



RESOLUCIÓN N.º 0432 14 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con CHIPS AAA0101FUAW y AAA0101FTZM y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y No. 50N-117351, 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 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”*, estableció en su artículo 18 la transición en la implementación de las competencias y señala que *“La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- establecerá la normativa y los hechos generadores aplicables a los suelos antes y después de la acción urbanística generadora de plusvalía de conformidad con lo señalado en el artículo 4º del presente decreto. El cálculo y determinación del efecto plusvalía será efectuado directamente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD-, sin que procedan liquidaciones o estimaciones previas. 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 presente 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 Curaduría Urbana No. 4 mediante oficio con radicado No. 1-2007-23714 del 12 de junio de 2007 solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y No. 50N-117351 y con CHIPS No. AAA0101FUAW Y AAA0101FTZM.

Que revisados los documentos se estableció que a la fecha de expedición de los folios de matrícula presentados con la solicitud con radicado No. 1-2007-23714 del 12 de junio de 2007 los predios objeto de la presente resolución no habían sido englobados.



Continuación de la Resolución No. **0432** 14 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con CHIPS AAA0101FUAW y AAA0101FTZM y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y No. 50N-117351, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

Que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio normativo mediante memorando No. 3-2007-05830 del 27 de julio de 2007, para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, el cual estableció la configuración del hecho generador de plusvalía para dicho englobe por incremento en el área edificable.

Que con base en el estudio normativo, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0657 del 23 de agosto de 2007 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el predio resultante del englobe de los predios localizados en la Carrera 7 A No. 127 A-59 y Carrera 7 A No. 127 A-69, con CHIP AAA0101FUAW Y AAA0101FTZM y folios de matrícula inmobiliaria numero 50N-27569 y 50N117351”*.

Que los valores establecidos en la Resolución No. 0657 de 2007, según su considerando 7º, son 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, 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 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 con radicado No. 2-2008-17173 del 3 de junio de 2008.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación No. 1-2008-42053 del 2 de octubre de 2008, donde estableció:

*“El hecho generador de plusvalía, para este predio, 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 (2.329,47 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 736 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (2701,87 m<sup>2</sup>, según Decreto 270 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 523,17 metros cuadrados.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, presentó algunas objeciones al cálculo del efecto plusvalía realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD a través del oficio No. 2-2008-33372 del 9 de octubre de 2008, manifestando lo siguiente:

**“ASPECTOS NORMATIVOS:**

(...)



*300.*



Continuación de la Resolución No. 0432 14 ABR 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con CHIPS AAA0101FUAW y AAA0101FTZM y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y No. 50N-117351, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

6. Englobe: KR 7A 127A 59 / 127A 69

“Se identificaron errores tanto en el “formato de cálculo” como en la página 3 del informe con respecto al cálculo del 5% de circulación adicional en la norma Acuerdo 6, siendo de 116.47 m2 y no de 94.91 m2, por consiguiente el área vendible es de 2157.14 m2 y no de 2178.7 m2.

Se detecta un error tanto en el “formato de cálculo” como en la página 7 del informe, en la cifra de 523.7 m2 presentada como diferencia entre el potencial constructivo Acuerdo 6 (2329.47 m2) y POT (2.917 m2), siendo la cifra correcta 587,4 m2, así mismo en la página 7 se transcribe erróneamente la cifra 2.701.87 m2 en lugar de 2917 m2, cifra correcta.”

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2008-46719 del 5 de noviembre de 2008, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP, manifestando lo siguiente:

(...)

**Respuesta:** Atendiendo las observaciones realizadas por la SDP, se procedió a verificar la metodología para el cálculo de edificabilidad en el escenario de Acuerdo 6 para el área de circulación adicional confirmando que esta se encuentra bien calculada. Esta corresponde al 5% (94,91 m2) de la diferencia entre el área a comparar (2.329,47 m2) y el área bajo cubierta (431,34 m2).

Esto conforme al Artículo No. 26.- *Altura de los pisos y las cubreras – del Decreto 736 de 1993:* “Las cubiertas inclinadas no pueden presentar aperturas, lucarnas ni terrazas contra las fachadas mencionadas, pero el área interior resultante puede destinarse a:

a) Los usos permitidos para la edificación, siempre y cuando sean parte integral e indivisible de las unidades privadas del último piso permitido.”

Respecto al potencial adicional constructivo, se corrige a 587,53 m2, sin embargo se aclara, que este valor no afecta los resultados en el cálculo del efecto plusvalía, solo demuestra que si se presenta un hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad.”

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando con radicado No. 3-2008-09858 del 11 de noviembre de 2008, manifestó estar de acuerdo con los aspectos técnicos de la norma urbana indicados en el informe técnico de la memoria del cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 084 de 2004 y el Decreto Distrital 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, se encuentra debidamente soportado y reseñado en 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, 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.



Continuación de la Resolución No. 0432 14 ABR 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con CHIPS AAA0101FUAW y AAA0101FTZM y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y No. 50N-117351, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con CHIPS AAA0101FUAW y AAA0101FTZM y con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y 50N-117351, 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 – UAECD, así:

<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO Acuerdo 6 de 1990 Agosto 11 de 2004</b>	<b>IPC DETERMINADO POR UAECD</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> INDEXADO Agosto 11 de 2005</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> TERRENO POT Agosto 11 de 2005</b>	<b>PLUSVALÍA M<sup>2</sup> TERRENO</b>
\$802.000,00	1.048958133	\$ 841.264,00	\$ 1.020.000,00	\$ 178.735,58

**Artículo 2.** Aplicar las tarifas adoptadas 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 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.

✓

Esc.



Continuación de la Resolución No. 0432 14 ABR 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Carrera 7A No. 127A-59 y Carrera 7A No. 127A-69, identificados con CHIPS AAA0101FUAW y AAA0101FTZM y con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-27569 y No. 50N-117351, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”**

**Artículo 6.** La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble englobado 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.

**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.

Dado en Bogotá D.C., a 14 ABR 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

- Aprobó: Jorge Enrique León Téllez. Subsecretario de Planeación Socioeconómica *JEL*
- Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo. Directora Economía Urbana. *SVN*
- Preparó: Paco Bermúdez Quintero. Profesional Especializado Dirección de Economía Urbana. *PS*
- Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro. Subsecretaria Jurídica. *HP*
- Jairo Andrés Revelo Molina. Director de Análisis y Conceptos Jurídicos. *JRM*
- Nubia Stella Tapias Galvis. Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos. *NS*

*7*