



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN No. 1800 DE 12 DIC. 2018

()

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124WCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN AD HOC

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el literal n) del artículo 4° del Decreto Distrital 016 de 2013, el artículo 18 de la Ley 1755 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 indica que: “(...) De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.”

Que el artículo 2° del Acuerdo 118 de 2003, compilado en el Decreto Distrital 790 de 2017, señala que: “Estarán obligados a la declaración¹ y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Distrito Capital, los propietarios y poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador”.

Que el Decreto Distrital 175 de 2006 “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.”, modificado mediante el Decreto Distrital

¹ Expresión declarada nula por el Consejo de Estado-Sala de lo Contencioso Administrativo mediante sentencia del 5 de diciembre de 2011.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1800

DE

12 DIC. 2018

Continuación de la Resolución No.

Pág. 2 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

368 de 2008 *“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”*, establecen las normas urbanísticas para los predios incluidos dentro de su ámbito de aplicación.

Que el 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”*, en el artículo 18 determinó un régimen de transición de las competencias indicando que *“(…) la Secretaría Distrital de Planeación –SDP–, continuará con el trámite de los expedientes que se encuentren en proceso de determinación del efecto plusvalía (…)”*.

Que el trámite de liquidación del efecto plusvalía de la Unidad de Planeamiento Zonal 24 Niza se inició antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 020 de 2011, por lo cual la Secretaría Distrital de Planeación detentaba la competencia para su expedición.

Que de conformidad con lo previsto en las disposiciones citadas, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la localidad de Suba, reglamentada por el decreto Distrital No. 368 de 2008 “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”, y se determina el monto de la participación en plusvalía”*.

Que mediante radicación No. 1-2017-27661 del 24 de mayo de 2017, el señor Jorge Alejandro Arango Mejía identificado con cédula de ciudadanía No. 71.586.521 de Medellín, obrando en calidad de representante legal del Centro Comercial Bulevar Niza PH, solicitó el recálculo y liquidación de la participación en plusvalía contenida en la Resolución 1861 de 2012 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación para el predio denominado Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

14



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1800 DE 12 DIC. 2018

Pág. 3 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba, ubicado en la Transversal 60 No. 125 – 50, en la medida que el hecho generador ha perdido exigibilidad.

Que mediante radicación No. 2-2017-39204 del 4 de agosto de 2017, la Dirección de Economía Urbana informó al peticionario que como quiera que el predio cuenta con la liquidación de participación en plusvalía por el hecho generador por cambio de uso en la Resolución 1861 de 2012, se concluye que ésta, se mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Que mediante el radicado 1-2017-57807 del 13 de octubre de 2017, el señor Mauricio Puerto Barrera actuando en calidad de apoderado del señor Jorge Alejandro Arango Mejía representante legal del Centro Comercial Bulevar Niza PH, solicitó la aclaración del cálculo, el consecuente recálculo y la reliquidación de la participación en plusvalía para el predio objeto de estudio.

Que mediante el radicado 1-2017-67381 del 4 de diciembre de 2017, el señor Jorge Alejandro Arango Mejía actuando como representante legal del Centro Comercial Bulevar Niza PH y la señora Ana Cristina Pardo Ochoa actuando como representante legal de Constructora Bolívar S.A., reiteraron la solicitud de aclaración del cálculo, consecuente recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía del predio objeto de la consulta.

Que por medio del oficio 3-2017-20295 del 5 de diciembre de 2017, la Dirección de Economía Urbana, una vez analizadas las citadas comunicaciones y emitidos los conceptos técnicos correspondientes, solicitó a la Dirección Análisis y Conceptos Jurídicos indicar las actuaciones a seguir.

Que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos mediante oficio con radicado No 3-2018-00040 del 2 de enero de 2018, emitió concepto determinando que una vez revisadas cada una de las peticiones no era viable que esta Secretaría diera inicio al proceso en la medida que: “(...) o bien fueron presentadas por alguien que no tenía las facultades para iniciar dicho trámite, o no se precisan las condiciones de representación legal de la propiedad horizontal del Centro Comercial Bulevar Niza PH o el interés para actuar de la sociedad Constructora Bolívar S.A. (...)”. De igual

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



OO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1800 DE 12 DIC. 2018

Pág. 4 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

forma indicó: “(...) a. De la revisión del concepto técnico remitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante comunicación 1-2017-66561, se observa que aun cuando el hecho generador consistió en el cambio de usos aplicable al predio, en el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía se incorporó la edificabilidad dentro de la metodología evaluatoria utilizada por dicha unidad.

b. Si bien el predio se encontraba en el área incorporada al tratamiento de renovación urbana de que trataba Decreto Distrital 562 de 2014, no se encuentra sujeto a los efectos del artículo 40 del Decreto ibídem, razón por la cual esa situación no es un argumento para proceder a la revisión de la liquidación.

Concluida la revisión técnica, si se evidencia errores en la aplicación normativa en el proceso de determinación y liquidación, en lo que respecta a la identificación del hecho generador de la participación en plusvalía y su incorporación en el ejercicio evaluatorio, se deberá solicitar desde la Dirección de Economía Urbana la elaboración de una nueva determinación, para efectos de revisar la liquidación expedida. (...)”.

Que mediante radicación No. 2-2018-00374 del 4 de enero de 2018, la Dirección de Economía Urbana con fundamento en el concepto de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, solicitó al señor Mauricio Puerto Barrera acreditar condición para iniciar el trámite de aclaración del cálculo de efecto plusvalía previsto en la Resolución 1861 de 2012.

Que mediante el radicado 1-2018-00403 del 4 de enero de 2018, el señor Jorge Alejandro Arango Mejía acreditó ante la Secretaría Distrital de Planeación el poder correspondiente otorgado al señor Mauricio Puerto Barrera identificado con cédula de ciudadanía No. 79.489.175 de Bogotá D.C. y tarjeta Profesional No. 84784 del C.S. de la J.

Que la Dirección de Norma Urbana mediante el radicado 3-2018-01422 del 25 de enero de 2018 emitió concepto sobre el asunto y señaló: “(...) al revisar la documentación del cálculo del efecto plusvalía que sirvió de base para la expedición de la Resolución 1861 de 2012, se encuentra que en la objeciones que se realizaron en su momento por parte de la Dirección de Norma Urbana, no se

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1800** DE **12 DIC. 2018**

Pág. 5 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

contempló que de acuerdo con lo determinado en los Decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990, los índices de ocupación y construcción especificados en la norma original de la Urbanización Hacienda Córdoba ya no se aplican, y la edificabilidad en consecuencia es la resultante de la aplicación de las normas volumétricas (altura, aislamientos, antejardín, etc.) por lo tanto, la edificabilidad con la que se calculó en el escenario antes de la acción urbanística puede ser diferente a la establecida en el formato para el análisis normativo (...).”

Que con el radicado 1-2018-08250 del 13 de febrero de 2018, el señor Jorge Alejandro Arango Mejía actuando en calidad de representante legal del Centro Comercial Bulevar Niza PH solicitó “(...) **SE AGILICE EL TRAMITE DE NUEVO CÁLCULO Y LIQUIDACIÓN** para el predio citado que nuestro apoderado especial el Dr. MAURICIO PUERTO BARRERA ha venido adelantando conforme los radicados de la referencia (...)”.

Que una vez aceptado el poder correspondiente, la Dirección de Economía Urbana por medio del radicado 2-2018-06792 del 15 de febrero de 2018, solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital revisar el avalúo correspondiente al cálculo del valor del efecto plusvalía determinado en la Resolución 1861 de 2012 de la SDP, de acuerdo con los condicionamientos normativos contenidos en el radicado 3-2018-01422 del 25 de enero de 2018.

Que mediante el radicado 1-2018-16669 del 26 de marzo de 2018, el señor Mauricio Puerto Barrera actuando en calidad de apoderado especial del Centro Comercial Bulevar Niza PH, propietario del predio denominado Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba, ubicado en la Transversal 60 No. 125 - 50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, con fundamento en el artículo 18 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo solicitó: “(...) **SE PROCEDA A LA LIQUIDACIÓN ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DISTRITAL** de la Participación en plusvalía de la resolución 1861 de 2012 de la SDP y, adicionalmente manifiesto que **DESISTO DE LA SOLICITUD DE NUEVO CALCULO (REVISIÓN DE AVALUO)** de la participación en plusvalía de la referencia (...)”. Se aclara que éste Desistimiento se presenta con el único fin de que se pueda expedir el recibo de pago de la participación de la plusvalía grabada en el folio de matrícula del predio del Centro Comercial Bulevar Niza PH al que se ha hecho mención y sin perjuicio de que

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1800** DE **12 DIC. 2018**

Pág. 6 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

esta solicitud de Nuevo Cálculo y consecuente Recalculo y Reliquidación de la participación de plusvalía para el predio referido, pueda ser nuevamente presentada por el Centro Comercial en un inmediato futuro (...).”

Que el solicitante presentó el desistimiento del radicado No. 1-2017-57807, el cual hace referencia a la respuesta que emitió la Dirección de Economía Urbana a la comunicación inicial. De la la revisión del expediente se evidencia con claridad que la actuación administrativa inició con el radicado No. 1-2017-27661 del 24 de mayo de 2017, por lo cual la solicitud de desistimiento aplicará para el procedimiento desde su solicitud principal de recálculo y liquidación de la participación en plusvalía para el predio denominado Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba, ubicado en la Transversal 60 No. 125 - 50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957.

Que el artículo 18 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone: **“Artículo 18. Desistimiento expreso de la petición. Los interesados podrán desistir en cualquier tiempo de sus peticiones, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos legales, pero las autoridades podrán continuar de oficio la actuación si la consideran necesaria por razones de interés público; en tal caso expedirán resolución motivada.”**

Que el artículo 82 de la Constitución Política señala: **“(...) Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.**

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.”

Que de acuerdo con los conceptos que emitieron la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos mediante el radicado No. 3-2018-00040 del 2 de enero de 2018 y la Dirección de Economía Urbana mediante el radicado No. 3-2018-01422 del 25 de enero de 2018, los cuales coinciden en señalar que existen imprecisiones en la aplicación normativa y lo previsto en el artículo 82 de la Constitución

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1800 DE 12 DIC. 2008

Pág. 7 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

Política y el artículo 73 de la citada Ley 388 de 1997, el cual señala que la participación en la plusvalía “(...) se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.”, se procede a negar el desistimiento y como consecuencia debe continuarse de oficio el trámite de recálculo y la reliquidación de la participación en plusvalía de la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012, en cuanto las normas urbanísticas son de orden público y los efectos de la determinación del efecto plusvalía afecta el interés común.

Que el artículo 1° de la Resolución 1861 de diciembre de 2012 determinó el efecto plusvalía por cambio de uso a uno más rentable por metro cuadrado, de acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 368 de 2008, por lo cual de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, le correspondía la siguiente plusvalía:

“(...)

Sector normativo	Valor m2 Octubre 30 de 2007	Valor m2 deflectado con IPX a Octubre 30 de 2008	Valor m2 Octubre 30 de 2008	Plusvalía
27 Centro comercial Niza Norte	\$1.483.000	\$1.600.745	\$4.000.000	\$2.410.254

(...)”

Que en la actuación administrativa de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía de la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012, mediante radicado No. 2-2018-28863 la Dirección de Norma Urbana señaló: “(...) Teniendo en cuenta lo anterior, al tratarse el caso específico de un predio catalogado en la UPZ 24 Niza, en el Tratamiento de Consolidación Urbanística y no cuentan con ficha reglamentaria en la UPZ por lo que se remite a la norma original con base en la cual se desarrolló la urbanización “Hacienda Córdoba” y en consecuencia de conformidad con el

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos: 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. **1800** DE **12 DIC. 2018**

Pág. 8 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

tratamiento de Consolidación Urbanística, el Decreto Distrital 080 de 2016, “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”, en su artículo 17, establece que las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos, o proyectos de vivienda en serie regidos bajo este tratamiento, mantienen su norma original, sus características urbanas y ambientales y deben conservarlas como orientadoras de su desarrollo y adicionalmente “Se entiende por norma original la reglamentación específica (incluidas sus modificaciones), vigente a la fecha de publicación del decreto reglamentario de cada UPZ con fundamento en la cual se desarrolló inicialmente o se consolidó la urbanización, agrupación o conjunto. (...)” (Subrayado fuera del texto)

Que la Resolución 1861 del 21 diciembre de 2012 en los considerandos indicó: “(...) Que el anterior informe técnico de la UAECD determinó para el Sector Normativo 27, Zona 1 “(...) existe hecho generador de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad y/o cambio de uso a uno más rentable; debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (24.578.92 m²) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (70.803.46 m²), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio y genera el aprovechamiento de usos más rentables (...)”.

Que mediante el radicado No. 2018EE39260, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió la revisión del cálculo del efecto plusvalía, en el cual se indica que dentro de los aspectos que se evaluaron se determinó que en la Resolución 1861 del 21 diciembre de 2012 el cálculo se realizó sobre un área de 10.114.78m², sin descontar una venta parcial al Instituto de Desarrollo Urbano en el 2004 anterior a la expedición del Decreto Distrital 368 de 2008. Por lo cual para la revisión se tomó un área de 9.285.88 m².

Que en el documento la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital señala que para efectuar el recálculo se utilizó el método residual previsto en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual señala: “Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

14



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

12 DIC. 2013

Continuación de la Resolución No. 1800 DE

Pág. 9 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la viabilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea real posibilidad de vender el proyecto.”

Que el citado estudio técnico concluyó que: “(...) partiendo de un área útil de 9.285.88 m², se descontaron 1.818 m² que corresponden al área de antejardín, adicionalmente se consideró el aislamiento entre predios vecinos correspondiente a ¼ de la altura atendiendo lo consignado en el artículo 14 del Decreto 597 de 1970 “por el cual se reglamenta el desarrollo de las agrupaciones de vivienda” Considerando la forma y las dimensiones del lote y el área requerida para aislamientos, se plantean tres torres de vivienda multifamiliar, acorde con la definición de agrupación multifamiliar consignada en el artículo 14 del Decreto 597 de 1970. (...) Aplicando los lineamientos de volumetría correspondientes a antejardín, aislamientos, voladizos, exigencia y ubicación del equipamiento comunal: se alcanza un área total construida de 57.438.90 m². Luego de obtener el área total construida se descuentan puntos fijos, circulaciones adicionales y equipamiento comunal construido, obteniendo un área vendible de 45.66709 m², se plantea un área por unidad inmobiliaria de 104.03 m² la cual es el área promedio de la investigación alcanzando como resultado 439 unidades de vivienda que requieren 439 unidades de parqueadero privado y 146 unidades de parqueadero de visitantes. (...) El valor obtenido en el ejercicio residual para el año 2007 se actualiza para el año 2008 mediante índice IPC obteniendo como valor a comparar para el escenario antes de la acción urbanística un valor de terreno por metro cuadrado de \$ 2.182.000. (...)”.

Que el citado informe técnico establece que al aplicar al predio la acción urbanística prevista en el Decreto Distrital 368 de 2008 mediante la cual se reglamentó la UPZ de Niza, se encuentra que “(...) se plantea un proyecto con dos edificios [oficinas], que ocupan en planta 5.106 m², a partir de esa ocupación y considerando el aislamiento correspondiente a la altura proyectada de 15 pisos, se obtiene una ocupación en pisos superiores de 2.431 m² que al sumar el voladizo correspondiente de 220m² por piso, se obtiene un área total construida de 42.220m². Luego de obtener el área total construida se descuentan puntos fijos, circulaciones adicionales y equipamiento comunal construido, obteniendo un área vendible de 33.776.00 m², para esta cantidad de área vendible

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1800

12 Dic. 2018

Continuación de la Resolución No.

DE

Pág. 10 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

según zona de demanda de la UPZ, se requieren 563 unidades de parqueadero privado y 422 unidades de parqueaderos visitantes. (...) Como valor a comparar para el escenario después de la acción urbanística se obtiene un valor de terreno por metro cuadrado de \$2.607.000. (...)”.

Que el citado informe técnico concluye que: “(...) De acuerdo con los valores resultantes de la aplicación normativa, determinados para los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que si existe efecto plusvalía como resultado de la modificación del régimen o zonificación de usos del suelo, hecho generador marcado para el predio objeto de revisión con la entrada en vigencia del Decreto 368 del 30 de octubre de 2008. (...)”.

Que el artículo 2 del Acuerdo Distrital 682 de 2017 mediante el cual se modificó el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 señala que el hecho generador del efecto plusvalía se ocasiona por “(...) las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial (...)”. En esas condiciones, al aplicar en el predio la acción urbanística prevista en el Decreto Distrital 368 de 2008 mediante la cual se reglamentó la UPZ de Niza, se configuró un hecho generador al permitir un uso más rentable en el inmueble por pasar de vivienda a comercio y servicios.

Que de acuerdo con lo previsto en el estudio técnico que elaboró la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el recálculo, se concluyó que el efecto de la plusvalía que se calculó mediante la Resolución 1861 de 2012 si se aplicó el hecho generador producto de la modificación del régimen o zonificación del usos del suelo. Sin embargo, se estableció que las normas que se aplicaron para la elaboración del avalúo no fueron las correctas, por cuanto según el artículo 17 del Decreto Distrital 080 de 2016 se deben aplicar las normas originales. Por lo cual, las normas que sirvieron de sustento para el avalúo son: los Decretos Distritales 1057 de 1970, 753 de 1980 y 736 de 1993 y los Acuerdos 7 de 1979 y 6 de 1990.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1800 DE 12 DIC. 2018

Pág. 11 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

Que de acuerdo a lo anterior, al establecerse que se aplicó una norma diferente a la que correspondía para el predio objeto de la presente resolución, se desconoció el principio de especialidad de la normas, el cual indica que la norma especial prima sobre la general. Sobre el particular, la Sentencia C-439 de 2016 señaló: “(...) la Corte puso de presente que existen al menos tres criterios hermenéuticos para solucionar los conflictos entre leyes: (i) el criterio jerárquico, según el cual la norma superior prima o prevalece sobre la inferior (*lex superior derogat inferiori*); (ii) el criterio cronológico, que reconoce la prevalencia de la norma posterior sobre la anterior, esto es, que en caso de incompatibilidad entre dos normas de igual jerarquía expedidas en momentos distintos debe preferirse la posterior en el tiempo (*lex posterior derogat priori*); y (iii) el criterio de especialidad, según el cual la norma especial prima sobre la general (*lex specialis derogat generali*). Con respecto a este último criterio, se sostiene que, en tales casos, no se está propiamente ante una antinomia, en razón a que se entiende que la norma general se aplica a todos los campos con excepción de aquél que es regulado por la norma especial, con lo cual las mismas difieren en su ámbito de aplicación. (...)”.

Que el Secretario Distrital de Planeación, Dr Andrés Ortiz Gómez, presentó ante el Alcalde Mayor documento exponiendo las causales de impedimento para suscribir el presente acto administrativo, el cual se resolvió por medio de la Resolución 073 del 29 de octubre de 2018 expedida por el Alcalde Mayor en la cual se aceptó el impedimento y se designó como Secretario de Planeación Ad Hoc al Secretario Distrital de Ambiente, Dr Francisco José Cruz Prada.

Que de acuerdo con lo anterior, se procede a modificar el artículo 1º de la Resolución 1861 de 2012 respecto del predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.

En mérito de lo expuesto,

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1800 DE 12 Dic. 2013

Pág. 12 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124WCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

RESUELVE

Artículo 1º. Negar el desistimiento de la solicitud prevista en los radicados Nos. 1-2017-27661 y 1-2017-57807 respecto del recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía contenida en la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 expedida por esta Secretaría, presentada por el señor Mauricio Puerto Barrera actuando en calidad de apoderado especial del Centro Comercial Bulevar Niza PH, en cuanto al predio con nomenclatura urbana Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124WCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.

Artículo 2º. Ordenar continuar de oficio con el trámite de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía del predio en mención, por ser de interés público con fundamento en lo expuesto en la parte considerativa de la presente Resolución.

Artículo 3º. Modificar el artículo 1 de la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 expedida por esta Secretaría, el cual quedará así:

“Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por modificación del régimen o zonificación de usos del suelo para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124WCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba, 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:

<i>Decreto Distrital 1057 de 1970, Acuerdo 7 de 1979, el Decreto 753 de 1980, el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 736 de 1993</i>	<i>Valor de terreno indexado (\$/M2) a 2008</i>	<i>Decreto 368 de 2008 Valor de terreno después de la acción urbanística (\$/M2) a 2008</i>	<i>Efecto plusvalía (\$/M2)</i>

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación de la Resolución No. 1800 DE 12 Dic. 2012

Pág. 13 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

Valor del terreno antes de la acción urbanística (\$/M2) a 2007			
\$2.021.632	\$2.182.000	\$2.604.000	\$ 422.000

Artículo 4°. Adóptese como parte integral de la presente Resolución el informe técnico “*REVISIÓN DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA LIQUIDADO EN LA RESOLUCIÓN 1861 DE DICIEMBRE 21 DE 2012 PARA EL PREDIO UBICADO EN LA TRANSVERSAL 60 NO. 125-50, IDENTIFICADO CON CHIP AAA0124RWCX Y MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N-20053957, LOTE 21 HACIENDA CÓRDOBA ZONA 1, URBANIZACIÓN AGRUPACIÓN HACIENDA CÓRDOBA –UPZ 24 -NIZA*”, elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

Artículo 5°. Notifíquese personalmente la presente Resolución al señor Mauricio Puerto Barrera identificado con cédula de ciudadanía No. 79.489.175 de Bogotá y tarjeta profesional No. 84784 del C.S. de la J.

Artículo 6°. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, conforme al artículo 565 del Estatuto Tributario y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C, así como a través de edicto fijado en la sede de la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 1 del Decreto 560 de 2012, en cumplimiento de la Sentencia C-035 de 2014.

Artículo 7°. Ordénese el levantamiento de la anotación que reposa en el folio de matrícula inmobiliaria 050N-20053957 en lo que respecta a la participación en plusvalía liquidada mediante la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 expedida por esta Secretaría, por las razones expuestas en la parte considerativa del presente acto administrativo.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1, 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CQ-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

1800

DE

12 DIC. 2010

Continuación de la Resolución No.

Pág. 14 de 14

“Por la cual se niega un desistimiento de la solicitud de recálculo y reliquidación de la participación en plusvalía y se modifica la Resolución 1861 del 21 de diciembre de 2012 para el predio ubicado en la Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y matrícula inmobiliaria 050N-20053957, que corresponde al Lote 21 Hacienda Córdoba Zona 1 de la Urbanización Agrupación Hacienda Córdoba.”

Artículo 8º. Ordenar la inscripción de la presente Resolución en el folio de matrícula inmobiliaria 050N-20053957.

Artículo 9º. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad, a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá para lo de su competencia, y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria 050N-20053957 del predio objeto de la modificación.

Artículo 10. Vigencia y recursos. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra la misma procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación personal o por aviso, en concordancia con lo dispuesto por los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C., a los

12 DIC. 2010

FRANCISCO JOSÉ CRUZ PRADA
Secretario Distrital de Planeación ad hoc

Aprobó: Camilo Cardona Casis - Subsecretario Jurídico.
Daniel Santiago Higuera Salazar - Director de Economía Urbana.
Revisó: Miguel Henao Henao - Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Alejandro García García - Abogado Contratista SDP.
Proyectó: Oliverio Pérez Mora - Dirección de Economía Urbana.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**