



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º 2 3 3 3 DE 2010 29 DIC 2010

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, CHIP AAA0197SDEA y AAA0012BAMS, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, y se determina el monto de la participación en plusvalía”

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, 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 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 7o 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 el señor Harold Zamora, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.801.568 de Bogotá, solicitó mediante oficio No. 1-2008-36424 del 26 de agosto de 2008, el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235.

Que la Dirección de Economía Urbana, mediante oficio No. 3-2008-06883 del 01 de septiembre de 2008, solicitó el estudio normativo para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, e identificados con matrícula inmobiliaria Números 50S-40485137 y 50S-1069235.

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, de conformidad con el literal c del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006 *“Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”*, elaboró el estudio de comparación normativa comunicación radicado No. 3-2008-07527 del 16 de septiembre de 2008 para el englobe de los predios citados.

▼



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º

2333

29 DIC 2010

Hoja 2 de 6

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, identificados con CHIP AAA0197SDEA y AAA0012BAMS, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, y se determina el monto de la participación en plusvalía".

Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio No. 2-2008-36022 del 04 de noviembre de 2008, le informó al señor Harold Zamora el precálculo del efecto de plusvalía realizado por la entidad, teniendo como base el estudio de comparación de norma, memorando No. 3-2008-07527 del 16 de septiembre de 2008, concluyendo que no se generaba plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur.

Que el oficio No. 2-2008-36022 del 04 de noviembre de 2008, es un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD, y aprobado por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el presente acto administrativo, sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración devolverá al contribuyente el excedente.

Que la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, mediante oficio radicado No. 2-2008-33579 del 14 de octubre de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación radicada bajo el No. 1-2009-11554 del 18 de marzo de 2009, en el cual determinó que "(...) 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 (1.715,30 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.895,14 m², según Decreto 298 de 2002), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 161,85 m².

El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 298 de 2002) se realizó con los predios englobados, de acuerdo a (sic) los lineamientos establecidos por el (sic) SDP, según oficio 2-2008-33579, radicado en la Unidad mediante ER 6942 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto 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."



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º

2333

29 DIC 2010

Hoja 3 de 6

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, identificados con CHIP AAA0197SDEA y AAA0012BAMS, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, y se determina el monto de la participación en plusvalía".

Los predios se desarrollaron en usos de comercio y oficinas teniendo en cuenta las condiciones normativas específicas y las condiciones presentes en el sector objeto de estudio.

Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico antes mencionado.

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

PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

| UPZ 38 RESTREPO - DECRETO 298/2002 SECTOR NORMATIVO 2 | | | |
|--|---------------------------------------|-------------------------|---------------|
| VALOR M² Dic 23/2001 | VALOR M² INDEXADO A Dic 23/2002 | VALOR M² Dic 23/2002 | PLUSVALÍA |
| \$ 326.000,00 | \$ 348.853,32 | \$ 508.000,00 | \$ 159.146,68 |

Que la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, mediante el oficio No. 2-2009-10611 del 30 de marzo de 2009, le solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, "(...) revisar el número de parqueaderos de acuerdo al sector de demanda, ya que este número no coincide con el precálculo hecho por la dirección de economía urbana (sic)."

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No.1-2009-18700 del 05 de mayo de 2009, dio respuesta a la objeción presentada por la SDP, manifestando que: "(...) Verificada la información de los parqueaderos en el correspondiente sector de demanda "C", encontramos que para el Pot (sic) la exigencia de parqueaderos es la siguiente:

| POT. Decreto 190 de 2004 | | |
|--------------------------|------------|------------------|
| Comercio zonal | Privados | 1 x 250M² de ANV |
| | Visitantes | 1 x 35M² de ANV |

Lo cual genera un parqueadero privado para comercio, como se puede apreciar en el desarrollo potencial anexo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º

2 3 3 3

29 DIC 2010

Hoja 4 de 6

Continuación de la resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, identificados con CHIP AAA0197SDEA y AAA0012BAMS, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, y se determina el monto de la participación en plusvalía"*.

Por el cambio anterior, obtenemos el siguiente cálculo de plusvalía:

| UPZ 38 RESTREPO - DECRETO 298/2002 SECTOR NORMATIVO 2 | | | |
|--|---|-------------------------------------|---------------|
| VALOR M ² Dic 23/2001 | VALOR M ² INDEXADO A Dic 23/2002 | VALOR M ² Dic 23/2002 | PLUSVALÍA |
| \$ 326.000,00 | \$ 348.853,32 | \$ 478.000,00 | \$ 129.146,68 |

Que la Dirección de Norma Urbana de la SDP, mediante el oficio No. 3-2009-07095, del 15 de mayo de 2009, manifestó que "(...) revisó nuevamente el cálculo definitivo para el englobe de la referencia, y no se presentan más observaciones", frente al concepto definitivo emitido por la UAECD con el oficio No.1-2009-18700 del 05 de mayo de 2009.

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, ubicado en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial 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.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, con CHIP Números AAA0197SDEA y AAA0012BAMS y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º

2 3 3 3

29 DIC 2010

Hoja 5 de 6

Continuación de la resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, identificados con CHIP AAA0197SDEA y AAA0012BAMS, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.*

conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

| VALOR M ² AC 6/90 Dic 23/2001 | IPC | VALOR M ² INDEXADO A Dic 23/2002 | VALOR M ² POT Dic 23/2002. | PLUSVALÍA |
|--|-------------|---|--|--------------|
| \$326.000,00 | 1,070102214 | \$348.853,32 | \$478.000,00 | \$129.146,68 |

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el Concejo Distrital en el artículo 6 del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado.

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.

Artículo 4. Adoptar 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, 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 del inmueble 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.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría
PLANEACIÓN

2333

29 DIC 2010

RESOLUCIÓN N.º

Hoja 6 de 6

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 18 No. 16-18 Sur y Carrera 18 No. 16-26 Sur, identificados con CHIP AAA0197SDEA y AAA0012BAMS, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-40485137 y 50S-1069235, y se determina el monto de la participación en plusvalía".

Artículo 7. Una vez en firme, remitir copia de la presente resolución a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá – DIB.

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

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

29 DIC 2010

HEYBY POVEDA FERRO
Secretaria Distrital de Planeación (E).

Revisión Técnica:

Juan Carlos Bolívar Lopez
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (E)

Cristhián Ortega Ávila
Director Economía Urbana

Claudia Matilde Sandoval Castro
Subsecretaria de Planeación Territorial

Natalia Hernández Hidalgo
Directora de Norma Urbana

César Augusto Martínez Cárdenas
Profesional - DEU

Carlos Alberto Rodríguez
Abogado - DEU

Revisión Jurídica:

Heyby Poveda Ferro
Subsecretaria Jurídica

Heyby Poveda Ferro
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E).

Rodrigo Andrés Moscoso Valderrama
Abogado. P.E. Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.