

28 DIC. 2012

RESOLUCIÓN N^o 1740

“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 - UAEC**

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.

“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. 1-2011-52086 del 28 de noviembre de 2011, solicitó se le informara si se configuran hechos generadores de plusvalía, para los predios ubicados en la Carrera 90 40 33 Sur y Carrera 90 40 39 Sur, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50S-40066114 y 50S-40066115, con CHIP Nos. AAA0138LKRJ y

“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”

AAA0138LKSJ, respectivamente, de propiedad de la sociedad JUAN CARLOS PADILLA VARGAS, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.496.336.

Que mediante Memorando 3-2012-01539 de fecha 16 de febrero de 2012, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo para los predios ubicados en la Carrera 90 No. 40 - 33 Sur y Carrera 90 No. 40 - 39 Sur y en el cual realizó el cálculo del potencial constructivo con base en la información cartográfica (Plano K56/4-00), Urbanización Ciudad Granada, determinando lo siguiente:

“A partir de dicha comparación se concluye que se presenta un aumento del potencial constructivo de 157.59 m², respecto del que permitía la norma antes de la acción urbanística”

Que mediante Oficio No. 2-2012-08006 del 23 de febrero de 2012, la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo y liquidación 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 Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, el cual señala:

*“De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SÍ** existe efecto plusvalía por 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; así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano”*

(...)

“El hecho generador de plusvalía para estos predios, 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 del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (432.00 m², según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (589.59 m², según Decreto 398/2004), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 157.59 m² (...)”

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

DECRETO 398 DE 15 DE DICIEMBRE DE 2004			
U.P.Z 82 PATIO BONITO			
INTEGRACIÓN PREDIOS KR 90 40 33/39 SUR			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA (\$/M2)
VALOR M2 DIC 15/2003 (\$/M2)	VALOR M2 DEFLACTADO A DIC 15/2004 (\$/M2)	VALOR M2 DIC 15/2004 (\$/M2)	
287.000,00	303.244,68	360.000,00	56.755,32

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0566 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 144 M2, según lo establece la Subdirección Técnica de la UAECD, en el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, antes mencionado y demás información que reposa en el respectivo 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 funcionarios de la SDP, como de la UAECD. 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
2012ER3872	KR 90 40 33/39 SUR	Magda Rodríguez	Integración Predial	La SDP no presenta objeciones de norma. La UAECD acepta las objeciones de carácter económico, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

№ 1740

Continuación de la Resolución

Hoja 5 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”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados e identificados así: Carrera 90 No. 40 - 33 Sur, folio de matrícula No: 50S - 40066114, CHIP AAA0138LKRJ y Carrera 90 No. 40 - 39 Sur, folio de matrícula No 50S - 40066115, CHIP AAA0138LKSJ, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

DECRETO 398 DE 15 DE DICIEMBRE DE 2004 U.P.Z 82 PATIO BONITO INTEGRACIÓN PREDIOS KR 90 40 33/39 SUR				
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA (\$/M2)	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR M2 DIC 15/2003 (\$/M2)	VALOR M2 DEFLACTADO A DIC 15/2004 (\$/M2)	VALOR M2 DIC 15/2004 (\$/M2)		
287.000,00	303.244.68	360.000,00	56.755.32	1,0566

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 144 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de 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 de los inmuebles correspondientes, 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”.

“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 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 el folio 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 a JUAN CARLOS PADILLA VARGAS, identificado con cédula de ciudadanía No 19.496.336, en calidad de propietario de los predios ubicados en la Carrera 90 No. 40 - 33 Sur y Carrera 90 No. 40 - 39 Sur, 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 3º 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

Aprobó: Ana María Velásquez Posada
Revisó: Luz Helena Escobar Martínez
Proyectó: Emilse Amanda Rodríguez Baquero