



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

RESOLUCIÓN No. 1111 DE 2012 06 SET. 2012

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

EL SECRETARIO 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, establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., expidió 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”*, señalando en el artículo 18 del mismo, 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 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 de Bogotá D.C., mediante oficio con radicación No.1-2007-05043 del 9 de febrero de 2007, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45.

Que el predio con nomenclatura urbana Calle 98 No. 10-07, estuvo anteriormente identificado con nomenclatura urbana Carrera 10 No. 97A-75 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-56836; el predio con nomenclatura urbana Calle 98 No. 10-17, estuvo anteriormente identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-49511; el predio con nomenclatura urbana Calle 98 No. 10-31, estuvo anteriormente identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169761 y, el predio con nomenclatura urbana Calle 98 No. 10-45, estuvo anteriormente identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-34691.

Que mediante memorando con radicación No. 3-2007-01287 del 15 de febrero de 2007, con fundamento en lo establecido en el literal c) del artículo 14 del Decreto Distrital 550 de 2006, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, le solicitó a la Dirección de Norma Urbana de la Subsecretaría de Planeación Territorial, el concepto técnico de comparación normativa, para el englobe de los predios antes citados.



RESOLUCIÓN No. 1111 DE 2012 06 SET. 2012

Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 2 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría elaboró los conceptos técnicos con radicaciones No. 3-2007-01603 del 1º de marzo de 2007 y 3-2007-02451 del 29 de marzo de 2007 para este englobe, concluyendo en ambos lo siguiente:

“(…) para el englobe de la solicitud se presenta un incremento en el área construible de 1096.29 m² en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 075 de 2003, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990.

(…)”

Que con base en el estudio normativo citado, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación expidió el oficio con radicación No. 2-2007-13929 del 11 de mayo de 2007, mediante el cual realizó el precálculo del efecto plusvalía para el englobe a que se refiere el presente acto administrativo.

Que mediante oficio con radicación No. 2-2010-32287 del 31 de agosto de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía para el englobe de los predios con las nomenclaturas urbanas antes citadas.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2010-46769 del 10 de noviembre de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de cálculo del efecto plusvalía para el englobe de predios antes citado, en el cual señala:

“CONSIDERACIONES

“No existe hecho generador de plusvalía por cambios en la zonificación de usos del suelo ya que los usos permitidos por La (sic) U.P.Z. 88 – 97 Refugio / Chicó Lago ya se podían desarrollar en el Acuerdo 6 de 1990. El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 ya que al realizar la comparación del (sic) máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (5.298,07 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 6.266,96 m², según Decreto 075 de 2003), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 968,89 m².

(…)”

Los datos de las áreas construidas en cada uno los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes (…).”

(…)”



Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 3 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que no existe efecto plusvalía, ya que si bien existe un hecho generador por aumento en edificabilidad, y aprovechamiento del suelo (en 968,89 m²) al aplicar los valores de venta, costos totales y utilidades determinadas dentro del estudio realizado para la UPZ no se genera efecto plusvalía.”

Que mediante el oficio con radicación 3-2010-14598 del 18 de noviembre de 2010, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría formuló objeciones al informe técnico de cálculo del efecto plusvalía remitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para este englobe, así:

“(…) en lo relacionado con lo de nuestra competencia, lineamientos urbanísticos, se encontró:

1. *NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA:*

El Decreto 424 del 17 de abril de 1998 “Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 en lo referente a las normas urbanísticas y arquitectónicas correspondientes a un sector del Chicó Reservado.” Sector en el cual se localizan los predios objeto de englobe y les asignó el Código A RG 02-6A y definió los siguientes lineamientos urbanísticos:

- *Área de Actividad: Residencial General.*
- *Tratamiento Urbanístico: Actualización.*
- *Tipología de uso: 02 (varía).*
- *Tipología de construcción: Aislada (varía)*
- *Antejardín: 7.00 metros sobre vía vehicular (varía)*
3.00 metros sobre vía peatonal (varía)
- *Aislamiento lateral: 5.00 metros (varía)*
- *Aislamiento posterior: 5.00 metros*
- *Uso principal: Vivienda*

2. *NORMATIVA CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA:*

- *Antejardín: 3.00 metros sobre vía peatonal (varía)*

(…)”

Que mediante memorando con radicación No. 2-2010-43273 del 18 de noviembre de 2010, la Dirección de Economía Urbana de esta Secretaría remitió a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital las objeciones normativas antes mencionadas y una objeción económica que hacía referencia a lo siguiente:

“(…)”

Económicas

1. *Es importante resaltar que de acuerdo al estudio normativo realizado por la SDP y a las consideraciones realizadas por la UAEDC, no existe hecho generador por cambio de uso, sin embargo el ejercicio económico*



Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 4 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

realizado por dicha entidad, se trabaja con uso residencial bajo el Acuerdo 6 de 1990 y Oficinas para el escenario bajo POT, agradecemos se aclare esta situación.

(...)

Que mediante comunicación con radicación No. 1-2012-09220 del 11 de marzo de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio respuesta a las objeciones planteadas por las Direcciones de Norma Urbana y Economía Urbana de esta Secretaría, frente al informe técnico de cálculo del efecto plusvalía del englobe de los predios antes citado, así:

(...)

RESPUESTA:

Se atienden las observaciones normativas presentadas por la SDP y se realiza el cálculo del nuevo ejercicio. Realizadas dichas observaciones al ejercicio se puede apreciar que no se altera el resultado final puesto que no se genera efecto plusvalía para el predio integrado.

(...)

CONSIDERACIONES

“No existe hecho generador de plusvalía por cambios en la zonificación de usos del suelo ya que los usos permitidos por La (sic) U.P.Z. 88 – 97 Refugio / Chicó Lago ya se podían desarrollar en el Acuerdo 6 de 1990. El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 ya que al realizar la comparación del (sic) máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (5.981,36 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993 y Decreto 424 de 1998) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 6.088,86 m², según Decreto 075 de 2003), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 107,50 m².

(...)

Los datos de las áreas construidas en cada uno los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes (...)

(...)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que no existe efecto plusvalía, ya que si bien existe un hecho generador por aumento en edificabilidad, y aprovechamiento del suelo (en 107,50 m²) al aplicar los valores de venta, costos totales y utilidades determinadas dentro del estudio realizado para la UPZ no se genera efecto plusvalía.”



Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 5 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que mediante comunicación con radicación No. 3-2011-36637 del 27 de septiembre de 2011, la Dirección de Economía Urbana le solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que algunos casos fueran tratados en la mesa interinstitucional de objeciones, entre ellos el del englobe de los predios citados.

Que las objeciones al informe técnico de cálculo y liquidación del efecto plusvalía para el englobe de los predios citados, presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación en la sesión de la mesa interinstitucional de objeciones celebrada el 23 de noviembre de 2011, fueron las siguientes:

“(…)

De conformidad con el artículo 3 del Decreto 424 de 1998, “Por el cual se reglamenta el Acuerdo 6 de 1990 en lo referente a las normas urbanísticas y arquitectónicas correspondientes a un sector del Chicó Reservado.”, en caso de desarrollarse englobes regulares que contemplen la integración de dos o más englobes indicados en dicho plano, se deberá garantizar la conformación de los aislamientos indicados en el mismo.

De acuerdo a lo anterior, el aislamiento que se deberá prever a partir del segundo piso es el correspondiente a 4.00 metros por integración (son 2), lo que corresponde a 8 metros en total, por la longitud de la construcción a desarrollar que corresponde a 19.00 metros Como resultado por piso es de $(19 \times 8) = 152 \text{ M}^2$ por 5 pisos, que arroja un resultado total de 760.00 M2.

El área total construida en la norma del Acuerdo 6/90 disminuye, por lo cual el área a comparar con la norma POT aumenta.

Por lo anterior, realizar los ajustes respectivos.”

Que en el Acta No. 35 de la sesión interinstitucional de la mesa de objeciones celebrada el 23 de noviembre de 2011, se dejó constancia de lo siguiente:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2010ER 12994; 2010ER 17101	CL 98 10-17/ 10 31 / 10 45; KR 10 97 A 75	Ferney Jaque	Integración Predial	El nuevo cálculo realizado por la UAECD se ajusta a las correcciones hechas por la SDP en el componente de norma. La parte económica ya había sido aprobada previamente. Si genera efecto plusvalía $(17.809,71 / \text{m}^2)$	SDP



Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 6 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Que mediante oficio con radicación 1-2012-00086 del 2 de enero de 2012, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió a esta Secretaría el informe técnico definitivo de cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con las nomenclaturas urbanas antes citadas, el cual señala:

CONSIDERACIONES

“No existe hecho generador de plusvalía por cambios en la zonificación de usos del suelo ya que los usos permitidos por La (sic) U.P.Z. 88 – 97 Refugio / Chicó Lago ya se podían desarrollar en el Acuerdo 6 de 1990. El hecho generador de plusvalía en este cálculo, 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 ya que al realizar la comparación del (sic) máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (5.096,70 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993 y Decreto 424 de 1998) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 6.088,86 m², según Decreto 075 de 2003), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 992,16 m².

(...)

De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que si (sic) existe efecto plusvalía, ya que existe un hecho generador por aumento en edificabilidad y aprovechamiento del suelo (en 992,16 m²) al aplicar los valores de venta, costos totales y utilidades determinadas dentro del estudio realizado para la UPZ si (sic) se genera efecto plusvalía.

Es de precisar que el ejercicio para antes de la acción urbanística se realiza de conformidad a (sic) lo dispuesto en el Decreto 424 de 1998, en particular a (sic) lo señalado en el artículo 3 y el respectivo plano (...) en donde se especifica de manera expresa la forma en la cual se desarrollarán los englobes manteniendo la conformación de los aislamientos indicados en el mismo.”

Que de conformidad con lo establecido por los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios con nomenclatura urbana Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía” y el “Informe resumen del cálculo del efecto plusvalía” suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Tales informes constituyen soporte de esta resolución y reposan en los archivos de la mencionada Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

En mérito de lo expuesto,



Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 7 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía para el englobe predial identificado catastralmente con la nomenclatura urbana Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y código de sector catastral No. 0083012513, 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 M2 TERRENO AC 06/90 - 20 DE MARZO DE 2002	IPC	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC-20 DE MARZO DE 2003	VALOR M2 TERRENO POT -20 DE MARZO DE 2003	PLUSVALÍA M2
\$ 1.072.000,00	1,0748	\$ 1.152.190,29	\$ 1.170.000,00	\$ 17.809,71

Artículo 2. Determinar que el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en la tarifa establecida en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, que entró a regir a partir del año 2006, es el 50% del efecto plusvalía establecido en el artículo anterior, y por tanto corresponde a \$ 8.904,86 moneda corriente, por metro cuadrado.

Artículo 3. Para proceder al cobro del tributo la Secretaría Distrital de Hacienda actualizará el efecto y el monto de la participación en plusvalía que se liquidan en esta resolución, de acuerdo con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), conforme al párrafo 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”, suscritos por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales se encuentran a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

Artículo 5. Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto y del monto de la participación en plusvalía, 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 de los inmuebles 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, la Secretaría Distrital de Planeación y en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEDC, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.



Continuación de la RESOLUCIÓN No. _____

Hoja 8 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el englobe ubicado en la Calle 98 No. 10-07, Calle 98 No. 10-17, Calle 98 No. 10-31, Calle 98 No. 10-45, con CHIPS No. AAA0092LJZ, AAA0092LJHK, AAA0092LJFZ y AAA0092LJKC, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1678267, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”

Artículo 7. Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.

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

Dada en Bogotá D.C., a los 06 SET. 2012

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Octavio Fajardo Martínez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica - SDP *ch*
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla – Directora de Economía Urbana - SDB *ca*
Proyectó: Diana M. Barrios C. – Profesional de la Dirección de Economía Urbana - SDP *db*

Revisión Jurídica:

Aprobó: Ximena Aguillón Mayorga – Subsecretaria Jurídica - SDP *am*
Revisó: Laura Lucía Díaz Mojica Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP *l*
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – P. U. - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos - SDP