



RESOLUCIÓN No. No 0 6 2 8 0 5 AGO. 2008

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 7-31, AVENIDA CARRERA 7 No. 144-61 y AVENIDA CARRERA 7 No. 144-77, identificados con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20505963 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 3 del Decreto 084 del 29 de marzo de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que por medio del Acuerdo 118 de 2003 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá Distrito Capital, contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Decreto 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", en su artículo 7 estableció 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 arquitecta JANNETH MORALES de la Curaduría Urbana No. 5, mediante oficio No. 1-2007-11578 del 22 de marzo de 2007 y la señora GLADYS TRONCOSO DE LA SALAS, mediante comunicación No. 1-2007-18512 del 9 de mayo de 2007, solicitaron el cálculo del efecto plusvalía para el englobe de los predios ubicados en la Calle 145 No. 7-31, Avenida Carrera 7 No. 144-61 y Avenida Carrera 7 No. 144-77.

Que revisada la Resolución 320 de marzo 17 de 2006, por la cual se liquida el efecto plusvalía para la UPZ 13 "Los Cedros", de la cual hacen parte los predios objeto de esta resolución, se determinó que dos de éstos, Calle 145 No. 7-31 y Carrera 7 No. 144-77, no fueron considerados generadores de plusvalía, sin embargo, el predio de la Carrera 7 No. 144-61 fue considerado generador de plusvalía, y ésta fue liquidada en dicha Resolución.

Que el artículo 10 de la Resolución 320 de marzo 17 de 2006, "Por la cual se liquida el efecto plusvalía en las zonas o subzonas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) 13, Los Cedros, reglamentada mediante Decreto Distrital 271 de 2005 (...), y se determina el monto de dicha participación", estableció que: "Cuando por efectos del englobe de predios efectuado en vigencia de los Decretos 271 de 2005 (UPZ 13 Los Cedros), (...), y

Handwritten mark

Handwritten mark



RESOLUCIÓN No. 0628

05 AGO. 2008

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 7-31, AVENIDA CARRERA 7 No. 144-61 y AVENIDA CARRERA 7 No. 144-77, identificados con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20505963 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

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 valor del efecto de plusvalía por metro cuadrado que establezca el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para el caso particular”.

Que revisados los documentos se estableció que los predios objeto de la presente Resolución fueron englobados por medio de la escritura pública No. 2787 del 23 de enero de 2007, otorgada en la Notaria 49 de Bogotá.

Que la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría expidió el estudio normativo No. 3-2007-04309 de fecha 07 de Junio de 2007 para el englobe de los predios ubicados en la Calle 145 No. 7-31, Avenida Carrera 7 No. 144-61 y Avenida Carrera 7 No. 144-77, en el cual se estableció que dicho englobe incrementa el área construible en 3.787.38 M2.

Que con base en el mencionado concepto técnico de comparación normativa, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica expidió la Resolución 00470 del 20 de junio de 2007, por medio de la cual se preliquidó el efecto plusvalía causado en relación con el englobe de los predios identificados catastralmente con nomenclatura: Calle 145 No. 7-31, Avenida Carrera 7 No. 144-61 y Avenida Carrera 7 No. 144-77, con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY, respectivamente, la cual, en el inciso séptimo de los considerandos, previó “...Que los valores establecidos en la presente Resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo realizado por la UAECD. En el caso en que el valor definido por la UAECD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración Distrital la suma restante. En caso contrario, la Administración Distrital devolverá al contribuyente el excedente...”

Que por medio del oficio No. 2-2007-31798 la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), procedió a solicitar el trámite de cálculo y determinación del efecto plusvalía ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

Que según lo definido por la UAECD en el estudio técnico del cálculo del efecto Plusvalía para los predios objeto de esta Resolución, antes de la entrada en vigencia de la UPZ 13 LOS CEDROS, los predios objeto de estudio se encontraban reglamentados por el Acuerdo 06 de 1990, bajo el polígono A – RG - 03-3A / 5. Así mismo, la UPZ 13 LOS CEDROS fue reglamentada mediante el Decreto Distrital 271 de fecha 11 de agosto de 2005, asignando a los predios objetos de esta Resolución el sector normativo 10,



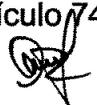
No 0 6 2 8 0 5 AGO. 2008

RESOLUCIÓN No. _____

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 7-31, AVENIDA CARRERA 7 No. 144-61 y AVENIDA CARRERA 7 No. 144-77, identificados con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20505963 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

subsector de edificabilidad A y Subsector de uso I. El mismo estudio definió que el hecho generador de plusvalía para estos predios, es por asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad, lo cual se corrobora al hacer la comparación del área construida, resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (Decreto 271 de 2005), lo cual arroja como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 3.846.98 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 a los lineamientos establecidos por la SDP, según oficio 2-2006-27537 del 26 de Octubre de 2006 y los establecidos en el Documento Técnico "Lineamientos de orientación para el cálculo del efecto de plusvalía en los englobes prediales de que trata el Decreto Distrital 084 de 2004", producto del acta de reunión celebrada el día 09 de octubre de 2007 entre la SDP y la UAECD. Los datos de las áreas construidas en cada uno de los escenarios fueron producto de la aplicación de los lineamientos urbanísticos dados por los decretos distritales correspondientes y los establecidos en el Documento Técnico antes mencionado. Las áreas con las cuales se hicieron los cálculos, fueron las siguientes:

	Acuerdo 06/90	POT
Área Lote (m ²)	2.122,60	2.122,60
Área Construida	7.827,32	11.674,30
Área Neta Vendible	7.235,76	10.813,32
Área Costeable	10.677,62	17.046,24
No. parqueaderos privados	88	131
No. parqueaderos visitantes	29	72

Que el estudio técnico del cálculo del efecto plusvalía realizado determinó que para el englobe de predios de la Calle 145 No. 7-31, Avenida Carrera 7 No. 144-61 y Avenida Carrera 7 No. 144-77, se genera efecto de plusvalía por el incremento del aprovechamiento del suelo en edificación, de conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004. 

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el englobe de la Calle 145 No. 7-31, Avenida Carrera 7 No. 144-61 y Avenida Carrera 7 No. 144-77, se encuentra reseñado en el informe técnico de la memoria del cálculo y liquidación del efecto plusvalía, suscrito por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación



RESOLUCIÓN No. No 0 6 2 8

0 5 AGO. 2008

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 7-31, AVENIDA CARRERA 7 No. 144-61 y AVENIDA CARRERA 7 No. 144-77, identificados con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20505963 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

Territorial, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Que dicho informe constituye soporte de esta Resolución y reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el englobe de predios identificados catastralmente con la nomenclatura **Calle 145 No. 7-31, Avenida Carrera 7 No. 144-61 y Avenida Carrera 7 No. 144-77, con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY, y Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-20505963, 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:**

VALOR m ² TERRENO AC 06/90 - 11 AGOSTO \$ 2004	IPC	VALOR m ² TERRENO AC 06/90 ACTUALIZADO 11 AGOSTO \$ 2005	VALOR m ² TERRENO POT - 11 AGOSTO \$ 2005	PLUSVALÍA m ² TERRENO \$2005
\$592.000	1.048958133	\$620.983,21	\$983.000	\$362.016,79

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 de plusvalía, de la siguiente manera: El 40% si la participación fue declarada y pagada en el año 2005 y el 50% si la participación es declarada y pagada a partir del año 2006.

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 del párrafo 2 del artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 4. Se adopta como parte integral de la presente Resolución 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.



05 AGO. 2008

No 0628

RESOLUCIÓN No. _____

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el ENGLOBE DE PREDIOS DE LA CALLE 145 No. 7-31, AVENIDA CARRERA 7 No. 144-61 y AVENIDA CARRERA 7 No. 144-77, identificados con CHIP AAA0110BFFT, AAA0110BFJH y AAA0110BFHY y Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-20505963 y se determina el monto de la participación en plusvalía de conformidad con las tarifas aprobadas por el Concejo Distrital.

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.

ARTICULO 6. La notificación de la presente a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará personalmente y 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, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 7. 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

05 AGO. 2008

OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Plinio Zarta Ávila
Subsecretario de Planeación Socioeconómica (A)

Revisó: Ernesto Jorge Clavijo Sierra
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Gustavo Ramírez Páez
Director de Norma Urbana

Revisó: Rosa Zenaida Sánchez
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Revisó: Humberto Costa Calderón
Contratista

Revisó: Martha Eugenia Ramos
Asesora

Revisó: Paco Ayonel Bermúdez Quintero
Profesional Especializado

Revisó: Luís Emiro Salgado Lora
Contratista

Preparó: Yury Liceth Ospina Betancourth
Contratista