



RESOLUCIÓN N.º 0 4 7 2

25 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51 identificados con CHIP AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871”***

### LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 18 del Decreto Distrital 020 del 2011, y

#### CONSIDERANDO:

Que por medio del Acuerdo Distrital 118 de 2003 modificado por el Acuerdo 352 de 2008, 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 020 de 2011 *“Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto . El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD- sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía al momento de expedirse el presente Decreto”*.

Que el artículo 7 del Decreto Distrital 084 de 2004 estableció 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 por medio de la comunicación No. 1-2007-47605 del 29 de octubre de 2007, la Curaduría Urbana No.1 solicitó concepto de plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51.

Que mediante memorando con radicado No. 3-2007-09056 del 19 de noviembre de 2007, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica solicitó al Director de Norma Urbana realizar el estudio de comparación normativa para el englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51.

RESOLUCIÓN N.º 0472

25 ABR 2011

Hoja 2 de 5

*Continuación de la resolución*

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51 identificados con CHIP AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871”*

Que como consecuencia de la anterior solicitud, la Dirección de Norma Urbana emitió concepto normativo por medio del memorando No. 3-2008-00344 del 16 de enero de 2008, según el cual, 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, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica emitió la Resolución 0112 del 12 de febrero de 2008, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 93 No. 11A-11, CALLE 93 No. 11A-27 Y CALLE 93 No. 11-51 identificados con CHIP No. AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria números 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871”*, la cual fue notificada el 20 de febrero de 2008 al Señor Diego Alfonso Martínez Gómez en calidad de autorizado por Gustavo Adolfo Martínez García quien actúa en calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Que el Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E) solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51, mediante oficio No. 2-2008-28548 del 2 de septiembre de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51, a través del oficio 2009EE24, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2009-00336 del 6 de enero de 2009, en el cual concluyó 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 (5.537,57 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.113,25 m<sup>2</sup>, según Decreto 059 / 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 575,68 metros cuadrados”*.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta secretaría realizó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante el oficio con radicado No. 2-2009-01181 del 13 de enero de 2009 dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Las objeciones hacían referencia a lo siguiente:

- Error en la estimación de las circulaciones adicionales en el escenario Acuerdo 6 de 1990.
- Inconsistencia en el cálculo del área total construida bajo escenario POT.
- Corrección de puntos fijos, equipamiento comunal privado construido y área vendible en el escenario POT, así como en el potencial adicional.
- Modificación de la exigencia de estacionamientos utilizada en el escenario POT.



RESOLUCIÓN N.º 0472

25 ABR 2011

Hoja 3 de 5

*Continuación de la resolución*

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51 identificados con CHIP AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones por medio del oficio 2009EE5665, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con oficio No. 1-2009-15102 del 14 de abril de 2009, manifestando que se realizaron las siguientes modificaciones:

- Corrección del área de circulaciones adicionales y del área vendible en el escenario Acuerdo 6 de 1990.
- Modificación del potencial adicional, resultado de la diferencia entre áreas construidas de los escenarios Acuerdo 6 de 1990 y POT.
- Corrección de la transcripción en el informe técnico del área vendible para el escenario POT.
- Corrección de la exigencia de estacionamientos utilizada para el escenario POT, por tanto se modificaron las estimaciones de parqueaderos privados y públicos para dicho escenario.

Que mediante el memorando No. 3-2009-05520 del 27 de abril de 2009, el Director de Norma Urbana (E), concluyó que no se presentan observaciones a la respuesta a las objeciones de tipo normativo del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, manifestaron estar de acuerdo con la respuesta expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las observaciones planteadas para el englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11A-51.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51, 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. Dicho informe se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, y constituye el soporte de esta resolución.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios ubicados en Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51 identificados con CHIP AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria



RESOLUCIÓN N.º 0472

25 ABR 2011

Hoja 4 de 5

*Continuación de la resolución*

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51 identificados con CHIP AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871”*

No. 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871, 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 AC 06/1990 14 DE FEBRERO 2006	IPC	VALOR m <sup>2</sup> INDEXADO 14 DE FEBRERO 2007	VALOR m <sup>2</sup> TERRENO POT 14 DE FEBRERO 2007	PLUSVALÍA m <sup>2</sup> TERRENO 14 DE FEBRERO 2007
\$ 1'710.000	1,0496622926	\$ 1'794.855,32	\$ 1'878.000,00	\$ 83.144,68

**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 Distrital 118 de 2003.

**Artículo 3.** Los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan de esta resolución serán ajustados, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de conformidad con el artículo 2 del Decreto 1788 de 2004 y del 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.

**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 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.



RESOLUCIÓN N.º 0472

25 ABR 2011

Hoja 5 de 5

*Continuación de la resolución*

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del englobe de predios de la Calle 93 No. 11A-11, Calle 93 No. 11A-27 y Calle 93 No. 11-51 identificados con CHIP AAA0095MXSY, AAA0095MXRJ Y AAA0095MXTD y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-676322, 50C-359277 Y 50C-331871”*

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

Dado en Bogotá D.C., a

25 ABR 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
**Secretaria Distrital de Planeación**

Revisó: Jorge Enrique León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora de Economía Urbana  
Revisó: Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica  
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Revisó: Flavio Mauricio Mariño Molina   
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Alexander E Páez Almonacid   
Contratista Dirección de Economía Urbana