



RESOLUCIÓN N.º 1346 DE 2011 07-OCT 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX y AAA0101JFXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20506806, 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 del 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, establece 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 en 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 por medio de la comunicación con radicado No. 1-2007-37528 del 3 de septiembre de 2007, la Curaduría Urbana No. 5 solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45.

Que para la fecha de presentación de la solicitud No. 1-2007-37528, los predios ya habían sido englobados jurídicamente mediante la escritura pública No. 172 del 6 de febrero de 2007 otorgada ante la Notaría 22 del Círculo de Bogotá, registrada en la anotación No. 1 del 9 de febrero de 2007 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50 N - 20506806.

Que mediante memorando con radicado No. 3-2007-07198 del 13 de septiembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Norma Urbana realizar el estudio de comparación normativa para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7 A - 31, Calle 128 No. 7 A - 39 y Calle 128 No. 7 A - 45.

Que la Dirección de Norma Urbana emitió concepto normativo por medio del memorando No. 3-2007-07858 del 8 de octubre 2007, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho

*JK*



***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX y AAA0101JFXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20506806, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que el Subsecretario de Planeación Socioeconómica emitió la Resolución No. 0959 del 7 de diciembre de 2007, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios localizados en la CALLE 128 NO. 7 A - 31, CALLE 128 NO. 7 A - 39 Y CALLE 128 NO. 7 A - 45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX, AAA0101JFXR y folio de matrícula inmobiliaria numero 50N20506806”*, la cual fue notificada el 19 de diciembre de 2007 a Emilio Osorio Mejía en calidad de autorizado por Marco Fidel Pereira Castillo, titular de dominio del englobe de los predios ubicados en la Calle 128 No. 7 A - 31, Calle 128 No. 7 A - 39 y Calle 128 No. 7 A - 45.

Que los valores establecidos en la Resolución No. 0959 de 2007, según el considerando 6º, son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo posterior realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente debería cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolvería al contribuyente el excedente.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, solicitó mediante el oficio No. 2-2008-27660 del 22 de agosto de 2008 a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la realización del cálculo definitivo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A - 39 y Calle 128 No. 7 A - 45.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe anteriormente mencionado, a través del oficio 2008EE2780, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2008-42053 del 2 de octubre de 2008, en el cual concluyó que *“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 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 (1.904,80 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2.286,50 m<sup>2</sup>, según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 507,44 metros cuadrados”*.

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de esta secretaría realizó las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía mediante el oficio con radicado No. 2-2008-33372 del 9 de octubre de 2008, dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Las objeciones hacían referencia a lo siguiente *“Se identificaron errores tanto en el “formato de cálculo” como en la página 3 del informe con respecto al cálculo del 5% de circulación adicional en la norma Acuerdo 6, siendo de 95.24 m<sup>2</sup> y no de 80.13 m<sup>2</sup>, por consiguiente el área vendible es de 1763.94 m<sup>2</sup> y no de 1779.06 m<sup>2</sup>.*

*En el ejercicio de edificabilidad de la UAECD, la aplicación de la normatividad del aislamiento posterior es incorrecta, ya que se debe conformar un patio de las dimensiones mínimas del aislamiento en la esquina interior del englobe,*



***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX y AAA0101JFXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20506806, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

*empatando con los aislamientos posteriores de los predios vecinos y sin dejar aislamiento posterior contra el costado lateral del predio vecino (ver ejercicio de precálculo de la SDP) (...)*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones por medio del oficio 2008EE3063, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con oficio No. 1-2008-46719 del 5 de noviembre de 2008, manifestando lo siguiente:

- Se verificó la metodología para el cálculo de edificabilidad en el escenario de Acuerdo 6 para el área de circulación adicional confirmando que esta se encuentra bien calculada. Esta corresponde al 5% (97.95 m2) de la diferencia entre el área a comparar (2.391.93 m2) y el área bajo cubierta (432.90 m2). Esto conforme al artículo 26 del Decreto Distrital 736 de 1993.
- Respecto al potencial adicional constructivo, se corrige a 563.76 m2, sin embargo se aclara, que este valor no afecta los resultados en el cálculo del efecto plusvalía, solo demuestra que si se presenta un hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad.
- Se tiene que, en cada escenario normativo el dibujo y dimensiones del aislamiento posterior son correctos.

Que mediante memorando No. 3-2008-09858 del 11 de noviembre de 2008, la Dirección de Norma Urbana remitió a la Dirección de Economía Urbana la respuesta a las objeciones de tipo normativo al cálculo del efecto plusvalía del englobe objeto del informe, en la cuales se reitera que *“(...) la correcta aplicación de esta norma para la conformación del aislamiento del englobe en cuestión, corresponde a lo indicado en el ejercicio del precálculo elaborado por esta dirección. Por lo anterior se debe corregir el ejercicio de edificabilidad de la UAECD para determinar el cálculo definitivo del efecto plusvalía del englobe de la CL 128 7 A 31/7 A 39/ 7 A 45.”*.

Que la UAECD mediante memorando No. 1-2009-05664 del 13 de febrero de 2009 confirmó que el cálculo de edificabilidad es correcto, lo cual se corrobora de acuerdo con los análisis normativos de los englobes de la Calle 128 No. 7 B - 40 / 46 y Calle 129 No. 7 - 77 / 83, efectuados por la Dirección de Norma Urbana, que corresponden a englobes de predios esquineros de la misma urbanización.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, otorgó su visto bueno al procedimiento surtido en el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, mediante oficio con radicado No. 3-2011-01325 del 4 de febrero de 2011.

Que de conformidad con lo establecido en los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, se encuentra reseñado en el informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, para cuyo efecto, se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Dicho informe se encuentra a disposición de los particulares en la



**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX y AAA0101JFXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20506806, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, y constituye el soporte de esta resolución.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios ubicados en la Calle 128 No. 7 A - 31, Calle 128 No. 7 A - 39 y Calle 128 No. 7 A - 45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX y AAA0101JFXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20506806, 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 – UAECD, así:

VALOR m <sup>2</sup> TERRENO AC 06/1990 11 DE AGOSTO 2004	IPC	VALOR m <sup>2</sup> INDEXADO 11 DE AGOSTO 2005	VALOR m <sup>2</sup> TERRENO POT 11 DE AGOSTO 2005	PLUSVALÍA m <sup>2</sup>
\$707.000,00	1.048958133	\$ 741.613,00	\$ 946.000,00	\$ 204.386,60

**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.** Adóptese 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.

**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 lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*



Continuación de la resolución

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 128 No. 7 A-31, Calle 128 No. 7 A-39 y Calle 128 No. 7 A-45, con CHIP AAA0101JFZM, AAA0101JFYX y AAA0101JFXR, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20506806, 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 de Impuestos de Bogotá - DIB.

**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 07 OCT 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
**Secretaría Distrital de Planeación**

Revisó: Jorge Enrique León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora de Economía Urbana

Elaboró: Paco Bermúdez Quintero.   
Profesional. Dirección de Economía Urbana.

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica

Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.

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