



RESOLUCIÓN No. 0 4 2 2

0 3 JUN. 2008

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

## EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por los artículos 81 de la Ley 388 de 1997 y 3 del Decreto Distrital 084 del 29 de marzo de 2004 y,

### CONSIDERANDO:

Que el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 consagra los parámetros legales y los términos para la liquidación del efecto plusvalía, con base en la determinación de dicho efecto por metro cuadrado, calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación; igualmente reglamenta el término para la expedición del acto administrativo de determinación y su notificación.

Que el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 estableció las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá.

Que el Alcalde Mayor, mediante el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, asignó a la actual Secretaría Distrital de Planeación la función de revisión del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto del mismo.

Que mediante el Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006 se reglamentó la UPZ 90 Pardo Rubio, ubicada en la localidad de Chapinero, el cual determinó en el artículo 17, que en los sectores indicados en el siguiente cuadro, se ubican predios generadores del efecto de plusvalía, por asignación de un mayor volumen de edificabilidad y uso más rentable:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
Por asignación de un uso más rentable	Sector normativo N° 1, todos los subsectores
	Sector Normativo No. 13 Subsector I
	Sector normativo N° 18, Subsectores I y II
Por asignación de mayor edificabilidad	Sector normativo N° 1, Subsectores B, C y H
	Sector normativo N° 13, Subsector C

**NOTA 1:** En estos sectores normativos con Tratamiento de Mejoramiento Integral, la plusvalía aplica solo en predios con frente a la Malla Vial Arterial cuyas áreas sean iguales o mayores a 120 M2.



03 JUN. 2008

Nº 0422

**RESOLUCIÓN No.**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

Que el Alcalde Mayor, mediante Resolución 77 de 2003, asignó la función de solicitar la determinación del efecto de plusvalía al Secretario Distrital de Planeación, en cumplimiento de la cual, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1º del Decreto 084 de 2004, esta Secretaría mediante Oficio 2-2007-00100 del 4 de enero de 2007 solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado en las zonas de los sectores normativos 1, 13 y 18 de la UPZ 90 PARDO RUBIO, en la que se concretaron acciones urbanísticas que dan lugar a hechos generadores de participación en plusvalías.

Que en respuesta a la anterior solicitud el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital presentó el Estudio "Cálculo del efecto plusvalía para la UPZ 90 PARDO RUBIO" mediante el oficio 1-2007-12867 del 30 de marzo de 2007, en el cual se determinó en sus consideraciones generales que:

- "Efectuando la comparación entre los usos permitidos en el acuerdo 6/90 y los nuevos establecidos en la UPZ Pardo Rubio, se concluye que en los sectores normativos No. 1 (todos los subsectores), Sector Normativo No. 13 subsector I y sector normativo No 18 subsectores I y II, no existe hecho generador de plusvalía como resultado de la asignación de uso más rentable; puesto que al analizar el cuadro explicativo del Art. 434 del Decreto 190 de 2004, no se reglamenta un uso más rentable ya que mantiene la misma área de actividad ( Residencial ) en las dos normas".
- "Al realizar el análisis de los puntos de investigación localizados en el sector 1 subsectores B, C y H, de la UPZ 90 Pardo Rubio analizado por frentes menores o iguales a 25 metros, mayores de 25 metros, mayores de 35 metros y áreas mínimas de 1.200 y 2.500 m<sup>2</sup>, se puede concluir que para el subsector B no existe mayor volumen de edificabilidad, teniendo en cuenta que con la norma del acuerdo 6 del 90 podría construir de 8/12 pisos de altura y la altura máxima permitida por la UPZ es de 10 pisos para este subsector (predios con frente a la carrera 7ª)".
- "Con respecto al subsector H, en el Acuerdo 6/90 se permitían 3 y 6 pisos, en la UPZ la altura permitida son 6 pisos por lo tanto no existe hecho generador por mayor volumen de edificabilidad".
- "Con respecto al subsector C, en el Acuerdo 6/90 se permitían 5 pisos de altura, en la UPZ la altura permitida para los predios con frente menor a 25 metros es de 6 pisos, realizando el análisis se concluye que existe mayor volumen de edificabilidad pero al desarrollar el análisis de costos no genera plusvalía".



Nº 0 4 2 2

03 JUN. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

- "Para los predios con frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 metros m<sup>2</sup> la altura permitida por la UPZ es de 8 pisos realizando el análisis se concluye que existe mayor volumen de edificabilidad pero al desarrollar el análisis de costos no genera plusvalía".
- "Para los predios con frente mayor a 35 metros y área mínima de 2.500 m<sup>2</sup> la altura permitida es de 10 pisos, pero debido a la cantidad mínima y localización de cada uno de ellos no es posible establecer una zona homogénea física geoeconómica, por lo tanto se concluye que no se genera plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad".
- "Al realizar el análisis de los puntos de investigación localizados en el sector 13 subsector C, de la UPZ 90 Pardo Rubio analizado por frentes menores o iguales a 25 metros, mayores de 25 metros y áreas mínimas de 1.200 m<sup>2</sup>, se puede concluir que para el subsector C (C-RE-01-5A), en el acuerdo 6/90 se permitían 5 pisos de altura, en la UPZ la altura permitida para los predios con frente menor a 25 metros es de 6 pisos, realizando el análisis se concluye que existe mayor volumen de edificabilidad pero al desarrollar el análisis de costos no genera plusvalía".
- "Para los predios con frente mayor de 25 metros y área mínima de 1.200 m<sup>2</sup> la altura permitida es de 8 pisos realizando el análisis se concluye que existe mayor volumen de edificabilidad pero al desarrollar el análisis de costos no genera plusvalía ( ver cuadro anexo), además debido a la cantidad mínima y localización de cada uno de ellos no es posible establecer una zona homogénea física geoeconómica, por lo tanto se concluye que no se genera plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad".
- "Al realizar el análisis de los puntos de investigación localizados en el sector 13 subsector C, de la UPZ 90 Pardo Rubio analizado por frentes menores o iguales a 25 metros, mayores de 25 metros y áreas mínimas de 1.200 m<sup>2</sup>, se puede concluir que para el subsector C (C-RE-01-2A), en el acuerdo 6/90 se permitían 2 pisos de altura, en la UPZ la altura permitida para los predios con frente menor a 25 metros es de 6 pisos, realizando el análisis se concluye que existe mayor volumen de edificabilidad y al desarrollar el análisis de costos esta zona es generadora de plusvalía".



03 JUN. 2008

RESOLUCIÓN No. No 0422

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

- "Para los predios con frente mayor a 25 metros y área mínima de 1.200 m<sup>2</sup> la altura permitida es de 8 pisos realizando el análisis se concluye que existe mayor volumen de edificabilidad pero debido a la cantidad mínima y localización de cada uno de ellos no es posible establecer una zona homogénea física geoeconómica, por lo tanto se concluye que no se genera plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento en edificabilidad".
- "Teniendo en cuenta párrafos 1,2,3, y 4 el artículo 17 del Decreto 614 de 2006, y la plancha No. 2 que forma parte del mismo Decreto, los decretos que adopten planes parciales, las resoluciones que adopten planes de regularización y manejo y planes de implantación, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente. Además en las diferentes actuaciones urbanísticas en aplicación del Decreto 327 de 2004, se definirá la participación en plusvalía conforme los lineamientos allí establecidos".
- "En el momento de presentarse englobe de terreno e incremento en la edificabilidad, el predio resultante será objeto de dicha participación y será liquidada en el momento de la solicitud de la licencia".
- "Con respecto a los párrafos 1,2,3, y 4 del artículo 17 del Decreto 614 de 2006, se definirá el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente, una vez la Secretaría Distrital de Planeación realice la respectiva solicitud del cálculo".
- "El párrafo No. 3 del artículo 17 del Decreto 614 de 2006, se establece que los predios que sean sometidos al tratamiento de Desarrollo no sujetos a plan parcial, y que por aplicación de las normas específicas se produzca en ellos un incremento en la edificabilidad o cambio de uso, será objeto de estudio para determinar si se presentan hechos generadores de participación en plusvalía, la cual será liquidada de conformidad con el Decreto 084 de 2004 y demás normas que regulan la materia".
- "Los avalúos se realizaron de acuerdo con las normas y metodología definida en los respectivos Decretos que están contenidos en el marco jurídico del presente informe, utilizando el método residual, basados en la norma vigente según Decretos 735 y 737 establecidas bajo el Acuerdo 06 de 1990".



No 0 4 2 2

03 JUN. 2008

**RESOLUCIÓN No. \_\_\_\_\_**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

- *“Los valores de costos y ventas que se utilizaron en el ejercicio de método residual, para cada uno de los predios en proyectos multifamiliares de acuerdo al numero de pisos construidos, se consultaron respectivamente de revistas especializadas en costos como (Construdata), Metrocuadrado, La Guía, Donde Vivir, entre otros, publicados en el año 2005. También se considero el análisis de mercado realizado.”*
- *“En cuanto a los costos de construcción, se desarrollaron proyectos de vivienda multifamiliar (apts) para el acuerdo 6/90 y para el decreto 614/2006.”*

Que en razón de lo anterior la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital concluyó, que de los sectores considerados generadores de plusvalía por mayor edificabilidad en el Decreto 614 de 2006; Solamente en el sector 13, subsector (C) se configuran hechos generadores. En el sector 1 subsectores B, C, y H no se genera plusvalía por aprovechamiento en edificabilidad, dado que la altura permitida disminuyó con respecto a la norma anterior. Que los sectores considerados generadores de plusvalía por asignación de un uso más rentable en el Decreto 614 de 2006, la UAECD concluyó que los sectores normativos 1 (todos los subsectores), 13 (subsector I) y 18 (subsector I y II), no son generadores de plusvalía, ya que mantienen la misma área de actividad en las dos normas.

Que esta Secretaría a través del oficio 2-2007-12326 del 26 de abril de 2007, manifestó estar de acuerdo con el Estudio presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital por medio del oficio 1-2007-12867 de marzo 30 de 2007, y en consecuencia no se realizó ninguna objeción a dicho cálculo realizado para la UPZ 90 Pardo Rubio.

Que el Responsable del Área de Actualización de la UAECD a través del oficio No. 2007EE2573 de septiembre 6 de 2007, presentó la base catastral de los predios generadores de plusvalía para la UPZ 90 PARDO RUBIO, información recibida por esta Secretaría con el No. de radicado 1-2007-38370 de septiembre de 2007.

Que de acuerdo a lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, procedió a realizar la liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para la UPZ PARDO RUBIO, se encuentra debidamente soportado en el Informe Técnico de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las



03 JUN. 2008

**RESOLUCIÓN No. 0422**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

normas relacionadas con este proceso. En este informe se reseña, además, el proceso de liquidación adelantado para cada uno de los inmuebles de los sectores en donde se determinó que se generó el efecto plusvalía con base en el cálculo de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que para los efectos precedentes, se tomaron en cuenta las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios pertinentes, como normas urbanísticas anteriores a la expedición del Decreto 614 de diciembre de 2006.

Que la identificación geográfica de cada uno de los inmuebles suple los otros identificadores cuando ellos no estén disponibles o cuando hayan sido objeto de cambios por efecto de mutaciones prediales, variaciones de la nomenclatura u otras modificaciones, y prima sobre lo consignado en los listados.

En mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas generadoras de la UPZ 90 PARDO RUBIO, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro resumen:

SECTOR NORMATIVO	Año 2005				Año 2006				RESULTADOS
	NORMA ACUERDO 6/90	ZHF	VALOR UNITARIO DEL TERRENO	VALOR PRESENTE 2006	NORMA DECRETO 614 DE 2006	ZHF	VALOR UNITARIO DEL TERRENO	PLUSVALIA METRO CUADRADO DEL TERRENO	No. DE PREDIOS GENERADORES
13.C	C-RE-01-2A	6020115153116	\$820.000	\$856.691,23	Residencial Zonas Delimitadas de Comercio Y Servicios	6222115153116	\$940.000	\$83.308,77	9

El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles de que trata esta Resolución, ubicados en la UPZ 90 PARDO RUBIO, se encuentra consignado en los Cuadros Nos. 1 y 2, que forman parte integrante de ésta Resolución, en los cuales aparece la dirección actual, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral. Así mismo, se adopta como parte integral de la presente Resolución el Plano de predios generadores del efecto plusvalía aportado por el UAECD.

Judy



03 JUN. 2008

RESOLUCIÓN No. No 0422

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

**ARTÍCULO 2.** La tarifa de participación en plusvalía generada para la UPZ 90 Pardo Rubio de que trata esta Resolución, será del 50%, de conformidad con lo previsto en 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 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 1788 de 2004 y el artículo 79, parágrafo 2, de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 4.** En el caso de inmuebles objeto de participación en plusvalía por cambio de uso a uno más rentable y/o por un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, construidos y sometidos al régimen de propiedad horizontal, la participación en plusvalía solo será aplicable en relación con el lote de terreno y habrá lugar a declaración y pago en el evento en que se solicite licencia de construcción que autorice de manera específica el uso más rentable y/o el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, de conformidad con el efecto de plusvalía por metro cuadrado que se señala en el Cuadro 2 de la presente Resolución.

**ARTICULO 5.** Cuando por efectos del englobe de predios, realizados bajo la vigencia del Decreto 614 de 2006, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto de la participación en plusvalía la cual será liquidada por el propietario o poseedor, en el momento de expedición de la licencia de urbanismo y/o construcción, en concordancia con el valor del efecto de plusvalía por metro cuadrado que establezca la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**ARTÍCULO 6.** Los inmuebles de que trata la presente Resolución, que hayan obtenido licencia de urbanismo o construcción con anterioridad a la expedición del Decreto 614 de 2006, no estarán sujetos a la declaración y pago de la participación en plusvalía, salvo que la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga y el interesado deba solicitar una nueva licencia, o en los eventos de modificaciones a las licencias con base en las normas urbanísticas adoptadas en el Decreto citado o en las normas que lo modifiquen o complementen.

**ARTICULO 7.** Se adopta como parte integral de la presente Resolución los Cuadros anexos Nos. 1 y 2, así como el plano de plusvalía elaborado por el Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



03 JUN. 2008

No 0422

**RESOLUCIÓN No.**

**Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 90, PARDO RUBIO de la localidad de Chapinero, reglamentada mediante Decreto Distrital 614 del 29 de diciembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación**

**ARTICULO 8.** 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, conforme lo señalado en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

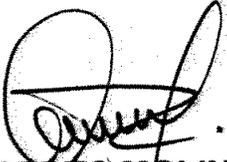
**ARTICULO 9.** La notificación de la presente a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía, se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Mayor y la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTICULO 10.** Contra esta Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.

03 JUN. 2008

Dado en Bogotá D.C.,

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**OSCAR ALBERTO MOLINA GARCIA**  
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Juan Carlos Ortega Bermúdez  
Subsecretario de Planeación Socioeconómica

Revisó: Francisco Javier Neira Valero  
Director Economía Urbana (E)

Elaboró: Judy A. Ortega Roa  
Contratista

Aprobó: Fernando Penagos Zapata  
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Paco A. Bermúdez Quintero  
Profesional Especializado GDU

Aprobó: Rosa Zenaida Sánchez Latorre  
Subsecretaría Jurídica (E)

Revisó: Eneida Chacón  
Contratista

*Judy*



Cuadro No. 2

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Secretaría Distrital  
de Planeación

Dirección de los predios en los que existe en la actualidad inmuebles construidos con régimen de propiedad horizontal. Liquidación del efecto plusvalía por asignación de un nuevo Tratamiento con mayor edificabilidad y aplicación de tarifas correspondientes, que serán aplicables en el evento en que se haga la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación sobre el lote de terreno.

Situación antes de la acción urbanística generadora de plusvalía:		Después de la acción urbanística generadora de plusvalía:		Efecto plusvalía por m2 de suelo: \$ 83,309 (Pesos 2006)
Acuerdo 6 de 1990 y decretos reglamentarios de normas de usos	Precio por m2 de terreno: \$ 856,691 (Pesos 2006)	Decreto No.614 de 29-12-2006 Norma de Edificabilidad:	Precio por m2 de terreno: \$ 940,000 (Pesos 2006)	
zona Homogenea Física Pot:	6222115153116	\$940,000		
Dirección:		Código Sector:		Tasa de cobro por m2 de suelo 2006 (50%)
TV 1 57 09		0082150501		41,655
TV 1 57 19		0082150502		41,655
TV 1 57 45		0082150503		41,655
TV 1 A 56 36		0082150403		41,655
TV 1A 56 80		0082150406		41,655
tal Predios Zona:	5			
tal Predios Upz:	5			

*Judy*



Cuadro No. 1

Liquidación del efecto plusvalía por asignación de nuevo Tratamiento con mayor edificabilidad, en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicación de tarifas correspondientes.

Situación antes de la acción urbanística generadora de plusvalía:		Después de la acción urbanística generadora de plusvalía:			Efecto plusvalía por M2 de suelo \$ 83,309 (Pesos 2006)	
Acuerdo 6 de 1990 y decretos reglamentarios de normas de usos	Precio por M2 de terreno \$ 856,691 (Pesos 2006)	Decreto No.614 de 12-29-2006 Normas de uso	Precio por M2 de terreno \$ 940,000 (Pesos 2006)			
Zona Homogénea física Pot: 6222115153116 \$940,000						
Dirección	Chip	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Area del Terreno M2	Efecto plusvalía total predio	Tarifa por M2 de suelo 2008 50%
57 1 13	AAA0092DPCN	050C00546768	008215040700000000	380.8	31,724,067	41,655
1A 56 10	AAA0092DOUZ	0	56 T 1E 7	402.8	33,556,865	41,655
1A 56 48	AAA0092DOYX	050-00488155	56 T 1E 1	353.4	29,441,401	41,655
1A 56 62	AAA0092DOZM	050C00091108	008215040500000000	364.8	30,391,123	41,655
Total Predios Zona:	4					
Total Predios UPZ:	4					

*Judy*