

***"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 plusvalía<sup>1</sup> 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...".

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.

<sup>1</sup> "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 el Artículo 1 del Decreto 560 del 7 de diciembre de 2012, modificó el Artículo 8 del Acuerdo 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 parágrafo 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. 1-2011-53567 del 5 de diciembre de 2011, solicitó la determinación del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios ubicados en la Calle 67 30 25 y Calle 67 30 29, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-63650 y 50C-661348, con CHIP AAA0054LLSY y AAA0054LLRJ, respectivamente, de propiedad de la sociedad INVERSIONES Y PROYECTOS UNIDOS S.A.S., con NIT. 900.438.745-4.

Que mediante Memorando 3-2012-00482 de fecha 18 de enero de 2012, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual, realizó el cálculo del potencial constructivo con base en la información cartográfica (Plano de Loteo 82/4-3), 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 se presenta un aumento del potencial constructivo de **201.15 m2**, respecto del que permitía la norma precedente”.*

Que mediante Oficio No. 2-2012-02526 del 18 de enero de 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, 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 **SI** existe efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación 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"**

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 ... es 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 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 (1.241.10 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990, Decreto 735 de 1993) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (1.442.25 m<sup>2</sup>, según Decreto 287 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 201.15 m<sup>2</sup>".

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

DECRETO 287 DE 23 AGOSTO DE 2005 U.P.Z 22 DOCE DE OCTUBRE INTEGRACIÓN PREDIOS CL 67 30 29 / 25			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA
VALOR M2 A 23 DE AGOSTO DE 2004. (\$/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 23 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)	VALOR M2 A 23 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)	
300.000,00	314.656,53	359.000,00	\$44.343,47

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0489 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 405.9 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 expediente<sup>2</sup>.

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 funcionarios de la SDP, como de la UAECD. 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
2012ER907	CL 67 30 25/29	Magda Lucía Rodríguez	Integración Predial	UAECD

<sup>2</sup> 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"**

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados en la Calle 67 30 25 y Calle 67 30 29, con Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 50C-63650 y 50C-661348, con CHIP AAA0054LLSY y AAA0054LLRJ, respectivamente, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía realizado por la UAECD, así:

DECRETO 287 DE 23 AGOSTO DE 2005 U.P.Z 22 DOCE DE OCTUBRE INTEGRACIÓN PREDIOS CL 67 30 29 / 25				
ACUERDO 6/90		POT	PLUSVALÍA	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR M2 A 23 DE AGOSTO DE 2004. (\$/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 23 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)	VALOR M2 A 23 DE AGOSTO DE 2005. (\$/M2)		
300.000,00	314.656,53	359.000,00	\$44.343,47	1,0489

**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 405.9 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.** Ajustense 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".

**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.

**"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 SEXTO.** Notifíquese el presente acto administrativo a la sociedad **INVERSIONES Y PROYECTOS UNIDOS S.A.S.**, con NIT. 900.438.745-4, en su calidad de propietaria de los predios 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   
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Proyectó: Emilse Amanda Rodríguez Baquero   
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica