



15 JUL 2011

RESOLUCIÓN N.º 0962

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75 identificados con CHIP AAA0217TNDM (AAA0094BASK, AAA0094BATO, AAA0094BAUZ), AAA0094BAOE y AAA0094BANN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-378647 (50C-615023, 50C-615017, 50C-615044), 50C-265715 y 50C-474645 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, fijó 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 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”*, determina 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 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 mediante escrito radicado con No. 1-2010-33905 del 12 de agosto de 2010, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75.

Que el Director de Economía Urbana de esta Secretaría, mediante el memorando No. 3-2010-10709 del 26 de agosto de 2010 solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75.



Continuación de la resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75 identificados con CHIP AAA0217TNDM (AAA0094BASK, AAA0094BATO, AAA0094BAUZ), AAA0094BAOE y AAA0094BANN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-378647 (50C-615023, 50C-615017, 50C-615044), 50C-265715 y 50C-474645 y se determina el monto de la participación en plusvalía”***.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2010-14045 del 4 de noviembre de 2010 para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75, en el cual concluyó:

*“(…) en la actualidad existe un vacío normativo, en lo relacionado con las normas sobre edificabilidad para los predios de la consulta, ya que aunque cumplen con la condición de localizarse frente a una vía con sección mayor a 22 m., no cumplen con el área mínima de 1200 m, estipulada en la Nota 1, debido a que el englobe de los 3 predios tiene un área total de 931,5 m; razón por la cual, la Dirección de Norma Urbana, incluirá este asunto como parte del acto administrativo mediante el cual, la Secretaría Distrital de Planeación, complementará la ficha reglamentaria de los sectores 1 y 4, subsectores de edificabilidad 1A, 1B, 4D y 4G de la UPZ 88/97 el Refugio/Chicó Lago.*

*Únicamente, cuando la Secretaría Distrital de Planeación expida el mencionado acto administrativo, esta Dirección podrá llevar a cabo el estudio técnico para evaluar la diferencia entre la edificabilidad y los usos autorizados por la norma del Acuerdo 6 de 1990 y por la norma POT, para el englobe de la solicitud, el cual se enviará a la Dirección de Economía Urbana como memorando adicional”.*

Que como consecuencia de lo anterior, mediante oficio No. 1-2011-06529 del 22 de febrero de 2011, el doctor Carlos Andrés Tarquino, en representación de BLP CONSTRUCTORES S.A., solicitante de la licencia de construcción del englobe de los predios sobre los cuales se pidió liquidar el efecto plusvalía, requirió a la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría para que *“se expida CONCEPTO DE NORMA URBANA (...) con el propósito de obtener, si a ello hay lugar, LA LIQUIDACIÓN DE PLUSVALIA (sic)”*.

Que en virtud de la petición señalada en el considerando anterior, a través del memorando No 3-2011-03188 del 17 de marzo de 2011, la Dirección de Norma Urbana remitió a la Dirección de Economía Urbana nuevamente el estudio normativo para el englobe de predios de la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75, el cual en aplicación de las normas urbanísticas del POT (Decreto Distrital 059 de 2007) frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 concluyó que *“...evaluando el resultado según el cual se presenta un crecimiento del potencial constructivo de 372,08 m2, respecto del que permita la norma precedente se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”*.

Que la Dirección de Economía Urbana de ésta Secretaría mediante oficio No. 2-2011-10394 del 31 de marzo de 2011 solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Avenida Carrera 1 No.

RESOLUCIÓN N.º **0962****13 JUL 2011**

Hoja 3 de 5

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75 identificados con CHIP AAA0217TNDM (AAA0094BASK, AAA0094BATO, AAA0094BAUZ), AAA0094BAOE y AAA0094BANN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-378647 (50C-615023, 50C-615017, 50C-615044), 50C-265715 y 50C-474645 y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Decreto Distrital 020 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD convocó a la sesión interinstitucional, mesa de objeciones, celebrada el 9 de mayo de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP, con el fin de analizar las objeciones formuladas por la SDP al informe técnico de cálculo del efecto plusvalía elaborado por la UAECD.

Que en la referida sesión interinstitucional, que consta en el Acta de Reunión No. 7, se indicó que *“La UAECD acepta las objeciones de la SDP, se corrigen los errores por la UAECD. Planeación acepta respuesta de la UAECD”*.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- con oficio No. 2011EE14223, radicado en esta Secretaría con No. 1-2011-21121 del 26 de mayo de 2011 remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en el cual concluyó que para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75, *“El hecho generador de plusvalía, para este predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, 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 (3.301,27 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.691,58 m<sup>2</sup>, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 390,30 m<sup>2</sup>”*.

*Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico antes señalado.*

*En todo caso, se aplicaron los lineamientos normativos establecidos en el oficio 3-2011-10394 de la SDP.*

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios concluye que **SÍ** existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad” (sic).*

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 los predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75 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 de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75 identificados con CHIP AAA0217TNDM (AAA0094BASK, AAA0094BATO, AAA0094BAUZ), AAA0094BAOE y AAA0094BANN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-378647 (50C-615023, 50C-615017, 50C-615044), 50C-265715 y 50C-474645 y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

proceso. Tal informe 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 catastralmente con la nomenclatura Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75, identificados con CHIPS AAA0217TNDM (AAA0094BASK, AAA0094BATO, AAA0094BAUZ), AAA0094BAOE y AAA0094BANN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-378647 (50C-615023, 50C-615017, 50C-615044), 50C-265715 y 50C-474645, 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> AC 6/90<br>Febrero 14 de 2006 | IPC      | VALOR M <sup>2</sup><br>INCREMENTADO<br>CON IPC<br>Febrero 14 de 2007 | VALOR M <sup>2</sup> POT<br>Febrero 14 de 2007 | EFFECTO<br>PLUSVALÍA M <sup>2</sup> |
|--|----------|---|--|-------------------------------------|
| \$ 3.140.000,00                                    | 1,049623 | \$ 3.295.816,21   | \$ 3.717.000,00                                | \$ 421.183,79                       |

**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 Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”*, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

RESOLUCIÓN N.º 0962

15 JUL 2011

Hoja 5 de 5

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Avenida Carrera 1 No. 74-63 (ap. 101, 201 y 301), Avenida Carrera 1 No. 74-67 y Avenida Carrera 1 No. 74-75 identificados con CHIP AAA0217TNDM (AAA0094BASK, AAA0094BATO, AAA0094BAUZ), AAA0094BAOE y AAA0094BANN y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-378647 (50C-615023, 50C-615017, 50C-615044), 50C-265715 y 50C-474645 y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

**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 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 D.C.



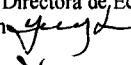


**Artículo 8.** Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los

15 JUL 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

Aprobó: Gerardo Camacho López. Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)   
 Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora de Economía Urbana   
 Proyectó: Yury Liceth Ospina Betancourth   
 Revisión Jurídica:  
 Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica   
 Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos   
 Mauricio Arévalo P. Abogado Especializado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 