



RESOLUCIÓN No. 1854

13 OCT 2010

*Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicado en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A - 32, identificados con los CHIPS AAA0109ZXFT, AAA0110ADDE, AAA0109ZXHY y los folios de matrícula Inmobiliaria No 50N-451224, 50N-1059888 y 50N-443045 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 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 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, 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 por medio del radicado No 1-2007-42796 del 2 de octubre de 2007, la Curaduría Urbana 4 de Bogotá D.C., solicitó concepto de plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A-32.

Que mediante memorando No 3-2007-08275 del 24 de octubre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la entidad, realizar el estudio de comparación normativa para el englobe de predios citados anteriormente.

Que como consecuencia de la anterior solicitud, la Dirección de Norma Urbana emitió concepto normativo mediante radicado No 3-2007-09577 del 4 de diciembre de 2007, según el cual, para el mencionado englobe se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, el Subsecretario de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución 0990 del 18 de diciembre de 2007, "Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la **CARRERA 7 A No. 146-23, CARRERA 7 A No. 146-35 y CALLE 146 No. 7 A-32** identificados con CHIPS No. AAA0109ZXHY, AAA0109ZXFT y AAA0110ADDE con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-451224, 50N-443045 y 50N-1059888"

Que el considerando 6° de la Resolución 0990 del 18 de diciembre de 2007, señaló "Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez (sic) 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."



RESOLUCIÓN No. 1854

13 OCT 2010

**Continuación de la Resolución** *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A - 32, identificados con los CHIPS AAA0109ZXFT, AAA0110ADDE, AAA0109ZXHY y los folios de matrícula inmobiliaria: 50N-451224, 50N-1059888 y 50N-443045 y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

Que posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la realización del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A-32, mediante oficio con el radicado 2-2008-28548 del 2 de septiembre de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios de la Carrera 7A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A-32, a través del oficio 2008EE2962, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No 1-2008-44819 del 22 de octubre de 2008.

Que el Director de Economía Urbana a través del memorando No 3-2008-09083 del 23 de octubre de 2008, solicitó al Director de Norma Urbana, el análisis normativo y las correspondientes objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado para el englobe de predios de la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A 32.

Que en respuesta a la anterior solicitud, el Director de Norma Urbana a través del memorando No 3-2008-09340 del 29 de octubre de 2008, remitió las respectivas objeciones de tipo normativo al cálculo del efecto plusvalía del englobe de los predios de la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A 32.

Que el Director de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, envió las objeciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, mediante oficio con radicado No 2-2008-35552 del 29 de octubre de 2008, dirigido a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Las objeciones hacían referencia a lo siguiente:

- En el primer piso se descontó un aislamiento, lo cual no aplica para primera planta.
- Corregir el cálculo de la diferencia de potencial constructivo de las normas Acuerdo 6/90 y POT, ya que se entiende que el cálculo se está haciendo sobre el área vendible en las dos normas, y las áreas a comparar deben ser las áreas construidas menos puntos fijos en ambos escenarios.
- El voladizo sobre la calle 146 es 0.8 m.
- Recalcular el área de circulación y área vendible en el escenario Acuerdo 6/90.
- Recalcular las áreas para estimar cual es la mayor (área calculada bajo índice de construcción).
- Corregir el tipo de tratamiento y área de actividad de la zona donde se encuentra ubicado el predio.
- Utilizar 5% para las circulaciones adicionales.
- Revisar el cálculo del número de unidades de vivienda.
- Explicar como se llegó al valor de venta de la unidades inmobiliarias tanto para Acuerdo



RESOLUCIÓN No. 1854

13 OCT 2010

**Continuación de la Resolución** "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A - 32, identificados con los CHIPS AAA0109ZXFT, AAA0110ADDE, AAA0109ZXHY y los folios de matrícula inmobiliaria: 50N-451224, 50N-1059888 y 50N-443045 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

6/90 como para POT.

- Revisar que la fuente de los costos sea la UPZ 13 Cedros y como se llegó a éstos costos.
- Se incluyeron los gastos notariales y ventas, comisiones publicidad, los cuales no estaban entre los costos de la UPZ 13 Cedros.

Que mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2009-00039 del 2 de enero de 2009, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió respuesta a las objeciones hechas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando que se realizó:

- Se corrigió el área de primera planta.
- Se corrigió el área total construida menos puntos fijos y área vendible.
- Se corrigió el voladizo para la Calle 146.
- El área de circulación adicional es del 5% del área construida menos puntos fijos menos área bajo cubierta.
- El área construida por volumetría es mayor al área resultante de aplicar el índice de construcción mas el 10% de punto fijo, esto cambia para el cálculo nuevo.
- Se corrigió el tratamiento y área de actividad a la cual pertenece el predio.
- Se corrigió el área de circulación adicional.
- Se aclaró como se calcularon las unidades de vivienda.
- Se confirman los valores utilizados en ventas y costos en los dos escenarios.
- Se aclara que los gastos notariales, ventas y comisiones y publicidad no se incluyen en los costos totales, de acuerdo a la revista Construdata.

Que la Secretaría Distrital de Planeación manifestó nuevamente a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante el oficio No 2-2009-06681 del 2 de marzo de 2009, que aún existen diferencias en los aislamientos aplicados en el escenario normativo POT.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital respondió el 14 de abril de 2009, mediante oficio No 1-2009-15104 del 14 de abril de 2009, informando que se realiza el respectivo ajuste y remite el nuevo cálculo.

Que mediante el memorando No 3-2009-05286 del 22 de abril de 2009, el Director de Economía Urbana remitió al Director de Norma Urbana la respuesta a las objeciones de tipo normativo del cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Que las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial, manifestaron estar de acuerdo con la respuesta expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital a las observaciones planteadas para el englobe de predios de la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A 32.



RESOLUCIÓN No. 1854

13 OCT 2010

**Continuación de la Resolución** "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A - 32, identificados con los CHIPS AAA0109ZXFT, AAA0110ADDE, AAA0109ZXHY y los folios de matrícula inmobiliaria: 50N-451224, 50N-1059888 y 50N-443045 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

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 la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A 32, se encuentra reseñado en el Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía, 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. 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.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe ubicado en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A 32, identificados con los CHIPS AAA0109ZXFT, AAA0110ADDE y AAA0109ZXHY y los folios de matrícula inmobiliaria Nos 50N-451224, 50N-1059888 y 50N-443045, 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 06/1990 11 DE AGOSTO 2004	IPC	VALOR m <sup>2</sup> INDEXADO 11 DE AGOSTO 2005	VALOR m <sup>2</sup> TERRENO POT 11 DE AGOSTO 2005	PLUSVALÍA m <sup>2</sup> TERRENO 11 DE AGOSTO 2005
\$369.000,00	1,048975223	\$387.000.00	\$543.000,00	\$156.000,00

**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 de plusvalía, de conformidad con el artículo 6 del Acuerdo 118 de 2003.

**Artículo 3.** Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan con esta resolución serán ajustados, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de conformidad con el artículo 2 del Decreto 1788 de 2004 y del parágrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 4.** Se adopta como parte integral de la presente 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.



RESOLUCIÓN No. 1854

13 OCT 2010

**Continuación de la Resolución** "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de predios ubicados en la Carrera 7 A No. 146-23, Carrera 7 A No. 146-35 y Calle 146 No. 7 A - 32, identificados con los CHIPS AAA0109ZXFT, AAA0110ADDE, AAA0109ZXHY y los folios de matrícula inmobiliaria: 50N-451224, 50N-1059888 y 50N-443045 y se determina el monto de la participación en plusvalía."

**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 los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la misma o del resultante del englobe o de los segregados del mismo.

**Artículo 6.** Notificar la presente decisión a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía, lo cual procederá 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 ante la Secretaría Distrital de Planeación, 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.

Dado en Bogotá D.C., a

13 OCT 2010

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

Aprobó: Salomé Naranjo Luján *SNL*  
Subsecretaria de Planeación Socioeconómica

Revisión Jurídica

Heyby Poveda Ferro *HP*  
Subsecretaria Jurídica

Aprobó: Claudia Matilde Sandoval Castro *CM*  
Subsecretaria de Planeación Territorial

Jairo Andrés Revelo Molina *JRM*  
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisó: Cristhian Ortega Ávila *COA*  
Director de Economía Urbana

Miguel Angel Castillo Monroy *MAC*  
Abogado Contratista

Resizó: Natalia Hernández Hidalgo *NH*  
Directora de Norma Urbana

Preparó: Adolfo Cubillos *AC*  
Abogado-Dirección de Economía Urbana