



RESOLUCIÓN No. 1 1 9 5

07 SEP 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, 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, establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., expidió 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”*, señalando en el artículo 18 del mismo, 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 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 7º 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 señora Emma Mejía de Navas, en calidad de constructora, mediante oficio con radicación No. 1-2006-26491 del 28 de julio de 2006, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 130 B No. 7-73, Calle 130 B No. 7- 75 y Calle 130 B No. 7-83.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2006-07209 del 25 de octubre de 2006, la Subdirección de Planeamiento Urbano del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, elaboró el concepto técnico de comparación normativa para el englobe de predios referido en este acto administrativo, en el cual concluyó:

“(…) para el englobe de la solicitud se presenta incremento en el área construible de 329,40 m2 en aplicación de las normas urbanísticas del POT Decreto 270 de 2005 frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990.”

RESOLUCIÓN No. 1195

07 SEP 2011

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que mediante oficio con radicación No. 2-2011-03666 del 8 de febrero de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado para el englobe de los predios con nomenclatura urbana ubicados en la Calle 130 B No. 7-73, Calle 130 B No. 7-75 y Calle 130 B No. 7-83.

Que pese a que la solicitudes presentadas mediante los oficios con radicación No. 1-2006-26491 del 28 de julio de 2006 y 2-2011-03666 del 8 de febrero de 2011, hacían referencia al cálculo del efecto plusvalía para el englobe de tres predios, mediante oficio con radicación No. 2-2011-13075 del 18 de abril de 2011, la Dirección de Economía Urbana informó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital lo siguiente:

"(...) solicitamos que el cálculo del efecto plusvalía (...) se realice para el englobe de los predios de la Calle 130 B No. 7-75 y 7-83 identificados con CHIP No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM.

Lo anterior por cuanto la licencia de construcción fue otorgada para estos predios, excluyendo el de la Calle 130 B No. 7-73 con CHIP AAA0101FHBR."

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-14646 del 19 de abril de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital manifestó lo siguiente:

"(...)

Revisado el Decreto 270 de 2005, mediante el cual se reglamenta la UPZ 14 Usaqué, indica que para el sector normativo No. 2 no se presenta hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad. Por lo tanto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 020 de 2011, no se realiza cálculo del efecto plusvalía.

"Artículo 14°. Obligaciones para curadores urbanos. En el evento de ocurrir el hecho generador establecido en el numeral 3° del artículo 3° del Acuerdo 118 de 2003, modificado por el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, los curadores sólo exigirán el pago de la participación de las integraciones inmobiliarias físicas y/o jurídicas que estén en sectores normativos generadores de plusvalía determinados por la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) correspondiente, o por otro instrumento que concrete acciones urbanísticas generadoras de plusvalía. (Subrayado fuera del texto).

De otro lado pese a que (sic) mismo decreto estableció que en el sector normativo 2 se constituía hecho generador por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable, revisados los resultados obtenidos en el estudio general de la UPZ 14 Usaqué, dicho estudio no identificó usos más rentables en el sector normativo 2, por lo tanto la asignación del asunto no presenta efecto plusvalía."

Que mediante oficio con radicación No. 2-2011-15200 del 5 de mayo de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó nuevamente ante la Unidad

RESOLUCIÓN No. 1195

07 SEP 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe de predios referido en esta resolución.

Que mediante el oficio con radicación No. 1-2011-20874 del 25 de mayo de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió en medio magnético los informes técnicos de varias solicitudes de cálculo del efecto de plusvalía, entre ellas, la del englobe citado, y manifestó que convocaba a la Dirección de Economía Urbana a una sesión extraordinaria interinstitucional el 8 de junio de 2011, por lo cual requería la remisión de las objeciones a la versión preliminar de dicho informe a más tardar el 1º de junio.

Que según los datos de tradición y libertad que reposan en el expediente, sobre los predios del englobe a que se refiere este acto administrativo, se pudo establecer que la dirección catastral actual de los mismos es: Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83.

Que la Secretaría Distrital de Planeación presentó objeciones a la versión preliminar del informe técnico de cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios identificado con la nomenclatura urbana Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, las cuales hacían referencia a los siguientes aspectos:

“(…)

- Una vez revisado el cuadro de cálculo del efecto plusvalía, manifestamos que las dimensiones del predio no corresponden a las del plano de loteo U68/4-3, de la Urbanización Ginebra, siendo que el frente total de los predios a englobar tiene una dimensión de 30.50 m y el fondo de 27.00 m, con un área de 823.50 m², por otra parte la dimensión del voladizo no es de 0.80m (sic) si no (sic) de 1.00 m en los dos escenarios normativos, teniendo en cuenta que el ancho de vía es de 15.50 m.
- Por lo anterior, revisar nuevamente el cálculo.

Respuesta: Se hace la aclaración de que el cálculo es para dos predio (sic) y no para tres como inicialmente se plantea (sic) ya que por medio de oficio aclaratorio 2-2011-15200 del 05 (sic) de mayo de 2011 (ER7199). (sic) El (sic) predio identificado con nomenclatura Cl 130B 7 73 se excluye del cálculo.

(…)

- (...) de igual forma en el plano de loteo figura una anotación la cual dice (...) que para (...) las vías generales la dimensión del antejardín es de 3.50mts (sic), sin embargo ya se habló con la persona a cargo del estudio y ya se tomaron las observaciones.

Respuesta: Se realiza (sic) las correcciones correspondientes a las dimensiones (...) y el área del predio la cual se toma del cuadro de áreas del (sic) urbanístico, se toma la dimensión de antejardín de la nota correspondiente.

**RESOLUCIÓN No. 1195**

07 SEP 2011

Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Se realiza en general todo el cambio de las dimensiones y áreas y se corrige el cálculo de edificabilidad.

La Dirección de Economía Urbana tirar la siguiente observación de carácter general:

- En el informe en la parte superior derecha se hace referencia a la integración predial ubicada en la CL 129 7 23 y CL 129 7 29. Se solicita asociar la dirección del englobe objeto de este estudio.*

Respuesta: *Se realiza la modificación correspondiente a la dirección en el informe en la margen superior derecha*

- En el informe, se solicita asociar también la última solicitud realizada para este englobe predial a través del oficio No. 2-2011-15200 del 05 (sic) de mayo de 2011 (ER7199).*

Respuesta: *Se incluye el oficio descrito anteriormente en el texto “(...) Y el oficio 2-2011-15200 y ER7199 del 05 (sic) de mayo de 2011 en el cual se aclara que los predios a integrar son los identificados anteriormente”*

Que en el Acta No. 13 de la sesión interinstitucional de la mesa de objeciones celebrada los días 8 y 10 de junio de 2011, se dejó constancia de lo siguiente:

“(...

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
------------	-----------	-----------	-------------	---------------

(...)

2011ER1826	CL 130B 7 73 / 75 / 83	Miller Osiris Escudero	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones económicas, la UAECD acepta las objeciones de norma, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Sí genera efecto plusvalía
------------	------------------------	------------------------	---------------------	--

(...)”

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-25093 del 20 de junio de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital envió el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios citado, el cual señala:

“(...

El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 de la máxima área construible resultante de

**RESOLUCIÓN No. 1 1 9 5 07 SEP 2011**

Continuación de la Resolución “Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística $1.691,71 \text{ m}^2$, según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 736 de 22 de noviembre de 1993 y Decreto 1210 de 23 de Diciembre de 1997 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística $2.279,96 \text{ m}^2$, según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 14 Usaquén, Decreto 270 de (sic) 11 de Agosto de 2005, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en $588,25 \text{ m}^2$.

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística, se realizó con los predios integrados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2011-03666 de (sic) 03 (sic) de Marzo de 2011, 2-2011-13075 de (sic) 18 de Abril de 2011 y el oficio 2-2011-15200 del 05 (sic) de mayo de 2011, y los establecidos en el Documento Técnico “Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004, producto del acta de reunión celebrada el día 09 (sic) de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD.

(...)

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 mencionado.

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que **SÍ** hay un hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación en $588,25 \text{ m}^2$ (...)

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con la nomenclatura urbana Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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 proceso. El “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía” 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 urbana Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-

RESOLUCIÓN No. **1195**

07 SEP 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

672220 y 50N-419150, 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 6/90 Agosto 11 de 2004	IPC	VALOR M2 INDEXADO Agosto 11 de 2005	VALOR M2 POT Agosto 11 de 2005	PLUSVALÍA M2
\$ 681.000,00	1,0490	\$ 714.352,13	\$ 961.000,00	\$ 246.647,87

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía.

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”*, suscrito 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 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, conforme a 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.



RESOLUCIÓN No. 1195

07 SEP 2011

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-672220 y 50N-419150, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

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.

Dada en Bogotá D.C., a los

07 SEP 2011

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica 
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana 
Proyectó: Manuel Alejandro Jarro Navarro – Profesional de la Dirección de Economía Urbana 

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica 
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 