



RESOLUCIÓN No. 0486 27 ABR 2011

***Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000, 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 “*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*”, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica que “*...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 referido 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. 3, Arquitecta Adriana López Moncayo, mediante escrito radicado No. 1-2007-53290 del 4 de diciembre de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000.

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 mediante el memorando No. 3-2008-02109 del 17 de marzo de 2008, para el englobe citado, que contiene el análisis comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 de 2005 “*Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 13, LOS CEDROS, ubicada en la Localidad de USAQUÉN*”.



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, con base en el estudio normativo citado en el considerando anterior, expidió la Resolución No. 0237 del 28 de marzo de 2008 *"Por la cual se expide liquida el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios localizado en la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65 identificados con CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000"* y que en el considerando 6º dispuso lo siguiente *"...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 la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía por mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), mediante oficio radicado No. 2-2009-27480 del 04 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 con radicado No. 1-2009-50813 del 19 de Noviembre de 2009, en el que 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 (4.640,48 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (5.758,76 m<sup>2</sup>, según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 1.145,27 (sic) metros cuadrados"*.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través del oficio No. 2-2009-44806 del 27 de noviembre de 2009, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

*"En el "formato de calculo", en el escenario POT, el área vendible es de 5363,00 m<sup>2</sup> y no de 5339,00 m<sup>2</sup>. También debe rectificarse el área máxima construible por IC, en la definición del área a construir, ya que es de 7986,83 m<sup>2</sup> y no 8874,25 m<sup>2</sup>.*

*Por lo anterior, se debe verificar el calculo de plusvalía y se deben corregir en el documento las cifras anteriormente citadas, específicamente en la pagina 5.*

*En la pagina 3 se presenta un error de transcripción ya que el área a comparar con el resultado del nuevo potencial es de 4640,48 m<sup>2</sup> y no 4640,58 m<sup>2</sup>."*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación No. 1-2010-00849 del 13 de enero de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:



Continuación de la Resolución ***"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000, y se determina el monto de la participación en plusvalía."***

*"En referencia al área vendible, ésta es el resultado de descontar al ÁREA A COMPARAR, la circulación adicional (289,29 m<sup>2</sup>), el equipamiento comunal privado construido (133,47 m<sup>2</sup>) y 24,00 m<sup>2</sup> requeridos para cumplir con la exigencia de parqueaderos.*

*Al ubicar esta última área en el primer piso, se evita la construcción de un segundo sótano, que en términos económicos, presenta una mayor viabilidad. Estos sitios de parqueo son de 12,00 m<sup>2</sup> cada uno con acceso directo sobre la vía y por lo cual no se requiere de zonas de circulación.*

*En efecto el área construida por índice de construcción es de 7.986,83 m<sup>2</sup>, que corresponde al área definida según POT "Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo".*

*Ahora bien, el área construible corresponde al área construida (por índice de construcción) más el área generada por los puntos fijos; esto con el fin de poder realizar la comparación con el área construible por volumetría - 8.874,25 m<sup>2</sup>- (la cual corresponde al área construida incluyendo puntos fijos).*

AMC = Área Máxima Construible.

AMC = Área Construida por IC + puntos fijos

Donde

Área construida por IC = Área de lote x Índice de construcción

Puntos Fijos = AMC \* 0,1

Por ende:

AMC = (Área de lote x índice de Construcción) + (AMC\*0,1)

AMC - (AMC\*0,1) = Área de lote x Índice de Construcción

AMC\*(1 - 0,1) = (Área de lote x índice de Construcción)

AMC\*(0,9) = (Área de lote x índice de Construcción)

AMC = (Área de lote x Índice de Construcción) / 0,9

AMC = (1452,15 m<sup>2</sup> \* 5,5) / 0,9

AMC = 8874,25 m<sup>2</sup>

*Por lo tanto se confirma el calculo realizado."*

Frente a la objeción por error de transcripción de la página 3, donde se señaló que el área a comparar con el resultado del nuevo potencial era de 4.640,48 m<sup>2</sup> y no la señalada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, dicha entidad señaló: *"Se atiende la observación realizada por la SDP y se procede a realizar la corrección pertinente"*.

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 ubicado en la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de 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



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

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 donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con CHIPS AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000, 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 06/90 - 11 DE AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO - 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT - 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> TERRENO
\$774.000,00	1,0490	\$811.906,82	\$948.000,00	\$136.093,18

**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 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 y liquidación del efecto plusvalía"* y el *"Informe resumen del cálculo del efecto plusvalía"*, suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica 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



# RESOLUCIÓN No. 0486 27 ABR 2011

Página 5 de 5

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7D No. 145-51, Carrera 7D No. 145-61 y Carrera 7D No. 145-65, identificados con CHIP AAA0110DRFT, AAA0110DREA y AAA0110DRDM, folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-20012761, 50N-126641 y 50N-20044000, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segados 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 y la Secretaría Distrital de Planeación, conforme 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 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 contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los 27 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  
Proyectó: Cesar Augusto Martínez Cárdenas  
Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro  
Subsecretaria Jurídica  
Jairo Andrés Revelo Molina  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama  
Profesional Especializado.