

“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 aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área

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.

Continuación de la Resolución N.º _____

“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”

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 Artículo 1 del Decreto Distrital 560 del 7 de diciembre de 2012, modificó el Artículo 8 del Decreto Distrital 020 de 2011, señalando:

“Artículo 8º. Notificación y divulgación del acto administrativo. El acto administrativo que liquida el efecto plusvalía se notificará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y la fijación de un edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997”.

“Los avisos deberán contener la siguiente información: el nombre del propietario o poseedor, la identificación del predio a través de la nomenclatura oficial, folio de matrícula y CHIP, el número y fecha del acto administrativo, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos, así como el lugar donde se puede retirar el acto administrativo y sus antecedentes, al igual que la página web en que puede ser consultado y descargado el mismo”.

Que la Curaduría Urbana Cuarta (4), mediante Oficio No. 1-2011-39208 del 7 de septiembre de 2011, solicitó se le informe si se configura hechos generadores de plusvalía y en caso afirmativo realizar la correspondiente liquidación, para los predios ubicados en la Carrera 14 96 - 08 y Carrera 14 96 - 22, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-529410 y 50C119012, con

Continuación de la Resolución N.º _____

“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”

CHIP Nos. AAA0092SMNX y AAA0092SMOM, respectivamente, de propiedad de la sociedad MOHAS INVERSIONES S.A., identificada con NIT. 900108620-7.

Que mediante Memorando 3-2011-14077 de fecha 3 de noviembre de 2011, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo para los predios ubicados en la Carrera 14 96 - 08 y Carrera 14 96 - 22, en el cual determinó:

“(…) Los Decretos 075 de 2003 y 059 de 2007, de la UPZ 88/97 “El Refugio-Chicó Lago”, respecto de la volumetría determinaron que se constituye hecho generador de plusvalía por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad en el Sector Normativo 1, Subsector de Edificabilidad D, en los cuales se localizan los predios en consulta”.

“(…) De lo anterior se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta un incremento de 326.59 m2 en el área construible, en aplicación de las normas urbanísticas del POT, Decreto 059 de 2007, frente a las normas del Acuerdo 6 de 1990. (...)”

Que mediante Oficio No. 2-2011-43368 del 17 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 el englobe de los predios 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, en el cual señala:

“(…) El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es 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, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística 2317,47 m2, según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 22 de noviembre de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 2.661,90 m2, según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 88/97 Chicó Lago Refugio, Decreto 059 de 14 de febrero de 2007, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 344,03 m2 (...)”

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

“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”

DECRETO 059 de 14 de febrero de 2007 U.P.Z 88/97 Chicó Lago Refugio INTEGRACIÓN PREDIOS Kr 14 96 08 Y Kr 14 96 22			
VALOR A 14 DE FEBRERO DE 2006 (\$/M ²)	VALOR DEFLACTADO A 14 DE FEBRERO DE 2007 (\$/M ²)	VALOR A 14 DE FEBRERO DE 2007 (\$/M ²)	PLUSVALÍA (\$/M ²)
1.672.000,00	1.754.969,65	1.811.000,00	56.030,35

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0496 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 897,69 M², según lo establece la Subdirección Técnica de la UAECD, en el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, antes mencionado y demás información que reposa en el respectivo expediente².

Que la referida dependencia convocó, el día 7 de marzo 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. 48 del 7 de marzo del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER20041	KR 14 96 06 y KR 14 96 22	Oswaldo Sabogal	Integración Predial	UAECD

Que en la referida acta se hace constar que la “... UAECD realizó la corrección solicitada por la Dirección de economía Urbana referente a no utilizar el incremento por piso para el cálculo de los costos, sino utilizar el promedio de ventas y los costos según la tipología constructiva (1 piso, 3 pisos, etc.)”.

En mérito de lo expuesto,

² Según el Oficio No 20121E6689 expedido por la Responsable del Área de Actualización y radicado en la Oficina Asesora Jurídica el día 8 de junio de 2012.

Continuación de la Resolución N.º _____

“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”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados en la Carrera 14 96 - 08 y la Carrera 14 96 - 22, identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-529410 y 50C119012, con CHIP Nos. AAA0092SMNX y AAA0092SMOM, respectivamente, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

DECRETO 059 de 14 de febrero de 2007 U.P.Z 88/97 Chicó Lago Refugio INTEGRACIÓN PREDIOS Kr 14 96 08 Y Kr 14 96 22				
VALOR A 14 DE FEBRERO DE 2006 (\$/M2)	VALOR DEFLACTADO A 14 DE FEBRERO DE 2007 (\$/M2)	VALOR A 14 DE FEBRERO DE 2007 (\$/M2)	PLUSVALÍA (\$/M2)	FACTOR MULTIPLICADOR
1.672.000,00	1.754.969,65	1.811.000,00	56.030,35	1.0496

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (plusvalía), sobre un área de 897,69 m2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD 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 2º del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el Parágrafo 2º 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-, para su conocimiento y cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 1 del Decreto 560 de 2012; a la respectiva Oficina de

Continuación de la Resolución N.º _____

Hoja 6 de 6

“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”

Registro de Instrumentos de Bogotá, para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles identificados en el Artículo Primero de la presente resolución, en sus englobes y segregaciones y a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad, así como a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO. Notifíquese el presente acto administrativo a **MOHAS INVERSIONES S.A.**, identificada con NIT. 900108620-7, en su calidad de propietaria de los predios identificados en el Artículo Primero de la presente resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984, 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 UAECD, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 8 del Decreto 020 de 2011, modificado por el Artículo 1 del Decreto 560 de 2012, sin perjuicio de la notificación personal que se realice.

ARTÍCULO OCTAVO. Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 51 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984), 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 **28 DIC. 2012**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Aprobó: Ana María Velásquez Posada
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Émilse Amanda Rodríguez Baquero
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica (E)