



RESOLUCIÓN No. 0 8 8 4 DE 2011

28 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, 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, 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 artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004 establece:

“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 el artículo 15 del Decreto Distrital 550 de 2006 establece:

“Artículo 15°. Dirección de Planes Parciales. Son funciones de la Dirección de Planes Parciales, de la Secretaría Distrital de Planeación, las siguientes:

(...)

d).Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales.”

Que mediante el Decreto Distrital 452 de 2008 fue adoptado el Plan Parcial La Pampa ubicado en la Localidad de Kenedy del Distrito Capital.

Que el considerando 14 del Decreto Distrital 452 de 2008 señala:



RESOLUCIÓN No. 0 8 8 4 DE 2011 28 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

“Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones ante la Secretaría Distrital de Planeación:

(...)

I. Participación en Plusvalía.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el "ESTUDIO TÉCNICO SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA" elaborado en noviembre de 2007, en el que se concluyó que se configura un hecho generador de plusvalía para las Unidades de Gestión 3 y 4.

(...)"

Que en los términos del artículo 3° del Decreto Distrital 452 de 2008, uno de los documentos que hacen parte integral del mismo es el "Estudio Técnico sobre configuración de hechos generadores de plusvalía."

Que el artículo 24 del decreto en mención establece:

"PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003, la adopción del presente Plan Parcial configura un hecho generador de plusvalía, por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo en razón a la incorporación a suelo urbano de una porción del ámbito del Plan Parcial, que bajo el marco del Acuerdo 6 de 1990 estaba clasificada como suelo suburbano de expansión, correspondiente a las unidades de gestión UG-3 y UG-4, integradas por los predios identificados con las matrículas inmobiliarias números 050C-01248576, 050C-01241340, 50S-40038202 y 050C-01253024."

Que mediante oficio con radicación No. 2-2009-00603 del 7 de enero de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Economía Urbana de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, solicitó ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el cálculo y determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado para el Plan Parcial La Pampa ubicado en la Localidad de Kenedy.

Que mediante oficio radicado en la Secretaría Distrital de Planeación con el No. 1-2009-31212 del 22 de julio de 2009, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital remitió el informe técnico de determinación y cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, el cual señala:

"NORMATIVA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

Antes de la entrada en vigencia de la U.P.Z. 46 - Castilla y el Plan Parcial "La Pampa", los predios se encontraban reglamentados por el Acuerdo 6 de fecha 8 de mayo de 1990 por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y el Acuerdo 26 de fecha 10 de octubre de 01996, por el cual se adopta el plan de ordenamiento físico del borde occidental de la ciudad de Santa Fe de



RESOLUCIÓN No. 0 8 8 4 DE 2011 28 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Bogotá D.C., se establecen las normas urbanísticas y las medidas para la preservación, protección y adecuado uso de las áreas que conforman dicho sistema.

(...)

NORMATIVA CON LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

(...) Decreto Distrital de fecha 22 de junio de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de fecha 28 de julio de 2000 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá D.C. (POT) y 469 de fecha 23 de diciembre de 2003 por el cual se revisa el POT, la U.P.Z. 46 – Castilla reglamentada mediante Decreto 429 de fecha 28 de diciembre de 2004, el Decreto 436 de fecha 19 de octubre de 2006 por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios y una vez reglamentado y aprobado el Plan Parcial “La Pampa”, mediante Decreto 452 de fecha 23 de diciembre de 2008 (...)

CONSIDERACIONES.

(...)

Teniendo en cuenta las dos normatividades establecidas para el área objeto de estudio, se observa que la reglamentación anterior lo clasificaba como un predio dentro del área de expansión urbana, cuyos usos eran agrícolas; hoy por el contrario, según el Decreto No. 452 de 2008, las condiciones de reglamentación urbanística se mejoran permitiendo usos más atractivos (vivienda y usos empresariales) y por lo tanto sí existe hecho generador de plusvalía.

(...)”

Que mediante oficio con radicación No. 3-2009-12001 del 29 de julio de 2009, la Dirección de Planes Parciales remitió a la Dirección de Economía Urbana las observaciones frente al informe técnico realizado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, las cuales hacían referencia a lo siguiente:

“(...)”

En el formato de análisis comparativo anexo al informe técnico es clara la manera (...) como se derivó el guarismo de las unidades de vivienda, a partir del estudio de mercado inmobiliario. Sin embargo, en este acápite conviene revisar el parámetro adoptado de 43,59m², (ver informe técnico página 12) equivalente al área por unidad inmobiliaria, teniendo en cuenta que corresponde a un área inferior de acuerdo a los criterios técnicos y jurídicos definidos en el Decreto 436 de 2006, “Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios”, donde en su Artículo 17 se indica:

“Artículo 17º.- 1. La densidad poblacional de cada plan parcial se establecerá en función del índice de construcción asignado, del área promedio de la vivienda según producto inmobiliario tipo y del número de habitantes promedio por vivienda, de conformidad con la siguiente tabla.”


RESOLUCIÓN No. 0884 DE 2011 28 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Producto Inmobiliario Tipo	Tamaño promedio de la vivienda (En m2)	Habitantes promedio*/vivienda
<i>VIVIENDA</i>		
<i>VIS</i>	65	3,44
<i>TIPO 3</i>	57	3,44
<i>TIPO 4</i>	72	3,44
<i>TIPO 5</i>	105	3,44
<i>TIPO 6</i>	172	3,44
<i>VIVIENDA DENSIDAD RESTRINGIDA</i>		
<i>RANGO 4-A</i>	200	3,44
<i>RANGO 4-B</i>	200	3,44
<i>RANGO 4-C</i>	200	3,44

(...)”

Que mediante memorando con radicado No. 2-2009-26907 del 30 de julio de 2009, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica manifestó que no tenía objeciones frente al informe técnico remitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y dejó constancia de la objeción planteada por la Dirección de Planes Parciales.

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante comunicación No. 1-2009-36006 del 24 de agosto de 2009, respondió las objeciones presentadas por la Secretaría Distrital de Planeación, manifestando lo siguiente:

“Respuesta. El tamaño promedio de la vivienda del producto inmobiliario Tipo VIS (...) corresponde a 65 m², este valor se utiliza para el cálculo de las cesiones de zonas verdes, tal como lo indica el Artículo 17 del Decreto 436 de 2006.

Por otra parte de acuerdo a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Artículo 14 indica:

“Artículo 14°.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.” (Subrayado fuera del texto).”

Por lo tanto, los valores reflejados en el estudio de mercado inmobiliario y en el formato para el análisis normativo se encuentran correctos.”

Que mediante memorando No. 3-2009-16936 del 13 de octubre de 2009, la Dirección de Planes Parciales manifestó su aceptación a las consideraciones de tipo normativo planteadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el informe técnico del cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial La Pampa de la Localidad de Kenedy del Distrito Capital.

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 Plan Parcial La



28 JUN 2011

RESOLUCIÓN No. 0884 DE 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

Pampa, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el informe técnico de liquidación del efecto plusvalía, suscrito 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. El “Informe Técnico de la Memoria del Cálculo del Efecto Plusvalía” reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, donde puede ser consultado.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para el para cada uno de los predios ubicados en las unidades de gestión UG-3 y UG-4 del área que conforman el Plan Parcial La Pampa de la Localidad de Kenedy, 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 AC 6/90 Diciembre 28 de 2007	IPC	VALOR M2 INDEXADO diciembre 28 de 2008	VALOR M2 POT Diciembre 28 de 2008	PLUSVALÍA M2
\$ 14.800,00	1,07772889	\$ 15.950,00	\$114.100,00	\$98.149,61

Artículo 2. Aplicar las tarifas adoptadas por el artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía.

Artículo 3. Los montos del efecto 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 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 Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”, suscrito por la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la Secretaría Distrital de Planeación, el cual se encuentra a disposición de los particulares en la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica.

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

[Handwritten signature]



RESOLUCIÓN No. 0884 DE 2011 28 JUN 2011

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial La Pampa, y se determina el monto de la participación en plusvalía”.

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. La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la participación en plusvalía, se hará 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 a 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.

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

28 JUN 2011

Dada en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


CRISTINA ARANGO OLAYA
Secretaria Distrital de Planeación

Revisión Técnica:

Aprobó: Jorge Enrique León Téllez – Subsecretario de Planeación Socioeconómica 
Revisó: ~~Sandra~~ Viviana Salgado Naranjo – Directora de Economía Urbana 
Revisó: ~~Sandra~~ Patricia Samacá Rojas – Directora de Planes Parciales
Proyectó: Manuel Alejandro Jarro Navarro – Profesional de la Dirección de Economía Urbana

Revisión Jurídica:

Aprobó: Heyby Poveda Ferro – Subsecretaria Jurídica 
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina – Director de Análisis y Conceptos Jurídicos 
Proyectó: Andrea Vega Rodríguez – Abogada de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos 