



RESOLUCIÓN No. 1 4 6 7 DE 2011 02 NOV 2011

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, 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 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”,* asignó en su artículo 3º a la hoy Secretaría Distrital de Planeación la función de revisar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía que se haya realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin.

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 el Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”,* en su artículo 46 dispone que *“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten”*

Que la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. otorgó licencia de Urbanización para el desarrollo urbanístico denominado QUINTAS DEL LLANO mediante Resolución No. 09-4-1796 del 23 de noviembre de 2009 *“Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado QUINTAS DEL LLANO localizado en la AK 3 No. 136-85 SUR se establecen sus normas urbanísticas, se concede Licencia de urbanización y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, Alcaldía Local de Usme”*



RESOLUCIÓN No. 1467 DE 2011 02 NOV 2011

Página 2 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Que la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá D.C. mediante oficio con radicado No. 1-2011-05208 del 11 de febrero de 2011, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 Sur, identificado con CHIP No. AAA0142XCKL y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría remitió a la Dirección de Economía Urbana de la SDP, el estudio comparativo de norma mediante el memorando No. 3-2011-04518 del 12 de abril de 2011 para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO, ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 Sur, donde se dispone:

*“El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio localizado en la Avenida Carrera 3 No. 135-85 Sur, correspondiente al proyecto “Urbanización Quintas del Llano”, se configura beneficio normativo por asignación de nueva área de actividad que genera usos más rentables con respecto de aquellas establecidas por el Acuerdo 6 de 1990, toda vez que pasa de residencial general 01 en el marco normativo del Acuerdo 6 de 1990, a Área Urbana integral Zona Residencial en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia se adecua al supuesto de hecho establecido en la tabla contenida en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004.*

*No obstante lo anterior, respecto al beneficio normativo por asignación de nueva área de actividad, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del presente documento, le corresponde a la Dirección de Economía Urbana determinar si efectivamente los nuevos usos complementarios permitidos corresponden o no a usos de mayor rentabilidad. Así mismo evaluar, si es más rentable el desarrollo único de vivienda o el desarrollo simultáneo de vivienda y comercio de escala zonal.*

*Así mismo, de acuerdo con el cálculo del potencial de edificabilidad, se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad.”*

Que mediante comunicación No. 2-2011-13611 del 20 de abril de 2011 la Dirección de Economía Urbana de la SDP solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- la realización del cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 Sur.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- remitió en medio magnético el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, mediante comunicación No. 2011EE14057 con radicado SDP No. 1-2011-20858 del 25 de mayo de 2011 en el cual concluyó que para el predio ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 Sur, si existe hecho generador de plusvalía por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

Que la Secretaría Distrital de Planeación formuló observaciones al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía, en la sesión interinstitucional (mesa de objeciones) celebrada el día 1º de junio de 2011 entre funcionarios de la UAECD y la SDP. En dicha sesión, tras la formulación de observaciones por parte de la SDP y la respuesta dada por la UAECD, se modificó el cálculo del efecto plusvalía realizado para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Avenida



Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Carrera 3 No. 136-85 Sur por parte de las dos entidades.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió a la Secretaría Distrital de Planeación, copia del Acta de reunión No. 12 correspondiente a la sesión interinstitucional del 1º de junio de 2011 celebrada entre la UAECD y la SDP, en dicha acta se señalan las observaciones formuladas por la SDP al informe técnico del cálculo del efecto plusvalía realizado para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 Sur, donde se consignó lo siguiente:

“(…)

<b>RADICACIÓN</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>AVALUADOR</b>	<b>INSTRUMENTO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
2011ER6465	AK 3 135 85 SUR	LEONARDO PALACIOS	Tratamiento de Desarrollo	La SDP no presenta objeciones económicas, se presentan objeciones de Planes Parciales lo cual modifica el cálculo.

(…)”

Que por lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- mediante comunicación No. 2011EE17531 radicado en la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 1-2011-24577 del 16 de junio de 2011, remitió el informe técnico aprobado del cálculo del efecto plusvalía para el predio sujeto a tratamiento de desarrollo. En dicho informe la UAECD señaló lo siguiente:

“(…)”

#### CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

*De acuerdo con los resultados de la comparación entre los potenciales de desarrollo realizados, se concluye que sí existe hecho generador de plusvalía permitiendo una mayor área edificada, obteniendo así, un incremento en el valor por metro cuadrado de terreno.*

(…)”

“(…)”

*La vocación principal de la zona y del eje vial es el uso residencial.*

*Según el documento de solicitud del cálculo de plusvalía se tiene la siguiente consideración:*

*Con anterioridad a la expedición de la licencia de urbanismo Resolución No. 09-4-1796 del 23 de noviembre de 2009 de la Curaduría Urbana No. 4, dentro de las solicitudes de estudio normativo realizadas a La Subsecretaría de Planeación Territorial a fin de determinar el precálculo del efecto plusvalía, más específicamente en los Oficios Nos 3-2008-02343 del 1 de abril de 2008, 3-2008-07113 del 8 de septiembre de 2008 y 2-2010-45149 del 2 de diciembre de*



Continuación de la Resolución ***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”***

2010, se advirtió que el predio se encuentra localizado dentro del ámbito del plan parcial Polígono 2, el cual hace parte del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, reglamentado por el Decreto Distrital 252 de 2007 *“Por medio del cual se adopta la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme.”*, norma que fue expedida en virtud de lo establecido en el artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004, que contiene la facultad de la Administración Distrital para delimitar y elaborar en el corto plazo el plan de ordenamiento zonal de Usme el cual sirve de base para la adopción de los planes parciales.

*Por lo anterior, era necesario que previo a la expedición de la licencia de urbanismo se cumpliera con la formulación y adopción del plan parcial, de manera que se garantizara el reparto equitativo de cargas y beneficios.”* Texto tomado del oficio 3-2011-04518 de la SDP.

*En el presente estudio de áreas se consideran las exigencias de equipamiento comunal construido, equipamiento libre y equipamiento para parqueos adicionales, en las proporciones establecidas en los Decretos reglamentarios del POT.*

*El área del terreno es tomada del estudio presentado por la SDP. El dato de área construida en el escenario de POT fue producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los Decretos Distritales correspondientes.”*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió a la Secretaría Distrital de Planeación, copia del Acta de reunión No. 19 correspondiente a la sesión interinstitucional del 27 de julio de 2011 celebrada entre la UAECD y la SDP, donde se consignó lo siguiente:

“(…)

<b>RADICACIÓN</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>AVALUADOR</b>	<b>INSTRUMENTO</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
2011ER6465	AK 3 136 85 SUR	LEONARDO PALACIOS	Tratamiento de Desarrollo	El cálculo de este tratamiento de desarrollo fue aprobado en el Acta de reunión No. 12, sin embargo en dicha acta se relacionó de forma errónea (AK 3 135 85 SUR) la dirección del predio. Por lo tanto se hace la aclaración en la presente acta que el cálculo aprobado mediante Acta No. 12 corresponde al predio de la AK 3 136 85 SUR.

(…)”

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 tratamiento de desarrollo ubicado en la en la Avenida Carrera 3 No. 136-85, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el ***“INFORME TÉCNICO DE LA MEMORIA DE 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.



RESOLUCIÓN No. 1 4 6 7 DE 2011 02 NOV 2011 Página 5 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, y se determina el monto de la participación en plusvalía.”*

Tales informes reposan en los archivos de la referida Subsecretaría de la Secretaría Distrital de Planeación donde podrán ser consultados.

Que la presente liquidación del efecto plusvalía se expide dado que es una solicitud que la Administración debe responder. Sin embargo, el Curador Urbano debe tener en cuenta lo establecido en la Circular 001 de noviembre 25 de 2009, emitida por esta Secretaría *“Por la cual se precisan algunos aspectos relacionados con los requisitos que deben verificar los curadores urbanos al expedir licencias de urbanización y construcción en el tratamiento urbanístico de desarrollo”*, en la que se dispuso lo siguiente:

*“En particular, es de advertir que el artículo 48 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispuso los Planes de Ordenamiento Zonal de Usme y del Norte como instrumentos de planificación que delimitan y establecen criterios para la gestión de los planes parciales, mandato en virtud del cual se expidió el Decreto Distrital 252 de 2007, que adoptó la Operación Estratégica Nuevo Usme -Eje de Integración Llanos y el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme.*

*Así mismo, la Administración Distrital ha identificado el área correspondiente al Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, como un ámbito sujeto a planes parciales. En tal sentido se manifiesta claramente el artículo 2 del Decreto Distrital 436 de 2006 que establece, entre otros, que la formulación y adopción de planes parciales es obligatoria en “Los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y los suelos de expansión urbana incluidos en los ámbitos de los Planes de Ordenamiento Zonal del Borde Norte y Usme, que aparecen delimitados en el Plano No. 1 “Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales”.*

*Por tanto, la expedición de licencias urbanísticas en estas áreas, estará supeditada a la adopción de planes parciales dentro de los lineamientos urbanísticos que establezca el respectivo Plan de Ordenamiento Zonal, especialmente sobre el suelo clasificado como urbano.”*

Que con fundamento en lo anterior y hecha la verificación cartográfica, se concluye que el predio Quintas del Llano se encuentra ubicado dentro del área que corresponde al Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, por lo que requiere de la existencia del correspondiente plan parcial para que proceda la expedición de la licencia de construcción. Al no existir dicho plan parcial no es posible que para el caso concreto se apruebe una licencia de construcción.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio identificado con la nomenclatura urbana en la Avenida Carrera 3 No. 136-85, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de



Continuación de la Resolución *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, y se determina el monto de la participación en plusvalía."*

conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003 (ACUERDO 6 DE 1990)	IPC	VALOR M <sup>2</sup> DEFLACTADO A 11 DE OCTUBRE DE 2004	VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004 (POT)	PLUSVALÍA (M <sup>2</sup> ) SOBRE ÁREA BRUTA	PLUSVALÍA (M <sup>2</sup> ) SOBRE ÁREA ÚTIL
\$ 20.000,00	1,0595	\$ 21.189,07	\$ 45.000,00	\$ 23.810,93	\$33.181,84

*"Nota: El valor metro cuadrado de plusvalía sobre área útil corresponde al área calculada en el ejercicio del método residual realizado por la UAECD para el escenario POT."*

**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 6 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 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 DE 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 que se encuentran a disposición de los particulares en dicha Subsecretaría.

**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 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 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 D.C.



RESOLUCIÓN No. 1467 DE 2011 02 NOV 2011 Página 7 de 7

Continuación de la Resolución *“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el tratamiento de desarrollo QUINTAS DEL LLANO ubicado en la Avenida Carrera 3 No. 136-85 SUR, con CHIP AAA0142XCKL, y folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-357405, 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 contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Bogotá D.C., a los

02 NOV 2011

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

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

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez   
Subsecretario de Planeación Socioeconómica  
Revisó: Sandra Viviana Salgado Naranjo   
Directora de Economía Urbana  
Proyectó: Alexander E. Páez Almonacid   
Profesional - DEU

Revisión Jurídica: Heyby Poveda Ferro   
Subsecretaria Jurídica  
Jairo Andrés Revelo Molina   
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos  
Andrea Vargas Marín   
Profesional E. Dirección de Análisis y  
Conceptos Jurídicos