



RESOLUCIÓN No. 1861 DE 2012      21 DIC. 2012

*“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”, 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 el literal n) del artículo 4º del Decreto Distrital 550 de 2006, 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 artículo 18 del 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 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 teniendo en cuenta que el trámite se inició antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 020 de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación tiene la competencia para expedir el acto administrativo que determina el efecto plusvalía de las zonas o subzonas de la UPZ 24, Niza.

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”*, derogado por el Decreto Distrital 020 de 2011, establecía 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 mediante el Decreto Distrital 175 del 31 de mayo de 2006 *“(…) se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24, NIZA, ubicada en la localidad de SUBA.”*

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 1081 del 06 de diciembre de 2006, *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de*



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”, ”, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

*Planeamiento Zonal (UPZ) 24, NIZA de la localidad de Suba, reglamentada mediante Decreto Distrital 175 del 31 de mayo de 2006, y se determina el monto de dicha participación.”*

Que mediante el Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008, *“(…) se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana.”*

Que el artículo 6° del Decreto Distrital 368 de 2008 señaló *“Adicionalmente a los sectores señalados en el artículo 14 del Decreto Distrital 175 de 2006, como resultado de las decisiones normativas contenidas en el presente ordenamiento, son hechos generadores del efecto Plusvalía los siguientes:*

<i>HECHO GENERADOR</i>	<i>SECTORES NORMATIVOS</i>
<i>Por cambio de uso a uno más rentable:</i>	<i>Sector normativo 27</i>
<i>Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad</i>	<i>Esquina Nor-occidental de la intersección de la Transversal de Suba (Tv.60) Avenida Lara Bonilla (Calle 127) Sector normativo 27</i>
<i>Por asignación de mayor edificabilidad</i>	<i>Sector normativo 15</i>

Que el Alcalde Mayor, mediante Resolución 077 de 2003, asignó la función de solicitar la determinación del efecto plusvalía al Director del DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación), en cumplimiento de la cual, y de acuerdo con lo establecido en su momento por el artículo 1° del Decreto Distrital 084 de 2004, el Director de Economía Urbana mediante oficio No. 2-2009-43645 del 20 de noviembre de 2009, solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital practicar el avalúo de que trata la Ley 388 de 1997, para la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 24 Niza - Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008 *“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana.”*, según el cual se concretan acciones urbanísticas que dan lugar a hechos generadores de participación en plusvalía.

Que en respuesta a la anterior solicitud el Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, remitió a esta entidad el informe técnico del efecto plusvalía para la UPZ No. 24 Niza - Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008, con el oficio UAECD 2010EE14498 del 22 de junio de 2010, radicado en la SDP con número 1-2010-26752 del 23 de junio de 2010, en el que señalo para



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”, ”, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

el Sector Normativo 15, Zona 1 *“(…) el hecho generador de plusvalía, para este predio, es la asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad; lo cual en el cálculo del mismo se corrobora, debido a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (105.304,80 m<sup>2</sup>) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (126.487,65 m<sup>2</sup>), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 21.182,85 metros cuadrados. De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios se concluye que sí existe hecho generador de plusvalía por mayor edificabilidad, pero económicamente el ejercicio no es viable; por esta razón NO existe efecto plusvalía (…)”*.

Que el anterior informe técnico de la UAECD determinó para el Sector Normativo 27, Zona 1 *“(…) existe hecho generador de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad y/o cambio de uso a uno más rentable; debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (24.578,92 m<sup>2</sup>) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (70.803,46 m<sup>2</sup>), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio y genera el aprovechamiento de usos más rentables(…)”*.

Que el mencionado informe técnico de la UAECD concluyó para el Sector Normativo 27, Zona 2 *“(…) existe hecho generador de plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad y/o cambio de uso a uno más rentable; debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (9.697,09 m<sup>2</sup>) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (99.822,94 m<sup>2</sup>), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio y genera el aprovechamiento de usos más rentables(…)”*.

Que en virtud de lo que establecía el artículo 3° del Decreto Distrital 084 de 2004, por medio de los oficios No. 2-2010-24318 del 30 de junio de 2010 y 2-2010-27770 del 27 de julio de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones al informe del “Cálculo del efecto plusvalía para la UPZ No. 24 Niza - Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008”.

Que por medio de los radicados No. 1-2010-37344 y 1-2010-37345 del 7 de septiembre de 2010, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital dio repuesta a las observaciones presentadas por la SDP. Una vez resueltas las objeciones, 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 los Decretos Distritales 084 de 2004 y 020 de 2011, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto plusvalía para la UPZ No. 24 Niza - Decreto



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”, ”, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Distrital 368 del 30 de octubre de 2008, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el Informe Técnico de la Memoria de Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía y en 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 reposan en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación donde pueden ser consultados.

Que finalmente, se advierte que la solicitud de liquidación del efecto plusvalía para los predios objeto de estudio fue presentada en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984, motivo por el cual a la actuación que nos ocupa le es aplicable lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”,* según el cual *“(…) Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”.*

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por cambio de uso a uno más rentable por metro cuadrado para el predio identificado catastralmente con la nomenclatura Transversal 60 No. 125-50, identificado con CHIP AAA0124RWCX y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20053957 ubicado en el Sector Normativo No.27 de la UPZ No. 24 Niza - Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008, 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:

SECTOR NORMATIVO	Valor m <sup>2</sup> Octubre 30 de 2007	Valor m <sup>2</sup> deflactado con IPC a Octubre 30 de 2008	Valor m <sup>2</sup> Octubre 30 de 2008	Plusvalía
27 Súper Lote 21 Hacienda Córdoba	\$ 1.483.000,00	\$ 1.600.745,45	\$ 4.011.000,00	\$ 2.410.254,55

**Parágrafo.** Determinar que 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



RESOLUCIÓN No. 1861 DE 2012 21 DIC. 2012 Página 5 de 7

Continuación de la Resolución "Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana", y se determina el monto de la participación en plusvalía."

efecto plusvalía establecido en el cuadro anterior, y por tanto corresponde a \$1.205.127,28 moneda corriente.

**Artículo 2.** Determinar que el efecto plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad por metro cuadrado en el Sector Normativo 27 – Esquina nor-occidental de la intersección de la Transversal de Suba (Tv.60) Avenida Lara Bonilla (Calle 127), señalado en el artículo 6° del Decreto Distrital 368 de 2008, 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:

SECTOR NORMATIVO	Valor M <sup>2</sup> Octubre 30 de 2007	Valor M <sup>2</sup> deflactado con IPC a Octubre 30 de 2008	Valor M <sup>2</sup> Octubre 30 de 2008	Plusvalía
27 Centro Comercial NIZA NORTE	\$ 2.043.000,00	\$ 2.205.207,65	\$ 3.360.000,00	\$ 1.154.792,35

**Parágrafo 1.** Determinar que 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 cuadro anterior, y por tanto corresponde a \$577.396,18 moneda corriente.

**Parágrafo 2.** El predio de que trata el presente artículo está sometido al régimen de propiedad horizontal y es el siguiente:

DIRECCIÓN	CODIGO DE SECTOR	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ
C.C. NIZA NORTE	009123 01 02	50N-462942, 50N-467632

**Parágrafo 3.** La participación en plusvalía para el predio señalado en el parágrafo anterior será aplicable en relación con el lote de terreno, y habrá lugar a su declaración y pago cuando se solicite licencia de construcción para dicho lote. Por consiguiente, las curadurías urbanas verificarán tal situación.



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana”, ”, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

**Artículo 3.** La presente resolución liquida las zonas generadoras de la UPZ No. 24 Niza de acuerdo con lo estipulado en el Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008. Adicionalmente, se menciona que la Resolución No. 1081 del 6 de diciembre de 2006 *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24, NIZA de la localidad de Suba, reglamentada mediante Decreto Distrital 175 del 31 de mayo de 2006, y se determina el monto de dicha participación.”* continúa vigente.

**Artículo 4.** 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 parágrafo 2° del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 5.** Cuando por efecto de integraciones inmobiliarias en sectores normativos con hechos generadores del efecto plusvalía, efectuado en vigencia del Decreto Distrital 368 del 30 de octubre de 2008 y de la aplicación de las normas concernientes a la participación en plusvalía, se produzca un incremento en la edificabilidad, el predio resultante será objeto de dicha participación, la cual será declarada por el propietario o poseedor, en concordancia con el efecto plusvalía por metro cuadrado que establezca la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el caso particular.

**Artículo 6.** 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.

**Parágrafo 1.** En los casos de los inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, realizará la respectiva anotación en el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria matriz.

**Parágrafo 2.** En los casos en que el folio de matrícula inmobiliaria matriz de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal se encuentre cerrado, la inscripción se realizará en los folios de matrícula inmobiliaria segregados, con la aclaración de que el pago del gravamen sólo será exigible en los casos en que los hechos generadores se presenten sobre la totalidad del predio objeto del régimen de propiedad horizontal y no sobre cada uno de los inmuebles segregados.

**Artículo 7.** La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 8° del



RESOLUCIÓN No. 1861 DE 2012

21 DIC. 2012

Página 7 de 7

Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 24 NIZA, de la Localidad de Suba, reglamentada por el Decreto Distrital No. 368 de 2008 "Por el cual se modifica el Decreto Distrital 175 de mayo 31 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal No. 24 NIZA) en cuanto a la reglamentación de los Sectores Normativos 12, 15, 19 y la incorporación del sector normativo No. 27 al tratamiento de Renovación Urbana", "* y se determina el monto de la participación en plusvalía."

Decreto Distrital 020 de 2011, en concordancia con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997. Adicionalmente, el acto administrativo será publicado en las instalaciones de la Secretaría Distrital de Planeación para información de los interesados.

**Artículo 8.** Remitir copia de la presente resolución en firme a la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección de Impuestos de Bogotá D.C.

**Artículo 9.** Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición el cual deberá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a su notificación, tal como lo prevén 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.

Además deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en la cartelera de la Secretaría Distrital de Planeación.

Dada en Bogotá D.C., a los

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN**  
Secretario Distrital de Planeación.

Revisó: Octavio Fajardo Martínez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Claudia Andrea Ramírez Montilla   
Directora Economía Urbana  
Preparó: Edwin Ramírez Pardo   
Profesional Univ. - DEU

Revisión Jurídica: Ximena Aguillón Mayorga   
Subsecretaría Jurídica  
Laura Lucía Díaz Mojica   
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Helberth Alexander Forero Vergara   
Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos