

12 SEP. 2012

RESOLUCIÓN **Nº 1121**

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.”

**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA
ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD**

En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente de la competencia asignada a la Unidad mediante el Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO:

Que en el Artículo 82 de la Constitución Política de 1991, se establece que las entidades públicas participarán en la plusvalía¹ que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo en defensa del interés común.

Que mediante la Ley 388 de 1997, se reguló la participación en plusvalía por parte de las entidades públicas, como consecuencia de las acciones urbanísticas que regulen la utilización del suelo incrementando su aprovechamiento.

Que de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, el acto administrativo mediante el cual se liquida la plusvalía debe ser notificado a los propietarios o poseedores del inmueble objeto de la aplicación de la participación en plusvalía, quienes podrán ejercer los recursos de ley.

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 de acuerdo con el Artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, constituyen “... *hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística de Bogotá, Distrito Capital, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien, a incrementar el*

¹ “*La plusvalía se puede definir como el incremento en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario sino de decisiones o actuaciones del ordenamiento territorial o de inversiones públicas, adoptadas o ejecutadas por la administración distrital en nombre del interés general*”. Síntesis de Coyuntura/ Dirección de economía Urbana / Dirección de Políticas Sectoriales/Subsecretaría de Planeación Socioeconómica /Secretaría Distrital de Planeación – No. 90 mayo 7 de 2009.

cul



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Continuación de la Resolución N.º

1121

12 SEP. 2012

Hoja 2 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen...”.

Que dentro de los casos incluidos en la norma antes referida como hechos generadores de la participación en plusvalía se encuentran los siguientes: El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que 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”*, señala en el Artículo 6º, que corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD -, establecer el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la norma urbanística generadora de la participación y la demás regulación vigente.

Que el mismo decreto establece, en su Artículo 8, que dentro los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del acto administrativo que liquida el efecto plusvalía, éste deberá publicarse mediante tres (3) avisos, en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y fijarse edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, según lo establece el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Que la Curaduría Urbana 5, mediante Formato M-FO-061 con Radicación 1-2011-42466 del 27 de septiembre de 2011, solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios ubicados en la Carrera 160 132 A 17, Carrera 160 132 A 23 y Calle 132 D 160 11, identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50N-20084455, 50N-20084454 y 50N-20084452 y CHIP AAA0141KSOE, AAA0141KSNM y AAA0141KSMS, respectivamente, de propiedad del Señor JAIME HERNÁN HERNÁNDEZ ROJAS, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 74.240.757.

Que mediante Memorando 3-2011-13918 de fecha 28 de octubre de 2011, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual determinó que el cálculo comparativo de norma arroja lo siguiente para los predios ya mencionados:

“(...) El Decreto 430 de 2004, reglamentario de la UPZ 71 – Tibabuyes, en su artículo 13, identifica el sector normativo 3, como generador de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento de edificabilidad”.

Se compararon los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990 (...).”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Nº 1121 22 SEP. 2012

Continuación de la Resolución N°

Hoja 3 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

(...)A partir de dicha comparación (...) se presenta un aumento del potencial constructivo de 250.65 M2, respecto del que permitía la norma precedente”.

Que mediante Oficio No. 2-2011-41713 del 2 de noviembre de 2011, la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, para la integración predial de los inmuebles antes señalados.

Que la Subdirección Técnica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, el cual señala:

“El efecto plusvalía (...), se da por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual, con el cálculo de mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (783,72 m2, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993 (sic) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.062,22 m2, según Decreto 430 de 2004), da como resultado que el cambio de norma aumenta el potencial edificatorio en 250,65 m2”.

Que de acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro:

UPZ 71- TIBABUYES- DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE (2004)			
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA			
DIRECCIÓN: KR 160 132 A 23/17 Y CL 132 D 160 11			
AC 6/90		POT	PLUSVALIA
VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2003	VALOR M2 INDEXADO A DICIEMBRE 28 DE 2004	VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2004	
\$232.000,00	\$244.804,43	\$292.000,00	\$47.195,57

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0552 y el área por la cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 216 M2, según lo establece la Subdirección Técnica de la UAECD, en el

cu

NO 112132 SEP. 2012

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 4 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, antes mencionado y demás información que reposa en el correspondiente expediente².

Que la referida dependencia convocó, el día 1 de febrero de 2012, a Sesión de Revisión y Discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el Artículo 6 del Decreto 020 de 2011, a la cual asistieron tanto las Direcciones de Norma Urbana y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como el Área de Actualización de la Unidad. En dicha sesión se levantó el Acta de Reunión No. 43 del 1 de febrero del 2012, que sobre el caso específico señala:

<i>RADICACIÓN</i>	<i>DIRECCIÓN</i>	<i>AVALUADOR</i>	<i>INSTRUMENTO</i>	<i>OBSERVACIONES</i>	<i>ENTIDAD QUE LIQUIDA</i>
2011ER	KR 160 132 A 23/17 y CL 132 D 160 11	María Victoria Valenzuela Rincon	Integración Predial	La SDP presenta objeciones de carácter normativo y económico, la UAECD hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD	UAECD

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Liquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados e identificados así: Carrera 160 132 A 17, Folio de Matrícula No 50N-20084455, CHIP AAA0141KSOE, Carrera 160 132 A 23, Folio de Matrícula No. 50N-20084454, CHIP AAA0141KSNN, y Calle 132 D 160 11, Folio de Matrícula No. 50N-20084452, CHIP AAA0141KSMS, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

² Según el oficio No 2012IE6689 expedido por la Responsable del Área de Actualización de la UAECD y radicado en la Oficina Asesora Jurídica de la misma el día 8 de junio de 2012.

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

UPZ 71- TIBABUYES- DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004				
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA				
DIRECCIÓN: CARRERA 160 132 A 23/17 Y CALLE 132 D 160 11				
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2003	VALOR M2 INDEXADO A DICIEMBRE 28 DE 2004	VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2004		
\$232.000,00	\$244.804,43	\$292.000,00	\$47.195,57	1,0552

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (PLUSVALÍA), sobre un área de 216 m2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAEDC y demás información suministrada por la misma.

ARTÍCULO TERCERO. Ajustense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente resolución así como los relativos a la participación en plusvalía del inmueble correspondiente, 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 Parágrafo 2° del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO CUARTO. Adóptese como parte integral de la presente resolución el “Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía”.

ARTÍCULO QUINTO. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles identificados en el Artículo Primero de la presente resolución, en sus englobes y segregaciones, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad y a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO. Notifíquese el presente acto administrativo al señor **JAIME HERNÁN HERNÁNDEZ ROJAS**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 74.240.757, en su calidad de propietario de los predios señalados en el Artículo Primero del presente acto administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo, Artículos 44 y 45.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Publíquese el presente acto mediante tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Bogotá, D.C., así como a través de edicto fijado en la sede de la UAEDC, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 8 del Decreto 020 de 2011, sin perjuicio de la notificación personal que se realice.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Continuación de la Resolución N.

Nº 1121

Hoja 6 de 5

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

ARTÍCULO OCTAVO. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, en concordancia con las disposiciones previstas en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 9 del Decreto 020 de 2011.

Dado en Bogotá D.C., a los **12 SEP. 2012**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Revisó: Ana María Velásquez Posada *AMV*
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica (E) *EA*

12 SEP. 2012

Nº 1121

**INFORME RESUMEN
DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
INTEGRACIÓN DE LOS PREDIOS UBICADOS
EN LA CARRERA 160 132 A 17, CARRERA 160 132 A 23 Y CALLE 132 D 160 11**

I. MARCO LEGAL	
ACCIÓN NORMATIVA	Acuerdo 06 de 1990 - Decreto 735 de 1993 - Resolución 370 de 1998 - Decreto 430 de 2004
BASES NORMATIVAS	Constitución Política (Artículo 82).
	Ley 388 de 1997 (Artículos 73 y ss)
	Acuerdo 118 de 2003.
	Acuerdo 352 de 2008.
	Decreto Distrital 020 de 2011.
FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	27 de septiembre de 2011
II. PREDIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS
1	Carrera 160 132 A 17, Folio de Matrícula No. 50N-20084455, CHIPAAA0141KSOE, Carrera 160 132 A 23, Folio de Matrícula No. 50N-20084454, CHIP AAA0141KSNN, y Calle 132 D 160 11, Folio de matrícula No 50N-20084452, CHIP AAA0141KSMS.
III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO	
PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES	JAIME HERNÁN HERNÁNDEZ ROJAS, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 74.240.757.
TERCEROS INTERESADOS	Ninguno conocido.
IV. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA	
CONCEPTO DE NORMA	<p>La Curaduría Urbana 5, mediante Oficio No. 1-2011-42466 del 27 de septiembre de 2011, solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios antes indicados.</p> <p>Mediante Memorando 3-2011-13918 de fecha 28 de octubre de 2011, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual determinó que el existe hecho generador de plusvalía por asignación de mayor aprovechamiento de edificabilidad, encontrándose un aumento del potencial constructivo de 250.65 M2, respecto del que permitía la norma precedente.</p>

INFORME RESUMEN
TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.
INTEGRACIÓN DE LOS PREDIOS UBICADOS
EN LA LA CARRERA 160 132 A 17, CARRERA 160 132 A 23 Y CALLE 132 D 160 11

Hoja 2 de 2

SOLICITUD DE CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA	Mediante Oficio No. 2-2011-41713 del 2 de noviembre de 2011, la Dirección de Economía Urbana antes indicada, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, para la integración predial de los inmuebles ya identificados.														
DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA	La Subdirección Técnica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, señalando que para los mismo el efecto plusvalía se da por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, debido, a que al realizar la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística da como resultado un aumento en el potencial edificatorio en 250,65 m2.														
CONCLUSIÓN DEL PROCESO	<p>Que de acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"> UPZ 71- TIBABUYES- DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DIRECCIÓN: KR 160 132 A 23/17 Y CL 132 D 160 11 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">AC 6/90</td> <td style="text-align: center;">POT</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">PLUSVALÍA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2003</td> <td style="text-align: center;">VALOR M2 INDEXADO A DICIEMBRE 28 DE 2004</td> <td style="text-align: center;">VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2004</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">\$232.000,00</td> <td style="text-align: center;">\$244.804,43</td> <td style="text-align: center;">\$292.000,00</td> </tr> </table>	UPZ 71- TIBABUYES- DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DIRECCIÓN: KR 160 132 A 23/17 Y CL 132 D 160 11				AC 6/90		POT	PLUSVALÍA	VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2003	VALOR M2 INDEXADO A DICIEMBRE 28 DE 2004	VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2004	\$232.000,00	\$244.804,43	\$292.000,00
UPZ 71- TIBABUYES- DECRETO 430 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2004 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DIRECCIÓN: KR 160 132 A 23/17 Y CL 132 D 160 11															
AC 6/90		POT	PLUSVALÍA												
VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2003	VALOR M2 INDEXADO A DICIEMBRE 28 DE 2004	VALOR M2 DICIEMBRE 28 DE 2004													
\$232.000,00	\$244.804,43	\$292.000,00													
<div style="text-align: center;">  ANA MARÍA VELÁSQUEZ POSADA Jefe Oficina Asesora Jurídica </div>															
Elaboró:	Eduardo Andrés Vargas Apráez - Abogado Oficina Asesora Jurídica <i>SA</i>														