

NO 28 DIC. 2012
1744

RESOLUCIÓN N°

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, 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 es “... *deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular*” y que las “... *entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común*”.

Que mediante la Ley 388 de 1997, se reguló la participación en plusvalía de las entidades públicas como consecuencia de las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano 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 determina el efecto 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.

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.



NO

174428 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 2 de 7

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.”

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 Secretaria Distrital de Planeación expidió la Resolución 1459 del 1 de noviembre de 2011 *“Por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo para la FUNDACIÓN UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE COLOMBIA, ubicada en las localidades No 3 Santa Fe y No 17 La Candelaria, en el Distrito Capital”*

Que el Plan de Regularización y Manejo para la FUNDACIÓN UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE COLOMBIA, se desarrollará en los predios ubicados en la:

DIRECCIÓN	MATRICULA No.
Carrera 6 No. 10-58	050C-267957
Carrera 5 No. 11-43	050C-36618
Calle 12 No. 4-32 (englobe)	050C-1581451
Carrera 5 No. 12-74	050C-344314
Calle 13 No. 4-20	50C-309949
Calle 14 No. 4-87	050C-343758
Calle 14 No. 4-93	050C-191136
Carrera 5 No. 13-58	050C-191135
Calle 13 No. 4-68	050C- 99252
Carrera 4 No. 13-32	050C-163121
Calle 14 No. 3-43	050C-650706



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

1744

28 DE JULIO DE 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 3 de 7

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.”

DIRECCIÓN	MATRICULA No.
Calle 18 No. 4-36	050C-274230
Calle 18 No. 4-45	050C-145008

Que el artículo 7º de la mencionada resolución estableció:

“Artículo 7º. Participación en plusvalía. Según el “Informe Técnico Normativo para el Precálculo de Plusvalía” elaborado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría, se concluyó que en el presente Plan de Regularización y Manejo; “se configuran hechos generadores del efecto plusvalía en cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, en todos los predios del PRM localizados en la UPZ 94 La Candelaria y por mayor aprovechamiento en edificabilidad, en los predios de la Carrera 6 No 10 – 58, Carrera 12 No 4 – 32, Carrera 5 No 13-58, Calle 13 No 4-68, Carrera 4 No 13-32 y Calle 14 No 34-43, respecto de la norma precedente”

Que el Director de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante comunicación 3-2012-06137 del 13 de julio de 2012, dio alcance al oficio No 3-2012-00978 del 30 de enero de 2012 y complementó el estudio normativo realizado para el plan de regularización y manejo de la Fundación Universidad Autónoma de Colombia, concluyendo que:

“(…) De acuerdo con lo anterior, las áreas que configuran hechos generadores del efecto plusvalía por mayor edificabilidad identificados en el estudio de plusvalía en la Universidad Autónoma son las siguientes: predio 1: 1379,46m²; predio 3: 5614,60 m²; predio 8; 21,44 m², predio 9: 41,71 m², el predio 10, como se anotó en el párrafo anterior, no presentó hecho generador de plusvalía por mayor área edificable.

Para efecto del cálculo de plusvalía por cambio en la zonificación de usos del suelo, en los predios que no tuvieron hecho generador por mayor edificabilidad se establecen las áreas generadoras según el potencial de edificabilidad obtenido mediante la aplicación de las normas de la Resolución de adopción del Plan de Regularización para la Universidad, las cuales se muestran en el siguiente cuadro.

	SEDE	Categoría de Intervención	Índice de Ocupación		Índice de Construcción		Altura Pisos	Área Construable total I.C (m ²)
			Norma	Resultante	Norma	Resultante		
2	DERECHO	C.A		83,73		4,19	5	4,19
4	BIBLIOTECA	C.A	0,72		2,88		4	960,94
5	SEDES	C.A	0,73		2		3	1513,24
6	NUEVAS Y POSGRADOS	C.A	0,73		2		3	1001,08
7		C.A	0,73		2		3	1335,46
10	SEDES	C.A	0,7		1,58		3	609,14
11	NUEVAS	R	0,7		1,58		3	920,51



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Digital

NO 1744 28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 4 de 7

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.”

El presente estudio, respecto de la edificabilidad complementa el “Informe Técnico Normativo para el Precálculo de Plusvalía” a que se refiere la Resolución 1459 de 2011, que adopta el PRM de la Universidad Autónoma (...)

Que mediante Oficio 2-2012-36731 del 31 de agosto del 2012, la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, remitió la totalidad del expediente, para efectos de realizar el cálculo del efecto plusvalía correspondiente al Plan de regularización y Manejo de la Fundación Universidad Autónoma de Colombia.

Que la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico del Cálculo del Efecto Plusvalía, correspondiente al Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Universidad Autónoma de Colombia, el cual señala:

*“(...) De acuerdo con los valores resultantes del análisis comparativo de los potenciales establecidos en los dos escenarios temporales y normativos se concluye que **SI** existe efecto plusvalía para los predios No 1 y No 3 por incremento en el potencial edificatorio. En cuanto al uso **NO** existe efecto plusvalía por cambio en el régimen y zonificación del uso del suelo para todos los predios que contienen el Plan de Regularización y Manejo (...)*”.

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

RESOLUCIÓN 1459 DEL 2011 PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO PARA LA FUNDACIÓN AUTÓNOMA DE COLOMBIA				
PREDIO	ACUERDO 6 DE 1990 (\$/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 1 DE NOVIEMBRE DE 2011 (\$/M2)	POT	PLUSVALÍA (\$/M2)
		VALOR M2 A 1 DE NOVIEMBRE DE 2011 (\$/M2)		
KR 6 10 58 (PD No 1)	1.641.000,00	1.706.854,89	6.239.000,00	4.532.145,11
CL 12 4 32 (PD No 3)	1.495.000,00	1.554.995,77	2.145.000,00	590.004,23

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0401 según lo establece la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, en el informe técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía.

Que la referida Dependencia convocó, el día 9 de octubre de 2012, a Sesión Única de Revisión y Discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el Artículo 06 del Decreto 020 de 2011, a la cual asistieron tanto las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios, y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como la Subgerencia de Información Económica de la Unidad. En dicha sesión se levantó el Acta de Reunión No. 62 del 9 de octubre del 2012, que sobre el caso específico señala:



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial Catastro Digital

NO 1744

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 5 de 7

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.”

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTOS	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER22358	FUNDACIÓN UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE COLOMBIA	Magda Lucía Rodríguez	PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO	La SDP presenta objeciones de carácter normativo y económico, la UAECDC hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta y aprueba el cálculo por parte las dos Direcciones	UAECDC

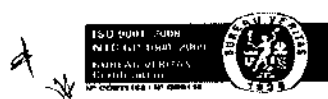
Que mediante oficio No IE 13142 del 7 de noviembre de 2012 el Subgerente de Información Económica de la UAECDC, aclara el área sobre la cual fue calculado el efecto plusvalía en los predios ubicados en la KR 6 10 58 y CL 12 4 32, en el siguiente sentido:

“(...) En cuanto a la aclaración solicitada nos permitimos informarle que La Plusvalía calculada es sobre área bruta, a razón de \$4.532.145,11/m2 para el predio ubicado en la KR 6 10 58, aplicables al área total del proyecto, es decir a 254,66 m2, y para el predio de la CL 12 4 32 la Plusvalía calculada es sobre área bruta a razón de \$590.004,23/m2, aplicables al área total del proyecto, es decir a 6.037,20 m2. (...)”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Determinése que el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados en la Carrera 6 No. 10 - 58, aplicable al área total del proyecto, es decir a 254,66 m2 y Calle 12 No. 4 - 32, aplicable al área total del proyecto, es decir a 6.037,20 m2 del “Plan de Regularización y Manejo para la Fundación Universidad Autónoma de Colombia”, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-267957 y 50C-1581451, con CHIP AAA0030MZAF y AAA0186YBBR, de propiedad de la FUNDACIÓN UNIVERSITARIA AUTÓNOMA DE COLOMBIA con NIT 8600346679, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECDC, así:





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

1744

28 DIC. 2012

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 6 de 7

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía.”

RESOLUCIÓN 1459 DEL 2011 PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO PARA LA FUNDACIÓN AUTÓNOMA DE COLOMBIA					
PREDIO	ACUERDO 6 DE 1990 (\$/M2)	VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 1 DE NOVIEMBRE DE 2011 (\$/M2)	POT	PLUSVALÍA (\$/M2)	FACTOR MULTIPLICADOR
			VALOR M2 A 1 DE NOVIEMBR E DE 2011 (\$/M2)		
KR 6 10 58 (PD No 1)	1.641.000,00	1.706.854,89	6.239.000,0 0	4.532.145,11	1,0401
CL 12 4 32 (PD No 3)	1.495.000,00	1.554.995,77	2.145.000,0 0	590.004,23	1,0401

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplíquense las tarifas adoptadas por el Artículo 6° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, para determinar el monto de la participación en plusvalía por metro cuadrado, con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

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-, a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles ubicados en la Carrera 6 10 58 y Calle 12 4 32 de Bogotá, 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 la **FUNDACIÓN UNIVERSITARIA AUTÓNOMA DE COLOMBIA**, identificada con NIT. 8600346679, 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Diferencial

NO 1744

Continuación de la Resolución

Hoja 7 de 7

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, 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 el Artículo 82 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 9 del Decreto 020 de 2011.

28 DIC. 2012

Dado en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Aprobó:	Ana María Velásquez Posada
Revisó:	Luz Helena Escobar Martínez
Proyectó:	Emilse Amanda Rodríguez Baquero
	Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica
	Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica

