

28 DIC. 2012

RESOLUCIÓN ~~Nº~~ 1745

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, 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,

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.



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

NO 1745

28 DIC. 2012 Hoja 2 de 6

Continuación de la Resolución

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

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.

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 el Señor Eustacio Cárdenas Gonzalez, mediante el formato “Solicitud de Cálculo del Valor del Efecto Plusvalía” radicado con el No. 1-2011-42952 del 29 de septiembre de 2011, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación determinar el cálculo del efecto plusvalía para el tratamiento

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



09-091-FR-
XX
V.1



“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

de desarrollo del predio ubicado en la Carrera 122A Bis No. 69-21, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-563100, con CHIP AAA0061FEYX, de propiedad del Señor HERNANDO RUEDA GARCÍA, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 5.560.322, según folio de matrícula inmobiliaria de fecha 29 de junio de 2011.

Que mediante Memorando 3-2011-13986 del 31 de octubre de 2011, el Subsecretaria de Planeación Territorial emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:

“...Teniendo en cuenta que con normas de los Acuerdos 6 de 1990 y 26 de 1996, no se configuró reglamentación que permita establecer edificabilidad para el desarrollo del proyecto urbanístico localizado en la carrera 122 A Bis No 69 21, con las normas del POT, Decreto Distrital 190 de 2000 y Decreto 327 de 2004, SI se configura beneficio normativo por el resultado de la edificabilidad obtenida de acuerdo con el índice de construcción asignado al área donde se ubica el predio (...)”

Que mediante Oficio 2-2011-41858 del 03 de noviembre del 2011, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo y liquidación del efecto plusvalía a la UAECD, para el tratamiento de desarrollo antes mencionado.

Que la Subdirección Técnica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, para el tratamiento de desarrollo del predio ya referido, el cual señala:

“De acuerdo con la aplicación de las normas de uso y edificabilidad tanto en el escenario Acuerdo 6 de 1990 como en el escenario POT, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que sí se presenta efecto plusvalía con el fin de respetar la competencia que sobre determinación de hechos generadores de plusvalía tiene la SDP; así mismo, se aproximaron los valores por metro cuadrado de terreno resultantes al mil más cercano.

(...)

“El hecho generador de plusvalía para este predio es el cambio de zonificación de los usos del suelo, hacia uno más rentable, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido a que al realizar la comparación del valor de terreno en el escenario rural antes de la acción urbanística Acuerdo 6 de 1990, y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística Decreto 327 de 2004 da como resultado que el cambio de la norma aumenta el valor del suelo en \$131.395,95



NO

1745

28 DIC. 2012 Hoja 4 de 6

Continuación de la Resolución

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

m2 para el desarrollo en la totalidad del proyecto del uso de vivienda por metro cuadrado. De acuerdo con los resultados de la comparación entre los dos escenarios normativos se concluye que sí se presenta el efecto plusvalía.”

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

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO: KR 122 A BIS 69 21				
VALOR M ² OCT 11/2003 (\$/M ²)	VALOR M ² INDEXADO A OCT 11/2004 (\$/M ²)	VALOR M ² OCT 11/2004 (\$/M ²)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M ²)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M ²)
11.900,00	12.608,05	144.000,00	131.391,95	313.410,64

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0595 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 2.141,44 M2, según lo establece la Subdirección Técnica de la UAEC, en el Informe Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, antes mencionado y demás información que reposa en el correspondiente expediente.

Que la referida dependencia convocó, el día 28 de diciembre de 2011, 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. 40 del 28 de diciembre del 2011, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER19177	KR 122 A BIS 69 21	Ariel Armando Llano	Tratamiento de desarrollo	La SDP no presenta objecciones. Planeación acepta la respuesta de la UAEC	SDP

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

NO 1745 28 DIC. 2012 Hoja 5 de 6

Continuación de la Resolución

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio ubicado e identificado así: Carrera 122A Bis No. 69-21, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-563100, con CHIP AAA0061FEYX, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO: KR 122 A BIS 69 21					
VALOR M ² OCT 11/2003 (\$/M ²)	VALOR M ² INDEXADO A OCT 11/2004 (\$/M ²)	VALOR M ² OCT 11/2004 (\$/M ²)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M ²)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M ²)	FACTOR MULTIPLICADOR
11.900,00	12.608,05	144.000,00	131.391,95	313.410,64	1,0595

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 2.141,44 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 del inmueble correspondiente, 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 los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles identificados en el Artículo Primero de la presente resolución, en sus englobes y

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195





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

NO 1745

Continuación de la Resolución

Hoja 6 de 6

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía del tratamiento de desarrollo de un predio, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”

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 del presente acto administrativo al señor **HERNANDO RUEDA GARCÍA**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 5.560322 o a su apoderado, en su calidad de propietario del predio ubicado en la KR 122 A Bis No. 69-21 de Bogotá D.C., o al propietario o poseedor actual del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en los términos del Código Contencioso Administrativo, 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, 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: Luz Helena Escobar Martínez
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez
Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica (E).

Avenida Carrera 30 No. 25-90. Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



09-091-FR-
XX
V.1

