	1.048958133	\$936.866,00	\$1.010.000,00	\$70.133,51

**Artículo 2.** Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, 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 del Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y del párrafo 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”, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y 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 la presente resolución, se ordenará su



RESOLUCIÓN No. 2025 DE 2010 16 NOV 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios cuya identificación anterior correspondía a la Carrera 7C No. 127-73 y Carrera 7C No. 127-85, identificados con los CHIPS AAA0101DDCX y AAA0101DDBR y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-99242 y 50N-0000401, hoy Carrera 7 C No 127-79 con el CHIP AAA0206KEEA y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20557166 y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

inscripción en los folios 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 de los inmuebles 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.

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

**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.

#### NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a

16 NOV 2010

  
MARÍA CAMILA URIBE SANCHEZ  
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  
Olga Lucía Gamboa Martínez  
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  
Proyectó: Adolfo Cubillos  
Abogado Dirección de Economía Urbana