



RESOLUCIÓN No. 1640

08 SEP 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694 y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

### LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, y

#### CONSIDERANDO:

Que por medio del Acuerdo Distrital 118 de 2003 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

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*", en su artículo 7 señaló 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 del Decreto Distrital 270 de 2005 fue reglamentada la Unidad de Planeamiento Zonal 14 Usaquén, de la cual hace parte el englobe objeto de la presente resolución.

Que mediante oficio 1-2007-32041 del 1 de agosto de 2007, el Curador Urbano ( E ) 3 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 129 No.7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados actualmente con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM, respectivamente. (folio 1).

Que los predios objeto de la presente resolución, fueron englobados por medio de la Escritura Pública 1778 del 30 de mayo de 2007 otorgada por la Notaría 35 del Circulo de Bogotá, con base en la cual fue abierto el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694.

Que una vez revisado el Sistema Integrado de Información Catastral, se determinó que en la actualidad, catastralmente los predios objeto de la presente resolución se identifican con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, emitió concepto normativo con radicado No. 3-2007-07629 del 1 de octubre de 2007, según el cual, para el



**RESOLUCIÓN No. 1640**      08 SEP 2010

***Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694 y se determina el monto de la participación en plusvalía.***

mencionado englobe se presenta hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución No. 0818 del 16 de octubre de 2007, *“Por la cual expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios localizados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con CHIPS No. AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folio de matrícula inmobiliaria número 50 N-20517694”, en la cual se consideró “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 mediante oficio No. 2-2008-17173 del 3 de junio de 2008, esta Secretaría solicitó el trámite del cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que en respuesta a la anterior solicitud, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el informe del cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de la presente resolución, el cual fue radicado en la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio No. 1-2008-42053 del 2 de octubre de 2008.

Que mediante oficio No. 2-2008-33372 del 9 de octubre de 2008 la Secretaría Distrital de Planeación remitió las objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta resolución, Dichas objeciones hacen referencia a lo siguiente:

- En cuanto al componente normativo: Área de circulación adicional, potencial constructivo, descuento por punto fijo, determinación del número y área tipo de unidades de vivienda.
- En cuanto al componente económico: Precio de venta, costo total, ventas y publicidad.

Que mediante oficio No. 1-2008-46719 del 5 de noviembre de 2008, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió respuesta a las objeciones efectuadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

**ASPECTOS NORMATIVOS:**

- *“Se procedió a verificar la metodología para el cálculo de edificabilidad en el escenario del Acuerdo 6 para el área de circulación adicional confirmando que ésta área se encuentra bien calculada (...)”*


**RESOLUCIÓN No. 1640**
**08 SEP 2010**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694 y se determina el monto de la participación en plusvalía.**

- "El potencial adicional constructivo, se corrige a 474,32 m2, sin embargo, se aclara, que ese 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".
- "Los ejercicios se realizaron para el cálculo de las unidades de vivienda con el área vendible debido a que esta ya tiene descontada el área de circulación adicional (...)"
- "Se utiliza para estudio el área tipo de las unidades de vivienda, con la cual se calcula el total de éstas unidades, debido a que las unidades no dan en cifras cerradas, ésta se aproxima a un número cerrado y se vuelve a calcular el área tipo en cada uno de los escenarios normativos, ya que en ningún caso se construyen y venden fracciones de unidad de vivienda". (folio 60).

**ASPECTOS ECONOMICOS:**

- "Los estudios se realizaron siguiendo los lineamientos del Acuerdo 6 de 1990, el valor de venta para este sector normativo es de \$1.550.000 para el primer piso incrementando en un 2% cada piso adicional, lo cual refleja el mercado inmobiliario (...)"
- "Los estudios se realizaron siguiendo los lineamientos del POT, el valor de venta para este escenario normativo es de 1.550.000 para el primer piso indexado con el cálculo del índice (1.048958113 dando como resultado \$1.625.885, incrementando en un 2% cada piso adicional, lo cual refleja el mercado inmobiliario (...)"
- "El valor de construcción reflejado en a la publicación CONSTRUDATA No. 131, corresponde a una edificación de seis pisos de altura, por lo que se hace necesario ajustar este valor a una edificación de cuatro pisos, para el escenario normativo correspondiente al Acuerdo 6 de 1990 (...)"
- "(...)El valor de la CONSTRUDATA e incrementado por el índice calculado para esta UPZ, y este a su vez se ajustó el 10% que es el máximo permitido por la citada publicación".
- "(...) de acuerdo a la publicación CONSTRUDATA, no incluye los costos correspondientes a ventas y publicidad, por lo que se hace necesario incluirlos (...)"

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 de predios contemplados en la presente Resolución, se encuentra debidamente 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. El referido 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. 1640**

**08 SEP 2010**

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694 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 de terreno para el englobe de predios ubicados en la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694, 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:

| <b>VALOR m2<br/>TERRENO AC<br/>06/90 - 11<br/>AGOSTO<br/>\$ 2004</b> | <b>IPC</b>  | <b>VALOR m2<br/>TERRENO AC<br/>06/90<br/>ACTUALIZADO<br/>11 AGOSTO<br/>\$ 2005</b> | <b>VALOR m2<br/>TERRENO POT<br/>11 AGOSTO<br/>\$ 2005</b> | <b>PLUSVALÍA m2<br/>TERRENO</b> |
|--|-------------|--|---|---------------------------------|
| \$706.000,00   | 1.048958133 | \$740.564,00   | \$946.000,00  | \$205.435,56                    |

**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 la siguiente manera: El 40% si la participación fue declarada y pagada en el año 2005 y el 50% si la participación es declarada y pagada a partir del año 2006.

**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 del índice de precios al consumidor (IPC) de conformidad con el artículo 2 del Decreto Nacional 1788 de 2004 y el artículo 79, parágrafo 2, de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 4.** Adoptar como parte integral de la presenta 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.

**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 en el anterior, los cuales están vigentes.



**RESOLUCIÓN No. 1640**

08 SEP 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 129 No. 7-77 y Calle 129 No. 7-83, identificados con los CHIP AAA0101FHAF y AAA0101FFZM y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20517694 y se determina el monto de la participación en plusvalía.*

**Artículo 6.** La notificación del presente 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 el Distrito Capital, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y de 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.

**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.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dado en Bogotá D.C., a los

08 SEP 2010

**MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ**  
**Secretaria Distrital de Planeación**

Revisó: Salomé Naranjo Luján *SNL*  
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Cristhian Ortega Avila  
Director de Economía Urbana  
Preparó: Adolfo Cubillos  
Abogado-Dirección de Economía Urbana

Revisó: Claudia Matilde Sandoval Castro *CM*  
Subsecretaria de Planeación Territorial  
Revisó: Natalia Hernández Hidalgo  
Directora de Norma Urbana  
Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro  
Subsecretaria Jurídica (E)  
Jairo Andrés Revelo Molina  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Karime Amparo Escobar Forero  
Abogada Dirección Análisis y Conceptos Jurídicos