



RESOLUCIÓN No. 0708 DE 2012 <sup>12 JUN. 2012</sup>

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, 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, 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 artículo 18 del 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”*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica 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 la expedición del referido 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”*, estableció 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 mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2007-45501 del 17 de octubre de 2007, la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60.

Que no obstante lo anterior, mediante comunicación radicada en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2008-23155 del 30 de mayo de 2008, la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60.

Que mediante memorando No. 3-2008-04141 del 5 de junio de 2008, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la SDP realizar el estudio normativo para los predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146 No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2008-05600 del 22 de julio de 2008 para el englobe de predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146 No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60, según el cual, *“(…) A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un incremento del potencial constructivo de 2035.01m<sup>2</sup> respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable (...).”*

Que por lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación emitió la Resolución No. 0605 del 1º de agosto de 2008, *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122.”*

Que el considerando 6º de la Resolución No. 0605 del 1º de agosto de 2008 dispone: *“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 posteriormente, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146 No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60 mediante oficio No. 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante oficio No. 2009EE27147, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2009-54413 del 14 de diciembre de 2009, remitió el informe técnico que soporta el cálculo del efecto plusvalía para los



Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146 No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60 donde señala:

“(…)

### **CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA**

*De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que sí existe hecho generador por 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. Así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.*

*Con base en lo anterior, el valor para agosto de 2004, se indexa a agosto de 2005 y posteriormente se compara con el valor a agosto de 2005 (con la nueva normatividad), obteniendo una diferencia de valor de \$127.060,17 por metro cuadrado sobre el área del terreno englobado.*

### **CONSIDERACIONES**

*El hecho generador de plusvalía, para estos predios, 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 (7.162,84 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (9.550,55 m<sup>2</sup>, según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 2.387,71 metros cuadrados.*

*El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (decreto 271 de 2005) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 1-2008-23155 del 30 de abril de 2008 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 9 de octubre de 2007 en la Secretaría Distrital de Planeación, entre la SDP y La UAECD”.*

“(…)”

Que mediante oficio con radicado SDP No. 2-2009-48214 del 24 de diciembre de 2009, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía señalando lo siguiente:

“(…)

EP CALLE 146 No. 12 A-60/56/54/46/40



RESOLUCIÓN N.º 0708 DE 2011 12 JUN. 2012

Hoja 4 de 7

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, y se determina el monto de la participación en plusvalía*”

*En el potencial de desarrollo después de la acción urbanística (página 5 del informe), el área construible por índice de construcción no es 12.419,00 m<sup>2</sup> sino 11.177,10 m<sup>2</sup>.*

*Por otra parte, el frente útil señalado en el cuadro del cálculo del efecto plusvalía en el escenario Acuerdo 6 de 190, no es 44.70 m como lo indican, sino 45.00, ya que no se debe realizar ningún descuento.*

### ASPECTOS ECONÓMICOS

*1. Una vez revisado el ítem Costos, se observó que al valor de costo total de construcción utilizado en el ejercicio en ambos escenarios y que fue tomado de la revista Construdata (Edición 131 – Multifamiliar medio bajo), se adicionó el costo por concepto de ascensor, en virtud de que el prototipo seleccionado de la revista no incluía dicho ítem.*

*Se solicita realizar las aclaraciones pertinentes sobre el procedimiento realizado para obtener el costo por m<sup>2</sup> por construcción del ascensor, tanto en el escenario Acuerdo 6/90 (\$7.501,14 / m<sup>2</sup>) como en el escenario POT /\$5.707,21 / m<sup>2</sup>).*

(...)”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- a través del oficio No. 2010EE5873 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2010-13060 del 29 de marzo de 2010 dio respuesta a las objeciones para el cálculo definitivo del efecto plusvalía señalando:

“(…)”

### **Respuesta:**

*En efecto el área construida por índice de construcción es de 11.177,10 m<sup>2</sup> que corresponde al área definida según el POT “Área construida: Parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.”*

*Ahora bien, el área construible corresponde al área construida (por índice de construcción) más el área generada por los puntos fijos; esto con el fin de poder realizar la comparación con el área construible por volumetría -10.611,72 m<sup>2</sup> (la cual corresponde al área construida incluyendo puntos fijos).*

AMC = Área Máxima Construible

AMC = Área construida por IC + puntos fijos

Donde

Área construida por IC = Área de lote x Índice de Construcción

Q



RESOLUCIÓN N.º 0708 DE 2011 12 JUN. 2012 Hoja 5 de 7

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, y se determina el monto de la participación en plusvalía*”

Puntos fijos = AMC \* 0,1

Por ende

$AMC = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción}) + (AMC * 0,1)$

$AMC - (AMC * 0,1) = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción})$

$AMC * (1 - 0,1) = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción})$

$AMC * (0,9) = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción})$

$AMC = (\text{Área de lote} \times \text{Índice de Construcción}) / 0,9$

$AMC = (2.032,20 \text{ m}^2 * 5,5) / 0,9$

$AMC = 12.419,00 \text{ m}^2.$

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado.

En cuanto al frente útil, hace referencia a que se requiere de aislamiento lateral 0,15 metros a cada lado, para cumplir con Equipamiento Comunal Privado – Zonas verdes, adicional al antejardín y el aislamiento posterior, por ende 45 metros de frente menos 2 x 0,15 metros de aislamiento lateral resulta un frente útil de 44,70 metros.

Por lo tanto se confirma el cálculo realizado.

(...)

(...)

**DIRECCIÓN DE ECONOMÍA URBANA –ASPECTOS ECONÓMICOS.**

**Respuesta:** Se toma el valor real del ascensor (La Revista especializada construdata), y se divide entre el área total construida, y de esta manera se obtiene el valor adicional por m2 de costo de construcción. Al no ser iguales las áreas de construcción en cada escenario, se obtiene un valor m2 diferente para cada caso.(...)

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 de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146 No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60, se encuentra reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía” y en el informe resumen del cálculo del efecto plusvalía, suscritos 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. Que dicho informe constituye soporte de esta resolución y reposa en los archivos de la mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,



RESOLUCIÓN N.º 0708 DE 2011

12 JUN. 2012

Hoja 6 de 7

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, y se determina el monto de la participación en plusvalía*”

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12 A-40, Calle 146 No. 12 A-46, Calle 146 No. 12 A-54, Calle 146 No. 12 A-56, Calle 146 No. 12 A-60, identificados con CHIPS AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, así:

VALOR M2 Agosto 11 De 2004	IPC	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO Agosto 11 De 2005	VALOR M2 POT Agosto 11 de 2005 (\$/M2)	PLUSVALÍA (M2)	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA (50%) *
\$ 693.000,00	1,0490	\$ 726.939,83	\$ 854.000,00	\$ 127.060,17	\$ 63.530,08

(\*) Tarifa adoptada por el Concejo Distrital para determinar el monto de la participación en Plusvalía por metro cuadrado, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

**Artículo 2.** Determinar que el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es el 50% del efecto plusvalía establecido en el artículo anterior, y por tanto corresponde a \$ 63.530,08 moneda corriente, por metro cuadrado.

**Artículo 3.** Para proceder al cobro del tributo la Secretaría Distrital de Hacienda actualizará el efecto y el monto de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), conforme al parágrafo 2º 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*” y el “*Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía*”, suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales se encuentran a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

**Artículo 5.** Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía, 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.



RESOLUCIÓN N.º 0708 DE 2011 12 JUN. 2012

Hoja 7 de 7

Continuación de la resolución “*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la CALLE 146 No. 12 A-40, CALLE 146 No. 12 A-46, CALLE 146 No. 12 A-54, CALLE 146 No. 12 A-56 y CALLE 146 No. 12 A-60, identificados con CHIP AAA0114CLKC, AAA0114CLLF, AAA0114CLMR, AAA0114CLNX y AAA0114CLOM; y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169126, 50N-169125, 50N-169124, 50N-169123 y 50N-169122, y se determina el monto de la participación en plusvalía*”

**Artículo 6.** Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía 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, la Secretaría Distrital de Planeación y en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, conforme 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 D.C.

**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 contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los 12 JUN. 2012

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MARIA MERCEDES MALDONADO COPELLO**  
Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Octavio Fajardo Martínez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla   
Directora Economía Urbana  
Proyectó: Edwin Ramírez Pardo   
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Diego Isaias Peña Porras   
Subsecretario Jurídico  
Ximena Aguillón Mayorga   
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Andrea Vargas Marín  
Profesional E. Dirección de Análisis y  
Conceptos Jurídicos