



RESOLUCIÓN No. 1326

08 JUL 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la calle 31 sur No. 69 B - 19 y calle 31 sur No. 69 B - 25, identificados con chip AAA0041TBTD y AAA0041TBSY y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50432988 y 50S-285581, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

## LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084, 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 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”*, establece 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 señora ELSA MARIA ROA CAMACHO y el señor HUGO ARMANDO CHINGATE CUBILLOS mediante oficio No. 1-2006-39699 del 30 de octubre de 2006, solicitaron el precálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la calle 31 sur no. 69 B -19 y calle 31 sur no. 69 B - 25, identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50S-432988 y 50S-285581.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con 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”*, elaboró el estudio normativo No. 3-2007-00237 del 16 de enero de 2007, para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 251 de 2005 reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ 45, Carvajal.

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 0069 del 26 de enero de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 31 Sur No. 69 B -19, CALLE 31 Sur No. 69 B -25 con CHIPS No. AAA0041TBTD y AAA0041TBSY”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía del englobe a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante oficio con radicado No. 2-2008-27660 del 22 de agosto de 2008.



RESOLUCIÓN No. 1326

08 JUL 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la calle 31 sur No. 69 B - 19 y calle 31 sur No. 69 B - 25, identificados con chip AAA0041TBTD y AAA0041TBSY y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50432988 y 50S-285581, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación 1-2008-53175 del 23 de diciembre de 2008 donde estableció “*El hecho generador de plusvalía, para estos predios, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación,(...)*”

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del memorando No. 2-2008-42810 del 30 de diciembre de 2008, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

- La medida del antejardín bajo el Acuerdo 6/90 no es de 5 metros sino de 3.5 metros.
- Se afirma que no existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad, sin embargo se calcula la plusvalía en el mismo informe.
- Los costos utilizados en Acuerdo 06/90 y POT no son el resultado del incremento por la inflación, puesto que se supone es el mismo producto inmobiliario.
- La utilidad del 4 % utilizada en los dos escenarios se considera baja.
- Se incluyó el ítem gastos notariales y ventas, comisiones y publicidad; antes no se incluía.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No.1-2009-15097 de fecha 14 de abril de 2009, respondió las objeciones presentadas por la SDP manifestando lo siguiente:

- Se utilizó 3.5 en el cálculo.
- Se corrigió el informe aclarando que sí se genera plusvalía.
- Se utiliza la misma metodología, solamente que en el escenario POT son cinco (5) pisos.
- Aunque la utilidad es baja, se mantiene, puesto que no se construye para la venta sino para prestar servicios de alto impacto.
- Se incluyen los gastos notariales, ventas, comisiones y publicidad, puesto que no se encontraban descritos en los costos tomados de “*Construdata*”.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe, ubicado en la calle 31 sur No. 69 B -19 y la calle 31 sur No. 69 B - 25, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de 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 legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tal informe hace parte integral de la presente resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.



RESOLUCIÓN No. 1326

08 JUL 2010

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la calle 31 sur No. 69 B - 19 y calle 31 sur No. 69 B - 25, identificados con chip AAA0041TBTD y AAA0041TBSY y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50432988 y 50S-285581, y se determina el monto de la participación en plusvalía.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura calle 31 sur No. 69 B -19 y calle 31 sur No. 69 B - 25, con CHIP AAA0041TBTD y AAA0041TBSY y folios de matrícula inmobiliaria 50432988 y 50S-285581, 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 ACUERDO 06/90 -AGOSTO 1 DE 2004	IPC	VALOR M2 ACUERDO 06/90- INDEXADO AGOSTO 1 DE 2005	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT - AGOSTO 1 DE 2005	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> TERRENO - AGOSTO 1 DE 2005
\$315.000.00	1,049075336	\$330.458,73	\$599.000,00	\$268.541,27

**Artículo 2.** Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, de conformidad con el 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 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 o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones



RESOLUCIÓN No. 1326 08 JUL 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la calle 31 sur No. 69 B - 19 y calle 31 sur No. 69 B - 25, identificados con chip AAA0041TBTD y AAA0041TBSY y los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50432988 y 50S-285581, y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

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 a la Secretaría Distrital de Hacienda, una vez la misma se encuentre en firme.

**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

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

08 JUL 2010

*MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ*  
**MARÍA CAMILA URIBE SÁNCHEZ**  
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Salome Naranjo Luján *[Signature]*  
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica

Revisó: Cristhian Ortega Ávila *[Signature]*  
Director Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro *[Signature]*  
Subsecretaria de Planeación Territorial

Revisó: Natalia Hernández Hidalgo *[Signature]*  
Directora de Norma Urbana

Elaboró: Diana Gaitán Orjuela *[Signature]*  
Profesional Especializado DEU

Revisó: Carlos Alberto Rodríguez *[Signature]*  
Abogado - DEU

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro *[Signature]*  
Subsecretaria Jurídica (E)

Jairo Andrés Revelo Molina *[Signature]*  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama *[Signature]*  
Abogado. P.U. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.