

28 DIC. 2012

NO 1739

RESOLUCIÓN N°

"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 edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen...".

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.

“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”

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”.

“PARÁGRAFO: Con fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo del artículo 81 de la Ley 388 de 1997, que ordena divulgar el efecto de la plusvalía, el acto administrativo que lo liquida será publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de la Secretaría Distrital de Planeación”.

Que la Curaduría Urbana 3, mediante Oficio No. 1-2011-52133 del 28 de noviembre de 2011, solicitó, a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, se realizara el estudio para determinar si por efecto del cambio normativo relativo a la edificabilidad hay lugar a la participación en plusvalía, respecto de los predios que a continuación se relacionan:

“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”

| PREDIOS / NOMENCLATURA | FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | CHIP | PROPIETARIO (S) / IDENTIFICACIÓN |
|------------------------|---------------------------------|-------------|---|
| Calle 145 No. 15-76 | 50N-208675 | AAA0113DKTO | JAIME ALBERTO GUERRA PÁEZ C.C. No. 19.433.964 |
| Calle 145 No. 15-80 | 50N-208674 | AAA0113DKUZ | LUIS ALFONSO RANGEL NAVAS C.C. No. 79.146.968 |
| Calle 145 No. 15-84 | 50N-208673 | AAA0113DKWF | MARIA DEL PILAR FIGUEROA DE TORO C.C. 41.545.879 GUILLERMO TORO GÓMEZ C.C. 2.932.215 |
| Calle 145 No. 15-90 | 50N-20350687 | AAA0113DKXR | EMPERATRIZ PUENTES DE ORTEGÓN C.C. 41.486.642 |

Que mediante Memorando 3-2012-00631 de fecha 23 de enero de 2012, la Dirección de Norma Urbana de la SDP emitió concepto normativo en el cual, realizó el cálculo del potencial constructivo con base en la información cartográfica (Plano de Loteo U3/4-14), para cada uno de los escenarios normativos (Acuerdo 06 de 1990 y POT), determinando lo siguiente:

*“A partir de dicha comparación y evaluando el resultado según el cual se presenta un aumento del potencial constructivo de **468.58 m²**, respecto del que permitía la norma precedente, se concluye que para el englobe de la solicitud SI se configura hecho generador de plusvalía por mayor área edificable”.*

Que mediante Oficio No. 2-2012-03493 del 25 de enero de 2012, la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la UAEDC, para el englobe de los predios antes señalados.

Que la Subdirección Técnica de la UAEDC, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, 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 2.533,46 m², según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 del 22 de noviembre de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística 3.002,04 m², según Decreto 190 de 2004 y la UPZ 13 Los Cedros, Decreto 721 de 11 de agosto de 2005, da como

“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”

resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 468.58 m²”.

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

| DECRETO 271 de 11 DE AGOSTO de 2005 UPZ 13 LOS CEDROS INTEGRACIÓN PREDIOS CL 145 15 76/80/84/90 | | | |
|---|---|------------------------------------|-------------------|
| VALOR m2 Agosto 11 de 2004 (\$/m2) | VALOR M2 DEFLACTADO A Agosto 11 de 2005 (\$/m2) | VALOR m2 Agosto 11 de 2005 (\$/m2) | PLUSVALIA (\$/m2) |
| \$345.000,00 | \$361.896,45 | \$387.000,00 | \$25.103,55 |

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0490 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 900 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 correspondiente expediente².

Que la referida dependencia convocó, el día 28 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. 51 del 28 de marzo del 2012, que sobre el caso específico señala:

| RADICACIÓN | DIRECCIÓN | AVALUADOR | INSTRUMENTO | OBSERVACIONES | ENTIDAD QUE LIQUIDA |
|------------|------------------------|--------------------------|---------------------|---|---------------------|
| 2012ER1421 | CL 145 15 76/80/84 /90 | Oswaldo Sabogal Trujillo | Integración Predial | La SDP no presenta objeciones de carácter normativo y económico acepta la respuesta de la UAECD | UAECD |

En mérito de lo expuesto,

² Según el oficio No 2012IE6689 expedido por la Responsable del Área de Actualización y radicado en la Oficina Asesora Jurídica 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”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los siguientes predios:

| PREDIOS / NOMENCLATURA | FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA | CHIP | PROPIETARIO (S) / IDENTIFICACIÓN |
|------------------------|---------------------------------|-------------|---|
| Calle 145 No. 15-76 | 50N-208675 | AAA0113DKTO | JAIME ALBERTO GUERRA PÁEZ C.C. No. 19.433.964 |
| Calle 145 No. 15-80 | 50N-208674 | AAA0113DKUZ | LUIS ALFONSO RANGEL NAVAS C.C No. 79.146.968 |
| Calle 145 No. 15-84 | 50N-208673 | AAA0113DKWF | MARIA DEL PILAR FIGUEROA DE TORO C.C. 41.545.879 GUILLERMO TORO GÓMEZ C.C. 2.932.215 |
| Calle 145 No. 15-90 | 50N-20350687 | AAA0113DKXR | EMPERATRIZ PUENTES DE ORTEGÓN C.C. 41.486.642 |

Lo anterior, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el Informe Técnico realizado por la UAECD, así:

| DECRETO 271 de 11 DE AGOSTO de 2005 UPZ 13 LOS CEDROS INTEGRACIÓN PREDIOS CL 145 15 76/80/84/90 | | | | |
|---|---|------------------------------------|-------------------|----------------------|
| VALOR m2 Agosto 11 de 2004 (\$/m2) | VALOR M2 DEFLACTADO A Agosto 11 de 2005 (\$/m2) | VALOR m2 Agosto 11 de 2005 (\$/m2) | PLUSVALIA (\$/m2) | FACTOR MULTIPLICADOR |
| \$345.000,00 | \$361.896,45 | \$387.000,00 | \$25.103,55 | 1.0490 |

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 900 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. Ajústense 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

“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 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-, para su conocimiento y cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo del Artículo 1 del Decreto 560 de 2012; a la respectiva Oficina de 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 los propietarios relacionados en el Artículo Primero del presente acto administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984, Artículos 44 y 45), aplicable al trámite según lo establecido en el Inciso 3° del Artículo 308 de la Ley 1437 de 2011.

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

Revisó: Ana María Velásquez Posada *AVP*
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Emilse Amanda Rodríguez Baquero
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica