



Resolución No. No 1038 27 DIC. 2007

Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 62-61 identificado con CHIP AAA0074NZHK y folio de matrícula inmobiliaria 50C-820906, incorporado al Plan de Implantación "Centro Comercial Gran Estación" según Resolución 0721 de diciembre 21 de 2004.

### 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; 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 D.C.

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 del mismo.

Que mediante la Resolución 721 del 21 de diciembre de 2004 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, se adoptó el Plan de Implantación del "Centro Comercial Gran Estación", el cual determinó en su artículo 6° que las áreas objeto del Plan se encuentran sujetas a la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística dado que el predio fue objeto de cambio del régimen de usos.

Que el señor RAFAEL AUGUSTO SALAZAR LÓPEZ, en calidad de Gerente de la sociedad Inversiones y Construcciones 79 LTDA., mediante oficio 1-2006-39567, solicitó a la entonces Subdirección Económica del DAPD (hoy Subsecretaría de Planeación Socioeconómica)



Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 62-61 identificado con CHIP AAA0074NZHK y folio de matrícula inmobiliaria 50C-820906, incorporado al Plan de Implantación Centro Comercial Gran Estación según Resolución 0721 de diciembre 21 de 2004.

*“indicar el efecto de plusvalía del lote de terreno que se englobó al proyecto GRAN ESTACION CENTRO COMERCIAL”.*

Que con base en el concepto técnico 3-2006-08635 de la Subdirección de Planeamiento Urbano, el Subdirector Económico, de Competitividad e Innovación de esta Entidad, profirió la Resolución No. 01075 del 5 de diciembre de 2006 a través de la cual se expidió el precálculo del predio en mención, y en cuya parte considerativa se indicó *“(…) Que los valores establecidos en la presente resolución son un precálculo cuya validez es confirmada o desvirtuada por el avalúo definitivo realizado por el DACD. En el caso de que el valor definido por el DACD sea mayor, el contribuyente deberá cancelar a la Administración la suma restante. En caso contrario, la Administración devolverá al contribuyente el excedente”.*

Que el Alcalde Mayor de Bogotá D.C., mediante Resolución 77 de 2003, asignó la función de solicitar la determinación del efecto de plusvalía al Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación), de acuerdo con lo establecido en el artículo 1º del Decreto 084 de 2004.

Que el Secretario Distrital de Planeación, mediante Oficio 2-2007-16352 del 1º de Junio de 2007 solicitó al Director de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la determinación del efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado causado en relación a la incorporación del predio de la Avenida Calle 26 No. 62-61 al Plan de Implantación “Centro Comercial Gran Estación”, adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a través de la Resolución 721 del 21 de Diciembre de 2004.

Que en respuesta a la anterior solicitud, la Directora de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, presentó el informe técnico de soporte denominado *“Cálculo del efecto plusvalía Plan de Implantación del “Centro Comercial Gran Estación” Resolución 0721 del 21 de diciembre de 2004 Avenida calle 26 No. 62-11/49/61”*, remitido a esta Entidad a través del oficio 2007EE2766 del 24 de septiembre de 2007 y de referencia SDP 1-2007-41341 de la misma fecha. Dicho informe técnico, concluye que existe un hecho generador de plusvalía, en virtud de que el cambio normativo mejora ostensiblemente las condiciones del predio, al pasar a un uso más rentable.

Que en virtud del artículo 3 del Decreto 084 de 2004, la Secretaría Distrital de Planeación, realizó las revisiones al informe presentado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y mediante oficio 2-2007-30931 del 1º de octubre de 2007 remitió las objeciones, las cuales se refirieron a lo siguiente:

*Rm*



Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 62-61 identificado con CHIP AAA0074NZHK y folio de matrícula inmobiliaria 50C-820906, incorporado al Plan de Implantación Centro Comercial Gran Estación según Resolución 0721 de diciembre 21 de 2004.

- *“..nos permitimos solicitar que se aclare en dicho informe, el área del predio sobre la cual aplica este cálculo de plusvalía por metro cuadrado.*
- *Si bien no existen objeciones respecto de la norma urbanística aplicada, teniendo en cuenta que la metodología aplicada en este cálculo es similar a la utilizada en el cálculo anterior para el área restante de este proyecto (70.287,74 m2), consideramos pertinente ampliar la información acerca de las diferencias de valores comerciales de los lotes 1 y 2 entre el ejercicio precedente y el actual”.*

Que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante oficio 2007EE3117 del 24 de octubre de 2007 referencia SDP 1-2007-46767 de la misma fecha, remitió respuesta a las objeciones realizadas por esta Secretaría, manifestando entre otras, *“...que el área sobre el cual se aplica dicho valor por metro cuadrado es la correspondiente a la diferencia de las áreas brutas trabajadas en cada uno de los desarrollos potenciales realizados,...”* y que *“la diferencia entre los cuatro valores radica principalmente en que se amplía el área neta urbanizable, lo que implica una mayor área dada por el índice de construcción”.*

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 084 de 2004, el procedimiento adelantado para el cálculo del efecto de plusvalía para el predio incorporado al Plan de Implantación “Centro Comercial Gran Estación”, se encuentra debidamente soportado en el Informe Técnico de la 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 el predio incorporado al Plan de Implantación “Centro Comercial Gran Estación” determinándose que con base en el cálculo adelantado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital el predio genera plusvalía. Tal informe reposa en los archivos de la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica de la 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 de la Resolución 721 del 21 de Diciembre de 2004.

En mérito de lo anterior, el Secretario Distrital de Planeación



Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación con el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 62-61 identificado con CHIP AAA0074NZHK y folio de matrícula inmobiliaria 50C-820906, incorporado al Plan de Implantación Centro Comercial Gran Estación según Resolución 0721 de diciembre 21 de 2004.

### RESUELVE

**ARTÍCULO 1.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para el predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 62-61 identificado con CHIP AAA0074NZHK y matrícula inmobiliaria 50C-820906, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro.

VALOR M <sup>2</sup> 21 DIC-03	VALOR M <sup>2</sup> INDEXADO 21 DIC-04	VALOR M <sup>2</sup> 21 DIC-04 POT	PLUSVALÍA
\$537.000,00	\$567.042,99	\$782.000,00	\$214.957,01

Fuente: Estudio "Cálculo del Efecto Plusvalía Plan de Implantación "Centro Comercial Gran Estación". UAECD

**ARTÍCULO 2.** De conformidad con lo previsto en el artículo 6° del Acuerdo 118 de 2003, la tarifa de participación en plusvalía generada en el inmueble de que trata esta resolución, será del 50%.

**ARTÍCULO 3.** Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan de 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.

**ARTÍCULO 4.** 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 del inmueble objeto de la misma, conforme lo señalado en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 5.** La notificación de la presente decisión se realizará de manera personal al propietario del inmueble objeto de la participación en plusvalía 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 a lo anterior, al momento de la notificación personal se deberá hacer entrega de una copia completa de la presente resolución y del Informe Técnico de la Memoria de Cálculo elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación, el cual hace parte integral de esta resolución.



Continuación de la Resolución No. No 1038 27 DIC. 2007

Por la cual se liquida el efecto plusvalía causado en relación al predio ubicado en la Avenida Calle 26 No. 62-61 identificado con CHIP AAA0074NZHK y folio de matrícula inmobiliaria 50C-820906, incorporado al Plan de Implantación Centro Comercial Gran Estación según Resolución 0721 de diciembre 21 de 2004.

**ARTICULO 6.** 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.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C.,

27 DIC. 2007

  
**ARTURO FERNANDO ROJAS ROJAS**  
Secretario Distrital de Planeación

Revisó: Juan Carlos Ortega Bermúdez   
Subsecretario de Plantación Socioeconómica  
Revisó: Fernando Penagos Zapata   
Subsecretario de Planeación/Territorial  
Revisó: Clara del Pilar Giner   
Subsecretaria Jurídica (A)  
Revisó: Francisco Javier Neira Valero   
Director de Economía Urbana (E)

Revisó: Paco A. Bermúdez Quintero   
Profesional Especializado DEU  
Preparó: Andrés De Hoyos Rodríguez   
Profesional Especializado DEU