



**RESOLUCIÓN No. 0973 18 JUL 2011**

***Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la Calle 97 No. 19A 23/ 33/ 47 y TV 19ª No. 96-59, identificados con CHIPS AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, 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 expedirse el 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"*, 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 la Arquitecta Gladys Sánchez, Directora de Proyectos de la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., mediante radicado No. 1-2008-49869 del 26 de noviembre de 2008, solicitó se informara si para el englobe de los predios ubicados en la Calle 97 19A 23/ 33/ 47 y TV 19A No. 96-59, identificados con CHIPS AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, se configuraba un hecho generador de participación en plusvalía.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría, expidió el estudio normativo mediante memorando No. 3-2008-11253 del 12 de diciembre de 2008, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la CL 97 No. 19A-23/ 33/ 47 y TV 19A No. 96-59, identificados con CHIP AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que con base en el estudio normativo citado, la Dirección de Economía Urbana de esta entidad, expidió el oficio No. 2-2009-03952 del 6 de febrero de 2009, mediante el cual se realizó la estimación general del efecto plusvalía para el englobe de predios en mención.

Que en el referido oficio se señaló que *“(...) los valores establecidos en el presente oficio 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 Gabriel Mora Almario en calidad de representante legal de Metro Urbana Constructora S.A.S, propietaria de los predios de englobe, solicitó la revocatoria directa de la comunicación No. 2-2009-03952, mediante oficio con radicado 1-2009-53990 el 11 de diciembre de 2009.

Que la Secretaría Distrital de Planeación - SDP por medio de la comunicación No. 2-2010-12804 del 13 de abril de 2010 declara improcedente la revocatoria directa solicitada.

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado del englobe mencionado a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante oficio No. 2-2010-12953 del 14 de abril de 2010.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación con radicado No. 1-2010-19972 del 10 de mayo de 2010, donde se concluyó:

*“El hecho generador de plusvalía, para este predio, es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación,(...), debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (10.303,79 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (11.205,25 m2, según Decreto 059 de 2007), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 901,46 metros cuadrados.*

*(...)*

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si existe efecto plusvalía por mayor edificabilidad.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), presentó objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) a través del oficio No. 2-2010-18384 del 20 de mayo de 2010, las cuales hacían referencia a lo siguiente:



RESOLUCIÓN N.º 0973 18 JUL 2011

Página 3 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la CL 97 No. 19A-23/ 33/ 47 y TV 19A No. 96-59, identificados con CHIP AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

*“Normativas*

1. *En el ejercicio de edificabilidad para el escenario Acuerdo 6 de 1990, se recomienda revisar la dimensión del aislamiento lateral aplicado, ya que en la página 3 del informe y en la hoja de cálculo aparece de 4 metros, sin embargo en el cuadro de la hoja de gráficos, aparece de 3 metros, siendo esta última la dimensión correcta.*
2. *En el ejercicio de edificabilidad de los dos escenarios, se debe prever aislamiento posterior para los predios con direcciones Calle 97 No.19A-23, Calle 97 No.19A-33 y Calle 97 No.19A-47, con dimensión de 5 metros en el Acuerdo 6 y de 6 metros en el POT; mientras que en el predio con dirección Transversal 19A No.96-59 el aislamiento posterior se debe manejar como lateral, con dimensión de 3 metros en el Acuerdo 6 y de 5 metros en el POT. Lo anterior, por cuanto el aislamiento posterior se debe mantener contra los predios vecinos de la manzana, excepto para el predio esquinero (conforme a la estructura predial anterior al englobe), para el cual el aislamiento posterior se vuelve lateral.*
3. *En el escenario POT, se debe revisar el área en pisos superiores, ya que esta debe corresponder a la suma del área en primer piso por índice de ocupación (más restrictiva que la resultante por aplicación de aislamientos), más el área de voladizos. Esta observación se hace con respecto al ejercicio presentado por la UAECD y puede cambiar cuando se hagan los ajustes señalados en el punto anterior.*
4. *Se recomienda revisar la dimensión de voladizos aplicada en los ejercicios de edificabilidad en los dos escenarios, ya que la presentada en los gráficos no está acotada y parece no corresponder con la norma.*
5. *La aplicación de las dimensiones de antejardín se hizo de manera correcta, sin embargo, se recomienda que en el informe técnico se señale que la dimensión por la Transversal 19A es de 3,5 metros.*
6. *En la hoja de cálculo del informe, el ítem “ECP – Zonas verdes: Acuerdo 6/90: 40 al 70%; POT: 50 al 80%”, se debe corregir, ya que la norma Acuerdo 6, Decreto 735 de 1993 en el Cuadro Anexo No.2, señala un mínimo del 40% del equipamiento comunal en zonas verdes, pero no señala un máximo. Así mismo, la norma POT, Decreto 159 de 2004, en su artículo 4, señala un porcentaje mínimo del 40% y máximo de 85%.*

*Económicas*

1. *Se debe incluir tanto en el escenario Acuerdo 06/90 como de POT el 1.5% correspondiente a Gastos Notariales.”*

Que teniendo en cuenta lo anterior la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la CL 97 No. 19A-23/ 33/ 47 y TV 19A No. 96-59, identificados con CHIP AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

(UAECD) mediante comunicación No. 1-2010-27186 del 25 de junio de 2010, respondió las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

#### Respuestas Objeciones Normativas:

1. *"Revisado el informe, la hoja de cálculos y la hoja de gráficos, se verificó la inconsistencia en el dato del aislamiento posterior. De acuerdo a la revisión realizada al decreto 735 de 1993, por el cual se regula el tratamiento de desarrollo en el acuerdo 6 de 1990, se establece que efectivamente de acuerdo al número de pisos permitidos el aislamiento lateral correspondiente es de 3.0 metros, situación que se corrige en la hoja de cálculos, hoja de gráficos e informe. Ver anexo 1.  
Nota: Se aclara que el aislamiento lateral de 3.5 metros aplicado al predio identificado con la nomenclatura TV 19ª 96 59, se asigna de acuerdo a la normatividad de la resolución de legalización del sector Chico Norte III Sector la cual indica que: "En los lotes de esquina cuyo frente mayor este situado sobre vía secundaria, se permitirán sobre este antejardines de 3.50 metros como mínimo, y a partir de 3.50 metros del lindero vecino"."*
2. *"Realizada la revisión de los cálculos se procedió a corregir la aplicación de los aislamientos conforme la implementación correcta de la norma, para lo cual se anexa nuevamente hoja de cálculo e informe. (Ver anexo 1)  
Se debe tener en cuenta la nota explicativa del punto inmediatamente anterior."*
3. *"Realizada la revisión de los cálculos se verificó que el área calculada para pisos superiores corresponde correctamente con los criterios aplicados. (Ver anexo 1)"*
4. *"Realizada la revisión de la hoja de gráficos se procedió a acotar la dimensión de los voladizos y se verificó su correcta aplicación de acuerdo a la dimensión de la vía. (Ver anexo 1)"*
5. *"De acuerdo a la observación planteada se realiza señalamiento correspondiente a la dimensión del antejardín sobre la TV 19A."*
6. *"De acuerdo a la observación planteada se realiza corrección en formato donde se especifican los porcentajes correspondientes para el ECP zonas verdes, en los dos escenarios normativos. (Ver anexo 1)"*

#### Respuesta Objeción Económica

*"De acuerdo a los lineamientos establecidos por la UAECD y en concordancia con la SDP los costos notariales no se incluyen dentro del ejercicio de cálculo del efecto de plusvalía en ninguno de los dos escenarios ya que estos están incluidos dentro del costo total."*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital



Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la CL 97 No. 19A-23/ 33/ 47 y TV 19A No. 96-59, identificados con CHIP AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, y se determina el monto de la participación en plusvalía."

020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 97 No. 19A-23/ 33/ 47 y Transversal 19ª No. 96-59, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía suscrito 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. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura Calle 97 No. 19A-23, Calle 97 No. 19A-33, Calle 97 No. 19A-47 y Transversal 19A No. 96-59, identificados con CHIPS AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, 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 AC 06/90 - 11 DE AGOSTO DE 2004	IPC	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO - 11 DE AGOSTO DE 2005	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO POT - 11 DE AGOSTO DE 2005	PLUSVALÍA M <sup>2</sup> TERRENO
\$1.927.000,00	1,0496	\$2.022.623,51	\$2.269.000,00	\$246.376,49

**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.



18 JUL 2011

RESOLUCIÓN N.º 0973

Página 6 de 6

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios de la CL 97 No. 19A-23/ 33/ 47 y TV 19A No. 96-59, identificados con CHIP AAA0098XZNX, AAA0098XZMR, AAA0098XZLF y AAA0098XZOM y folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-01433436, 50C-0102104, 50C-190041 y 50C-535546, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

**Artículo 4.** Adoptar 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, 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 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 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 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

18 JUL 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
 Secretaria Distrital de Planeación.

Revisó: Gerardo Camacho López   
 Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)  
 Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
 Directora Economía Urbana  
 Preparó: Manuel Alejandro Jarro Navarro   
 Profesional Universitario - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro   
 Subsecretaria Jurídica  
 Jairo Andrés Revelo Molina   
 Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
 Miguel Angel Castillo Monroy   
 Abogado Dirección de Análisis y Conceptos