



RESOLUCIÓN No. 0476 26 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los Chips AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, hoy Carrera 12 No. 98-35/21 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

### LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

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

#### CONSIDERANDO:

Que el Acuerdo Distrital 118 de 2003 *“Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito capital”*, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, estableció las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011, establece un régimen de transición para el traslado de las competencias para la estimación y liquidación del efecto plusvalía de La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, conforme al cual *“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 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”*, establecía 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. 4, mediante oficio No. 1-2006-34458 del 22 de septiembre de 2006, solicitó al entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación – SDP, el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los CHIP AAA0092RFZE y AAA0092RFYN, folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, respectivamente.

Que los predios objeto de la presente resolución fueron englobados jurídicamente por medio de la Escritura Pública No. 6039 del 18 de diciembre de 2007 otorgada por la Notaría 48 del Círculo de Bogotá, con base en la cual fue abierto el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420.

Que mediante la mencionada escritura pública No. 6039 de 2007, se constituyó como propiedad horizontal el englobe con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, de la cual a su vez se abrieron sesenta y dos (62) folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a sendos bienes privados que integran la copropiedad.

RESOLUCIÓN No. 0476

26 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los Chips AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, hoy Carrera 12 No. 98-35/21 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

Que el Subdirector Económico de Competitividad e Innovación del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital – DAPD, hoy Secretaría Distrital de Planeación – SDP, mediante el oficio No. 3-2006-06414 del 2 de octubre de 2006, le solicitó al Gerente de Reglamentación y Norma del entonces DAPD, la realización del estudio de comparación normativa entre el Acuerdo Distrital 6 de 1990 y el Plan de Ordenamiento territorial – POT para el englobe objeto de la presente resolución.

Que el Subdirector de Planeamiento Urbano del entonces DAPD, hoy SDP, expidió el estudio normativo para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, mediante el oficio No. 3-2006-08179 del 24 de noviembre de 2006.

Que con base en el oficio No. 3-2006-08179, el Subdirector Económico de Competitividad e Innovación del entonces DAPD, hoy SDP, expidió la Resolución 1099 del 11 de diciembre de 2006, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizados en la CARRERA 12 No. 98-21 y CARRERA 12 No. 98-35, CHIP Nos. AAA0092RFZE y AAA0092RFYN”.*

Que el abogado Juan Manuel González Garavito, en su condición de apoderado de la sociedad comercial Urbanizadora Santafé de Bogotá S.A. – URBANSA S.A., y ésta a su vez en su condición de propietaria de los predios identificados con nomenclatura Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, CHIP AAA0092RFZE y AAA0092RFYN, respectivamente, formuló una solicitud de revocatoria directa contra la Resolución No. 1099 de 2006, mediante la comunicación radicada bajo el No. 1-2007-10475 del 15 de marzo de 2007.

Que por medio del oficio 2-2007-09604 del 30 de marzo de 2007, esta Secretaría procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Que mediante oficio No. 3-2007-02605 del 30 de abril de 2007, el Subdirector Económico de Competitividad e Innovación del entonces DAPD, hoy SDP, le solicitó a la gerencia de Reglamentación y Norma y a la Subdirección de Planeamiento Urbano, ambas dependencias del DAPD, la emisión de concepto en relación con los siguientes apartes de la solicitud de revocatoria directa radicada bajo el No. 1-2007-10475 del 15 de marzo de 2007 *“(…): la posibilidad de englobar los predios no es generadora de plusvalía en tanto que la norma anterior a la expedición de la UPZ, como se ha señalado, (numeral 1 Art. 5 Decreto 735 de 1993), también permitía esa posibilidad, de tal suerte que, el englobar los predios no significa acogerse a una norma urbanística más favorable que sea generadora del efecto plusvalía.*

- *(…) al efectuarse el análisis comparativo de edificabilidad de las normas del Acuerdo 6 de 1990 con las normas de la UPZ, para obtener el número de metros cuadrados con la norma del Acuerdo 6 se comete un error, toda vez que se omite la aplicación del numeral 3° del artículo 19 del Decreto 735 de 1993, que señala:*

*“3. Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos,*

v

JGC.



26 ABR 2011

RESOLUCIÓN No. 0476

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los Chips AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, hoy Carrera 12 No. 98-35/21 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

*incluyendo el área de los aislamientos exigidos, no se contará como piso para efectos del cómputo del número de pisos permitido,...*

*Si la precitada norma, permitía la destinación de la primera planta a estacionamientos (lo que significa que no se contabiliza como piso pero si como área construible o edificable), en el cálculo técnico, se debió haber hecho la contabilización (sic) de los metros cuadrados bajo norma del Acuerdo 6 de 1990 de la siguiente manera:*

<i>Área construible primer piso – parqueos-(m2):</i>	<i>641.06 m2</i>
<i>Área construible pisos superiores (m2): (4)</i>	<i>1639.76 m2</i>
<i>Área bajo cubierta:</i>	<i>254.62 m2</i>
<i>Área total de posible construcción:</i>	<i>2.535.44 m2 (...)</i>

Que por medio del memorando radicado bajo el No. 3-2007-03252 del 2 de mayo de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, antes Subdirección de Planeamiento Urbano del DAPD, dio respuesta al oficio No. 1-2007-10475 del 15 de marzo de 2007.

Que mediante el oficio No. 1-2007-20946 del 24 de mayo de 2007, la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital – UAECD remitió el estudio técnico de plusvalía para el englobe objeto de la presente Resolución.

Que el estudio realizado, con radicado 1-2007-20946 del 24 de mayo de 2007, determinó que en el englobe de predios de la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, se genera plusvalía por el incremento del aprovechamiento del suelo en edificación, conforme con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la SDP expidió la Resolución No. 0377 de 2007, mediante la cual se negaron las pretensiones de la solicitud de revocatoria directa interpuesta contra la Resolución No. 1099 de 2006.

Posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2007-16450 del 4 de junio de 2007, presentó las siguientes objeciones al cálculo realizado por la UAECD:

- El área a considerar es de 2554 m2, obtenida aplicando el índice de construcción.
- El precio de venta y el costo utilizado para los parqueaderos tanto en escenario Acuerdo 6 de 1990 como POT, no es correcto puesto que el costo es superior que el precio de venta.
- Se recomienda utilizar la misma área de parqueaderos en ambos escenarios.
- Se solicita aclarar cómo se calculó el número de parqueaderos tanto privados como de visitantes para el uso de oficinas.

Que como réplica a las objeciones formuladas, la UAECD mediante oficio No. 1-2007-47596 del 30

*sc.*



0476

26 ABR 2011

## RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los Chips AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, hoy Carrera 12 No. 98-35/21 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

de octubre de 2007, manifestó:

- Para el escenario de la UPZ, el área de circulación corresponde al 12.5% del área total construida teniendo en cuenta aislamientos (2.625.42 m<sup>2</sup>), el área neta vendible corresponde a 2.196.32 m<sup>2</sup> que es inferior a los 2.554.4 m<sup>2</sup> resultante de aplicar el índice de construcción.
- En cuanto al costo de construcción de parqueaderos se aclara que los costos directos por m<sup>2</sup> publicados por la revista Construdata que sirvieron de sustento al cálculo, incluyen tanto los pisos superiores como los sótanos.
- Con respecto al área de parqueos exigidos por la UPZ se hace la corrección respectiva, unificando los dos escenarios a 20 m<sup>2</sup> de área por unidad de parqueo.
- Con respecto a la cantidad de parqueos exigidos por la UPZ se hace la corrección respectiva, debido a que inicialmente se calcularon con un parqueadero privado por cada 30 m<sup>2</sup> ANV y un parqueadero para visitantes por cada 40 m<sup>2</sup> de ANV y lo apropiado según el plano de usos de la UPZ es un parqueadero privado por cada 40 m<sup>2</sup> ANV y un parqueadero para visitantes por cada 50 m<sup>2</sup> de ANV, generando un mayor valor.

Que del nuevo estudio realizado por la UAECD, radicado bajo el número 1-2007-47596 del 30 de octubre de 2007, se determinó el ajuste del efecto plusvalía para el englobe de predios por el incremento del aprovechamiento del suelo en edificación.

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 de plusvalía para el englobe de la Carrera 12 No.98-21 y Carrera 12 No. 98-35, se encuentra reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía, suscrito por los Subsecretarios de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. El Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía hace parte integral de la presente resolución y 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 predios identificados con la nomenclatura Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, CHIP AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y

RESOLUCIÓN No. 0 4 7 6

26 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los Chips AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, hoy Carrera 12 No. 98-35/21 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.***

cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, así:

VALOR M <sup>2</sup> TERRENO AC 06/90 \$ 2002	IPC	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO 20 DE Marzo 2003	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT 20 MARZO 2003	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> TERRENO
\$700.000	1.07481506	\$ 752.370	\$890.000	\$137.630

**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 de 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, 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 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 de la Secretaría Distrital de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.



26 ABR 2011

RESOLUCIÓN No. 0476

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 12 No. 98-21 y Carrera 12 No. 98-35, identificados con los Chips AAA0092RFZE y AAA0092RFYN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-226901 y 50C-107022, hoy Carrera 12 No. 98-35/21 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1705420, 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 de Bogotá – DIB.

**Artículo 8.** Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.

Dado en Bogotá D.C.,

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

26 ABR 2011

**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Jorge León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora de Economía Urbana

Adolfo Cubillos   
Abogado – DEU

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama   
Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.