



28 AGO. 2008

**RESOLUCIÓN No. No 0694**

***Por medio de la cual se declara que el englobe de los predios de la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, identificados con CHIP AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE y Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-836444, 50C-551155, 50C-1400121 y 50C-551156, no genera plusvalía***

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto 084 del 29 de marzo de 2004 y,

**CONSIDERANDO:**

Que por medio del Acuerdo 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 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 se estableció 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 arquitecta NATALIA BONILLA de la Curaduría Urbana No. 4, mediante oficio No. 1-2007-10114 del 14 de marzo de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 8 No. 96-47, Carrera 8 No. 96-51, Carrera 8 No. 96-73 y Carrera 8 No. 96-77.

Que la Dirección de Norma Urbana expidió los estudios normativos No. 3-2007-03058 del 23 de abril de 2007 y 3-2007-04648 del 20 de junio de 2007, para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 8 No. 96-47, Carrera 8 No. 96-51, Carrera 8 No. 96-73 y Carrera 8 No. 96-77.

Que la norma urbanística vigente antes de la acción urbanística, era el Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios.

Que con base en el concepto técnico 3-2007-03058 de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución 0360 del 11 de mayo de 2007, por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el

10

26



**RESOLUCIÓN No. 0694**

28 AGO. 2008

**Por medio de la cual se declara que el englobe de los predios de la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, identificados con CHIP AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE y Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-836444, 50C-551155, 50C-1400121 y 50C-551156, no genera plusvalía**

englobe de los predios identificados catastralmente con nomenclatura: Carrera 8 No. 96-47, Carrera 8 No. 96-51, Carrera 8 No. 96-73 y Carrera 8 No. 96-77, con Chip AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE, respectivamente, la cual en el inciso sexto previó "...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 por medio del oficio No. 2-2007-21468 del 17 de julio de 2007, esta Secretaría procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Que de acuerdo al estudio técnico remitido por la UAECD a través del oficio 1-2007-47417: "... al realizar la comparación de las áreas construidas resultantes de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (4.324.84 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (3.871.30 m<sup>2</sup>, según decreto 075 / 2003), da como resultado que el cambio de la norma no aumenta el potencial edificatorio..."

Que en virtud del artículo 3 del Decreto 084 de 2004, por medio del oficio 2-2007-34947 del 2 de noviembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) remitió las objeciones al cálculo del efecto plusvalía para el englobe objeto de esta Resolución, realizado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, dichas objeciones hacían referencia a lo siguiente:

- "Aspectos Normativos: El citado informe, en sus Consideraciones, señala como áreas construidas resultantes "antes de la acción urbanística (4324,84 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990) y la obtenida por la acción urbanística (3.871,30 según Decreto 075 / 2003), da como resultado que el cambio de norma no aumenta el potencial edificatorio."

Respecto de lo anterior consideramos que la comparación citada es inadecuada ya que según Cuadro de Desarrollo Potencial Acuerdo 6 de 1990 y Desarrollo Potencial POT, adjunto con el informe de la UAECD, el área Total Construida obtenida para el escenario Acuerdo 6 de 1990 fue de 4324,84 m<sup>2</sup> área que coincide con la presentada en su momento en el estudio técnico realizado por esta Dirección, mientras que para el escenario POT señala un área de 3.871,30, la cual

W



## RESOLUCIÓN No. No 0 6 9 4

28 AGO. 2008

**Por medio de la cual se declara que el englobe de los predios de la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, identificados con CHIP AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE y Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-836444, 50C-551155, 50C-1400121 y 50C-551156, no genera plusvalía**

*no es el área objeto de comparación, ya que según Cuadro de Desarrollo Potencial citado esta área corresponde a 4.382.10 m<sup>2</sup>.*

*Con lo anterior es claro que se presenta una diferencia en el área total construida a favor de POT de 57,26 m<sup>2</sup>, cercana a la señalada por el estudio técnico remitido por esta dependencia.*

*Adicionalmente el estudio de la UAECD señala "que el índice de ocupación en la primera (0.83) (Acuerdo 6 de 1990) es mayor de la segunda (0.70)" (POT). Sobre esta consideración citamos lo expuesto por esta Dirección ante la solicitud de revisión del estudio inicial, presentado por los interesados, la cual precisa:*

*"A partir de estas modelaciones se observa que si bien, la ocupación en primer piso según la norma Acuerdo 6 presenta una ventaja de 160 m<sup>2</sup> sobre la norma POT, el área en quinto piso que permite la última es superior en 213.78 m<sup>2</sup> al área bajo cubierta permitida por el Acuerdo 6, dando como resultado una diferencia de 53,78 m<sup>2</sup> de área construible a favor de la norma actual POT."*

*Finalmente anotamos que para el ejercicio nuestro el área objeto de comparación en el escenario POT es la obtenida por la aplicación de aislamientos señalados por la norma y no la obtenida por la aplicación del índice de construcción que es superior a la anterior.*

*Por lo anterior solicitamos se revise nuevamente el estudio con el fin de clarificar las anteriores objeciones.*

- *Aspectos Económicos: En el análisis adelantado por la UAECD no se encuentra hecho generador por lo cual no se desarrolla el estudio económico. Al realizar los cambios sugeridos en cuanto a la normatividad, se debe llevar a cabo el estudio económico y en éste momento se llevaran a cabo las correspondientes objeciones"*

Que mediante oficio radicado con el No.1-2008-01779 del 17 de enero de 2008, la UAECD remitió respuesta a las objeciones hechas por la SDP, manifestando:

- *"Aspectos Normativos: De acuerdo a los lineamientos 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 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y la UAECD, se realizan los cambios en el cálculo del efecto de plusvalía y en el informe respectivo..."*



28 AGO. 2008

**RESOLUCIÓN No. No 0694**

***Por medio de la cual se declara que el englobe de los predios de la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, identificados con CHIP AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE y Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-836444, 50C-551155, 50C-1400121 y 50C-551156, no genera plusvalía***

Que con base en las objeciones, la UAECD realizó un nuevo ejercicio económico, en el cual establece que aún cuando existe hecho generador de plusvalía "... por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, lo cual, de acuerdo al cálculo del mismo se corrobora debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (Decreto 075 /2003), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 51.53 metros cuadrados.

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que no existe plusvalía".*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la Carrera 8 No. 96-47, Carrera 8 No. 96-51, Carrera 8 No. 96-73 y Carrera 8 No. 96-77, se encuentra reseñado en el Informe Resumen Técnico de Liquidación del Efecto Plusvalía de esta entidad, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Este informe es soporte para la presente Resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la SDP.

Que en mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.** Declarar que el englobe de los predios de la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, identificados con CHIP AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE y Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-836444, 50C-551155, 50C-1400121 y 50C-551156, no genera plusvalía.

**ARTICULO 2.** Dejar sin efecto la Resolución 0360 del 11 de mayo de 2007, "...Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, con CHIP No. AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE"



28 AGO. 2008

## RESOLUCIÓN No. 0694

**Por medio de la cual se declara que el englobe de los predios de la CARRERA 8 No. 96-47, CARRERA 8 No. 96-51, CARRERA 8 No. 96-73 y CARRERA 8 No. 96-77, identificados con CHIP AAA0092JDHK, AAA0092JDFZ, AAA0092JDEP y AAA0092JDDE y Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 50C-836444, 50C-551155, 50C-1400121 y 50C-551156, no genera plusvalía**

**ARTICULO 3.** La notificación del presente acto Administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará personalmente.

**ARTICULO 4.** Una vez en firme la presente Resolución, se debe remitir a la Secretaria de Hacienda Distrital.

**ARTICULO 5.** Contra la presente 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

28 AGO. 2008

**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCIA**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Juan Carlos Ortega Bermúdez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero   
Profesional Especializado

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra   
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Cecilia Calderón Jiménez   
Subsecretaria Jurídica

Preparó: Diana Gaitán Orjuela   
Contratista

Revisó: Plinio Zarta Ávila   
Director de Economía Urbana

Revisó: Clara Giner García   
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos ( E )

Revisó: Gustavo Ramírez   
Director de Norma Urbana

VoBo: Martha Eugenia Ramos   
Asesora Despacho

Revisó: Luis Emiro Salgado   
Abogado