



"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 C BIS No. 7 A-17, Calle 127 C BIS No. 7 A-37, Calle 127 C BIS No. 7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No. 7 A-53 Apto 201, identificados con CHIP AAA0101FMKC, AAA0101FMJZ, AAA0101FMFZ y AAA0101FMHK, y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20104157, 50N-105304, 50N-20128009 y 50N-20128010, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

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, de conformidad con los artículos 82 de la Constitución Política y 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 la Curadora Urbana No. 3 de Bogotá, mediante el oficio No. 1-2007-52710 del 29 de noviembre de 2007, solicitó a la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta Secretaría, el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios identificados catastralmente con la siguiente nomenclatura: Calle 127 C BIS No.7 A-17, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20104157 y CHIP AAA0101FMKC; Calle 127 C BIS No.7 A-37, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N- 105304 y CHIP AAA0101FMJZ; Calle 127 C BIS No.7 A-51 Apto 101, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20128009 y CHIP AAA0101FMFZ y en la Calle 127 C BIS No.7 A-53Apto 201, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-20128010 y CHIP AAA0101FMHK.

Que mediante el memorando con radicación No. 3-2007-09687 del 10 de diciembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, la realización del estudio de comparación normativa entre el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 190 de 2004, para el englobe de los predios a que se refiere la presente resolución.

Que la Dirección de Norma Urbana, 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 con radicación No. 3-2008-01219 del 14 de febrero de 2008, para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 C BIS No. 7 A-17, Calle 127 C BIS No. 7 A-37, Calle 127 C BIS No. 7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No. 7 A-53 Apto 201, identificados con CHIP AAA0101FMKC, AAA0101FMJZ, AAA0101FMFZ y AAA0101FMHK, y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20104157, 50N-105304, 50N-20128009 y 50N-20128010, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y por el Decreto Distrital 270 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal, UPZ No. 14, Usaquén.

Que con base en el estudio normativo No. 3-2008-01219 del 14 de febrero de 2008, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0198 del 6 de marzo de 2008, ***“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 127C BIS NO. 7A-17, CALLE 127C BIS NO. 7A-37, CALLE 127C BIS NO. 7A-51 APTO 101 Y CALLE 127C BIS NO. 7A-53 APTO 201, IDENTIFICADOS CON CHIP NOS. AAA0101FMKC, AAA0101FMJZ, AAA0101FMFZ Y AAA0101FMHK y folios de matrícula inmobiliaria números 50N-20104157, 50N-105304, 50N-20128009 Y 50N-20128010”***.

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 Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado, del englobe de los predios ubicados en la Calle 127 C BIS No.7 A-17, Calle 127 C BIS No.7 A-37, Calle 127 C BIS No.7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No.7 A-53 Apto 201, mediante el oficio con radicación No. 2-2009-27480 del 4 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 No. 1-2009-52221 del 27 de noviembre 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 (3.172.04 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.789,31 m², Decreto 270/2005), da como resultado que el cambio de la norma presenta un incremento del potencial constructivo de 617,27 m² respecto del que permitía la norma anterior.***

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 270/05) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 3-2007-08348 del 26 de octubre de 2007 y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo 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 Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante el memorando No. 2-2009-46123 del 9 de diciembre de 2009, las cuales indicaban lo siguiente:



RESOLUCIÓN No. **2149** 03 DIC 2010 Página 3 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 C BIS No. 7 A-17, Calle 127 C BIS No. 7 A-37, Calle 127 C BIS No. 7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No. 7 A-53 Apto 201, identificados con CHIP AAA0101FMKC, AAA0101FMJZ, AAA0101FMFZ y AAA0101FMHK, y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20104157, 50N-105304, 50N-20128009 y 50N-20128010, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

“ASPECTOS ECONÓMICOS.

Tras revisar el informe técnico se observó que en la página 5 ítem POTENCIAL DE DESARROLLO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA, se asevera que el valor de venta utilizado en el ejercicio es indexado a pesos de 2004, sabiendo que el precio de venta empleado en el cálculo del efecto plusvalía para la UPZ 14 Usaquén está en pesos de 2004, sin embargo, al analizar el ejercicio económico se encuentra que el valor de venta empleado para el escenario Acuerdo 6/90 no esta afectado por indexación alguna.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante comunicación No. 1-2010-04757 del 8 de febrero de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

“Los datos de venta de la unidad residencial se tomaron del cálculo general realizado para la UPZ 14 USAQUEN (\$1.500.000,00), cuyo valor fue incrementado por piso y el resultado definitivo corresponde al promedio de dichos incrementos determinándose un valor de ventas de \$1.597.123,10. Es de anotar que el valor tomado como base de la UPZ nunca fue indexado, que por error de digitación se mencionó en el informe técnico.”

Por lo tanto el resultado final se ratifica.”

Que las Direcciones de Norma Urbana y Economía Urbana y la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante los oficios 3-2010-02898 y 3-2010-07676, respectivamente, manifestaron estar de acuerdo con la respuesta dada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), a las objeciones presentadas por esta Secretaría al cálculo del efecto plusvalía realizado por dicha entidad para el englobe objeto de la presente 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 la Calle 127 C BIS No.7 A-17, Calle 127 C BIS No.7 A-37, Calle 127 C BIS No.7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No.7 A-53 Apto 201, 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,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura: Calle 127 C BIS No.7 A-17, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20104157 y CHIP AAA0101FMKC; Calle 127 C BIS No.7 A-37, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-105304 y CHIP AAA0101FMJZ; Calle 127 C BIS No.7 A-51 Apto 101, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20128009 y CHIP AAA0101FMFZ y Calle 127 C BIS No.7 A-53 Apto 201, con folio



“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 C BIS No. 7 A-17, Calle 127 C BIS No. 7 A-37, Calle 127 C BIS No. 7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No. 7 A-53 Apto 201, identificados con CHIP AAA0101FMKC, AAA0101FMJZ, AAA0101FMFZ y AAA0101FMHK, y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20104157, 50N-105304, 50N-20128009 y 50N-20128010, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

de matrícula inmobiliaria No. 50C-20128010 y CHIP AAA0101FMHK, 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 ACUERDO 6 DE 1990 11 DE AGOSTO 2004	IPC	VALOR M² INDEXADO A 11 DE AGOSTO 2005	VALOR M² POT A 11 DE AGOSTO 2005	PLUSVALÍA M² TERRENO
\$816.000,00	1,0490	\$855.963,78	\$958.000,00	\$102.036,22

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.

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.



RESOLUCIÓN No. **2149** 03 DIC 2010

Página 5 de 5

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 127 C BIS No. 7 A-17, Calle 127 C BIS No. 7 A-37, Calle 127 C BIS No. 7 A-51 Apto 101 y Calle 127 C BIS No. 7 A-53 Apto 201, identificados con CHIP AAA0101FMKC, AAA0101FMJZ, AAA0101FMFZ y AAA0101FMHK, y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20104157, 50N-105304, 50N-20128009 y 50N-20128010, y se determina el monto de la participación en plusvalía"

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.

Dado en Bogotá D.C., a los

03 DIC 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

CARMELITA SERNA RÍOS
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

Revisión Técnica:

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

Claudia Matilde Sandoval Castro
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisaron: Cristhian Ortega Ávila
Director Economía Urbana

Natalia Hernández Hidalgo
Directora de Norma Urbana

Manuel Alejandro Jarro
Profesional de la Dirección de Economía Urbana

Carlos Alberto Rodríguez
Abogado de la Dirección de Economía Urbana

Elaboró: César Augusto Martínez Cárdenas
Profesional - Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Andrea Vega Rodríguez
Abogada de la Dirección de de Análisis y Conceptos Jurídicos