



231

RESOLUCIÓN No. No 0209 20 MAR. 2007

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 9, VERBENAL de la localidad de Usaquen, reglamentada mediante Decreto Distrital No. 354 del 4 de Septiembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por los artículos 81 de la Ley 388 de 1997 y 3 del Decreto Distrital 084 del 29 de marzo de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 consagra los parámetros legales y los términos para la liquidación del efecto plusvalía, con base en la determinación de dicho efecto por metro cuadrado, calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación; igualmente reglamenta el término para la expedición del acto administrativo de determinación y su notificación.

Que el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003 estableció las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá.

Que el Alcalde Mayor, mediante el artículo 3 del Decreto Distrital 084 de 2004, asignó a la actual Secretaría Distrital de Planeación la función de revisión del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.

Que mediante el Decreto Distrital 354 del 4 de Septiembre de 2006 se reglamentó la UPZ 9 Verbenal, ubicada en la localidad de Usaquén, el cual determinó en el artículo 14, que en los sectores indicados en el siguiente cuadro se ubican predios generadores del efecto de plusvalía por asignación de un mayor en uso y edificabilidad:

HECHO GENERADOR	ZONAS CON EFECTO PLUSVALIA
Por asignación de mayor aprovechamiento en usos y edificabilidad. Según plancha No.3 de participación en plusvalías.	3-MVA-1, 3-MVA-2, 3-MVA-3, 3-MVA-4, 3-MVA-5, 3-MVA-6, 3-MVA-7, 3-MVA-8, 3-MVA-9, 3-MVA-10, 3-MVA-11, 3-MVA-12, 3-MVA-13, 3-MVA-14, 3-MVA-15, 3-MVA-16, 3-MVA-17, 3-MVA-18. 4-MVA-1, 4-MVA-2
Por asignación de mayor aprovechamiento en uso Según Plancha No.3.	Para los predios de la UPZ No 9, VERBENAL, localizados en el sector 4 - Áreas con modalidad de intervención reestructurante. Según plancha Número 3.

Nota 1: Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de Regularización y Manejo, definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

Nota 2: Los mayores aprovechamientos de edificabilidad en los polígonos de áreas homogéneas generadoras de plusvalías, localizados en predios con frente a la Malla Vial Arterial - MVA, se aplicarán en los casos permitidos según el literal c del artículo 21 del Decreto 159 del 2004.

43



RESOLUCIÓN No. No 0209 20 MAR. 2007

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 9, VERBENAL de la localidad de Usaquen, reglamentada mediante Decreto Distrital No. 354 del 4 de Septiembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación

Que el Alcalde Mayor, mediante Resolución 77 de 2003, asignó la función de solicitar la determinación del efecto de plusvalía al Director del DAPD, actual Secretario de la SPD, en cumplimiento de la cual, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 1º del Decreto 084 de 2004, el Director (E) del DAPD, mediante Oficio 2-2006-22680 del 11 de Septiembre de 2006 solicitó al Director del Departamento Administrativo de Catastro Distrital la determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado en las zonas de los sectores normativos 3 y 4 de la UPZ 9 VERBENAL, en la que se concretaron acciones urbanísticas que dan lugar a hechos generadores de participación en plusvalías.

Que en respuesta a la anterior solicitud el Director del Departamento Administrativo de Catastro Distrital presentó el Estudio "Cálculo del efecto plusvalía para la UPZ 9 VERBENAL", el cual fue remitido al DAPD mediante el oficio 2006EE3597 del 24 de Noviembre de 2006, frente al cual, en virtud del artículo 3 del Decreto 084 de 2004, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, actual Secretaría Distrital de Planeación procedió a realizar las respectivas revisiones y consecuentes objeciones.

Que una vez resueltas las objeciones, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital actual 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 el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para la UPZ VERBENAL, se encuentra debidamente soportado en el Informe Técnico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital actual Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. En este informe se reseña, además, el proceso de liquidación adelantado para cada uno de los inmuebles de los sectores en donde se determinó que se generó el efecto plusvalía con base en el cálculo del Departamento Administrativo de Catastro Distrital, actual Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la actual Secretaría Distrital de Planeación.

Que para los efectos precedentes, se tomaron en cuenta las disposiciones del Acuerdo 6 de 1990 y sus decretos reglamentarios pertinentes, como normas urbanísticas anteriores a la expedición del Decreto 354 del 4 de Septiembre de 2006.

Que la identificación geográfica de cada uno de los inmuebles suple los otros identificadores cuando ellos no estén disponibles o cuando hayan sido objeto de cambios por efecto de mutaciones prediales, variaciones de la nomenclatura u otras modificaciones, y prima sobre lo consignado en los cuadros anexos.

En mérito de lo anterior,



233

RESOLUCIÓN No. No 0209 20 MAR. 2007

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 9, VERBENAL de la localidad de Usaquen, reglamentada mediante Decreto Distrital No. 354 del 4 de Septiembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas generadoras de la UPZ 9 VERBENAL, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro resumen:

Liquidación del efecto plusvalía por asignación de un nuevo tratamiento por mayor edificabilidad

SECTOR NORMATIVO	Eje 3 MVA	AÑO 2005			AÑO 2006			RESULTADOS	
		NORMA ACUERDO 6 DE 1990	Z-F	VALOR PRESENTE A 2006 (X0*1,047047) \$	NORMA DECRETO 354 DE 2006	Z-F	VALOR UNITARIO TERRENO (X) \$	PLUSVALIA FORM DE TERRENO	NQ. DE PREDIOS GENERADORE S
3	4	ARG036C	6030225152302	\$170.668,68	RESIDENCIAL- RESIDENCIAL CONACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	6235225152302	\$ 302.000,00	\$ 131.331,32	13
	5	ARG036C	6030225152302	\$189.035,15		6235225152302	\$ 539.836,19	\$ 350.771,04	1

El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles de que trata esta Resolución, ubicados en la UPZ 9 Verbenal, se encuentra consignado en el Cuadro Anexo No. 1 que forma parte integrante de ésta, en el cual aparece la dirección actual, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP) y la cédula catastral, así como en la cartografía anexa a este acto administrativo (Plano de predios generadores del efecto plusvalía aportado por el DACD).

ARTÍCULO 2. Las tarifa de participación en plusvalía generada en las zonas o subzonas de que trata esta resolución, será del 50%, de conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Acuerdo 118 de 2003.

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 el artículo 79, parágrafo 2, de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 4. Cuando por efectos del englobe de predios en cualquier sector normativo, efectuado en vigencia del Decreto 354 de 2006, UPZ 9 Verbenal 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 valor del efecto de plusvalía por metro cuadrado que establezca el Departamento Administrativo de Catastro Distrital para el caso particular.

234



RESOLUCIÓN No. 0209 20 MAR. 2007

Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en las zonas o subzonas de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 9, VERBENAL de la localidad de Usaquen, reglamentada mediante Decreto Distrital No. 354 del 4 de Septiembre de 2006, y se determina el monto de dicha participación

ARTÍCULO 5. Los inmuebles de que trata la presente Resolución, que hayan obtenido licencia de urbanismo o construcción con anterioridad a la expedición del Decreto 354 de 2006, no estarán sujetos a la declaración y pago de la participación en plusvalía, salvo que la licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga y el interesado deba solicitar una nueva licencia, o en los eventos de modificaciones a las licencias con base en las normas urbanísticas adoptadas en el Decreto citado o en las normas que lo modifiquen o complementen.

ARTICULO 6. Se adopta como parte integral de la presente Resolución el Cuadro Anexo No. 1, el plano de plusvalía elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, en el cual se refleja el estudio del cálculo del efecto plusvalía para la UPZ No. 9 Verbenal y el "Informe Técnico de la Memoria del Cálculo y Liquidación del Efecto Plusvalía", elaborado por las Subsecretarías de Planeación Socioeconómica y de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTICULO 7. 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, conforme lo señalado en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.



ARTICULO 8. La notificación de la presente a los propietarios o poseedores de los inmuebles objeto de la participación en plusvalía, se hará 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.

ARTICULO 9. Contra esta Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, dentro de los términos previstos en los artículos 51 y 52 del Código Contencioso Administrativo.



Dado en Bogotá D.C., a 20 MAR. 2007

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Juan Carlos Ortega Bermúdez 
Subsecretario de Planeación Socioeconómica
Aprobó: Fernando Panagos Zapata 
Subsecretario de Planeación Territorial

Revisó: Leyla Marcela Salguero Parco 
Directora de Economía Urbana
Aprobó: Fabiola Ramos Bermúdez 
Subsecretaria Jurídica

Revisó: Eneida María Chacón Botello 
Contratista
Revisó: Pao A. Bermúdez Quintero 
Profesional Especializado

Elaboró: Luz Mary Pulido 
Contratista



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACIÓN DISTRICTAL

Unidad de Planeamiento Zonal No.9, VERBENAL
Decreto No.354 de 09-04-2006

No 0209 20 MAR. 2007

74
235

Cuadro No. 1
LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA POR ASIGNACION DE MAYOR EDIFICABILIDAD, EN RELACION CON CADA UNO DE LOS INMUEBLES
DEJED DE LA MISMA Y APLICACION DE TARIFAS CORRESPONDIENTES

Situación antes de la acción urbanística generadora de plusvalía		Después de la acción urbanística generadora de plusvalía				Efecto plusvalía por M2 de suelo \$ 131,331 (Pesos 2006)
Acuerdo 6 de 1990 y decretos reglamentarios de normas de usos	Precio por M2 de terreno \$ 170,669 (Pesos 2006)	Decreto No.354 de 09-04-2006 Normas de uso	Precio por M2 de terreno \$ 302,000 (Pesos 2006)			
Zona Homogénea física Pot: 6235225152302 \$302,000						
Dirección	Chip	Matricula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Area del Terreno M2	Efecto plusvalía total predio	Tarifa por M2 de suelo 2006 50%
AK 7 186 53	AAA0115NSCX	050N00575981	JQ 186 A7 10	1590.2	208,843,065	65,666
AK 7 187B 61	AAA0115NZXS	732014	JQ 167 A7 4 1	386.1	50,707,023	65,666
AK 7 187C 07	AAA0115NZWW	770959	187 A7 18	340.9	44,770,847	65,666
AK 7 187C 15	AAA0115NZUH	790010	JQ 187 A7 24	171.7	22,549,588	65,666
AK 7 187C 21	AAA0115NZTD	790011	JQ 187 A7 25	167.4	21,984,863	65,666
AK 7 187C 25	AAA0115NZSY	050N20203959	187 A7 1	627.6	82,423,536	65,666
AK 7 188 23	AAA0115OZHY	050N01093527	188 A7 3	1643.5	215,843,024	65,666
AK 7 188 57	AAA0115OZXR	050N01076106	188 A7 2	2188.7	287,444,860	65,666
AK 7 189 81	AAA0115MYDE	050N20039496	JQ 189 87 5	3613	474,500,059	65,666
CL 35	AAA0167HATD	050N20362815	008521131300000000	1285.4	168,813,279	65,666
CL 35	AAA0115OZWF	0	188 A7 1	1583.4	207,950,012	65,666
CL 189 7 20	AAA0115MTOE	326958	JQ 189 A7 6	2760	362,474,443	65,666
KR 7A 187A 10	AAA0115NZMR	70364	JQ 187 A7 5	1959	257,278,056	65,666
Predios Zona:		13				

93
936

Cuadro No. 1
LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA POR ASIGNACION DE MAYOR EDIFICABILIDAD, EN RELACION CON CADA UNO DE LOS INMUEBLES
OBJETO DE LA MISMA Y APLICACION DE TARIFAS CORRESPONDIENTES

Situación antes de la acción urbanística generadora de plusvalía		Después de la acción urbanística generadora de plusvalía			Efecto plusvalía por M2 de suelo	
Acuerdo 6 de 1990 y decretos reglamentarios de normas de usos	Precio por M2 de terreno \$ 189,065 (Pesos 2006)	Decreto No.354 de 09-04-2006 Normas de uso	Precio por M2 de terreno \$ 539,836 (Pesos 2006)	\$ 350,771 (Pesos 2006)		
Zona Homogénea física Pot:	6235225152302	\$539,836				
Dirección	Chip	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Area del Terreno M2	Efecto plusvalía total predio	Tarifa por M2 de suelo
						2006 50%
CL 186 7 19	AAA01150WYN	117002	UR 4983	1569.6	550,570,224	175,386
Total Predios Zona:	1					
Total Predios UPZ:	14				2,956,152,879.7	1,029,039.1