



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011

25 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 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, señala 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”*, señala el régimen de transición en la implementación de las competencias, e indica en el artículo 18 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”*, 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 la Curaduría Urbana No. 5, mediante oficio No. 1-2008-18572 del 29 de abril de 2008 solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, e identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131.

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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011 25 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

*Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”, elaboró el estudio normativo No. 3-2008-04962 del 3 de julio de 2008 para el englobe de los predios citados, el cual contiene el estudio comparativo de los potenciales otorgados por el Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto Distrital 271 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 13 Los Cedros.*

Que con base en el estudio normativo expedido mediante el memorando No. 3-2008-04962, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0588 del 25 de julio de 2008 *“Por la cual se expide el precálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios localizados en la CALLE 146 No. 12- 06, CALLE 146 No. 12A - 12 y CALLE 146 No. 12A - 14, identificados con los CHIPAAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE y folios de matrícula inmobiliaria Nos. 050N-169133, 50N-00169132 y 050N-169131”* .

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 radicado No. 2-2009-27480 del 4 de agosto de 2009.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD remitió el informe de la determinación y cálculo del efecto plusvalía mediante comunicación N° 1-2009-54409 del 14 de diciembre de 2009, donde concluyó 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 (3.788,06 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (4.513,81 m<sup>2</sup>, según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 725,74 metros cuadrados.*

*El cálculo del potencial de edificabilidad tanto para el escenario antes de la acción urbanística, como después de la acción urbanística (Decreto 271 de 2005) se realizó con los predios englobados, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el SDP, según oficio 1-2008-18572 del 29 de abril de 2008 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.*

(...)

*De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría  
PLANEACIÓN

25 ABR 2011

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 y se determina el monto de la participación en plusvalía”**

*efecto plusvalía por mayor edificabilidad.*

(...)”

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 memorando No. 2-2009-48214 del 24 de diciembre de 2009, así:

**“ASPECTOS NORMATIVOS**

*Una vez revisado el cálculo del efecto plusvalía para el predio con dirección CL 146 No. 12A-06/12/14, esta Dirección manifiesta que se encuentran errores en las dimensiones del predio ya que el frente es de 27,00 mts y no de 27,30 mts y el fondo es de 45,30 mts y no de 44,80 mts, según el escenario de Acuerdo 6 de 1990, el área construida del primer piso es de 1088 m<sup>2</sup> y no de 977,34 m<sup>2</sup>, y en el escenario del POT es de 856 m<sup>2</sup> y no de 801 m<sup>2</sup>, de igual forma verificar el fondo útil en el escenario del Acuerdo 6 de 1990 ya que no es de 35,80 mts sino de 39,80 mts (descontando 5,00 mts de antejardín)*

*Por lo anterior, es necesario realizar los ajustes correspondientes a las áreas construibles de primer piso”*

(...)

**“ASPECTOS ECONÓMICOS**

(...)

*1. Se encontró una diferencia en el número de parqueaderos privados calculados para el escenario POT, debido a que en la página 4 (POTENCIAL DE DESARROLLO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA) se mencionan 58 unidades de parqueaderos privados, mientras que en el análisis normativo y en el ejercicio económico se realizan 51 estacionamientos privados. Se solicita verificar este ítem y realizar las correcciones del caso.”*

*2. El costo total del nuevo edificio tiene incluido el valor del ascensor que es de \$ 14.166,94 M2 para el escenario Acuerdo 6/90 y de \$11.698,82 M2 para el escenario POT, que para efectos de comprobación es necesario que se hagan las correspondientes especificaciones de las variables utilizadas para la obtención de este valor.”*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría  
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011 25 ABR 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, mediante comunicación No. 1-2010-13060 del 29 de marzo de 2010, dio respuesta a las objeciones presentadas por la SDP en los siguientes términos:

***“(...) ASPECTOS NORMATIVOS***

*(...) Verificada la información del inmueble, se procede a realizar el cambio correspondiente en las medidas del frente (27 mts) y el fondo (45,30 mts). El área construida en primer piso es resultado de descontar para el Acuerdo 6 de 1990, el antejardín (5 mts) y un aislamiento posterior de 4 mts necesario para suplir la necesidades de zonas verdes, por ende el fondo útil del predio es de 36,3 mts (fondo (45,3) – antejardín (5,00 mts) – aislamiento posterior (4 mts)) y en el escenario POT se presenta la misma necesidad de zonas verdes y en este caso se utiliza el aislamiento lateral en 1,8 metros a cada lado. Y el frente útil del primer piso en este escenario es de 23,4 mts (frente (27,00 mts) – aislamiento lateral (1,8 \* 2)).*

*(...)”*

***“(...) ASPECTOS ECONÓMICOS***

*(..) Se toma el valor total del ascensor (La revista especializada CONSTRUDATA), y se divide entre el área total construida, y de esta manera se obtiene el valor adicional por m<sup>2</sup> de costo de construcción. Al no ser iguales las áreas de construcción en cada escenario, se obtiene un valor m<sup>2</sup> diferente para cada caso”.*

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio N° 2-2010-15594 del 30 de abril de 2010 remitió el seguimiento realizado por la Dirección de Norma Urbana a su actuación, así como la recomendación expresa de realizar la siguiente corrección:

*“En el cuadro que acompaña el cálculo del efecto de plusvalía por integración predial, en la fila que especifica el Fondo Útil Pisos Superiores, es necesario corregir la dimensión considerada para el Acuerdo 6 de 1990 (ya que la adecuada es 36,3 m. y no 35,3m.) y también la dimensión estipulada para la norma POT (siendo la correcta 35,3m y no la que aparece de 34,3 m.) Se aclara que esta es una corrección de forma y que las áreas que fueron calculadas con estos parámetros estaban correctas”.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría  
PLANEACIÓN

25 ABR 2011

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 y se determina el monto de la participación en plusvalía”***

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) mediante comunicación N° 1-2010-21623 del 19 de mayo de 2010 atendió la objeción planteada por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) mediante la implementación de la corrección de forma.

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 Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el *“Informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía”* 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 para su consulta pública.

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 Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, con CHIP Números. AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE y folios de matrícula inmobiliaria N° 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131, 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:

<b>VALOR M<sup>2</sup> (ACUERDO 6 DE 1990) 11 de agosto 2004</b>	<b>IPC</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> INDEXADO 11 de agosto de 2005</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup> (POT) 11 agosto 2005.</b>	<b>PLUSVALÍA M<sup>2</sup> TERRENO</b>
\$575.000,00	1,0490	\$603.160,75	\$653.000,00	\$49.839,25

*3000*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría  
PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011 25 ABR 2011

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 y se determina el monto de la participación en plusvalía”**

**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 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003.

**Artículo 3.** Ajustar los montos del efecto plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad con el artículo 2º 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 técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía” y 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.** Notificar este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, 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 por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 7.** Una vez en firme la presente resolución, remitir copia de la misma a la Secretaría Distrital de Hacienda - Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría  
PLANEACIÓN

25 ABR 2011

RESOLUCIÓN N.º 0473 DE 2011

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 146 No. 12A - 06, Calle 146 No. 12A - 12 y Calle 146 No. 12A - 14, identificados con CHIP AAA0114CLBS, AAA0114CLCN y AAA0114CLDE, y folios de matrícula inmobiliaria No. 50N-169133, 50N-169132 y 50N-169131 y se determina el monto de la participación en plusvalía”*

**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

**CRISTINA ARANGO OLAYA**  
Secretaria Distrital de Planeación

Revisó: Jorge León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora de Economía Urbana  
Proyecto: César Augusto Martínez Cárdenas   
Profesional U- Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica  
Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Diana del Carmen Camargo Meza   
Profesional E. Dirección de Análisis y  
Conceptos Jurídicos.