

***“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 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

<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.*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NO  
12

0400

29 ABR. 2013

Hoja 2 de 5

Continuación de la Resolución No.

***“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”***

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 mismo decreto establece, en su Artículo 8, que dentro los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del acto administrativo que liquida el efecto plusvalía, éste deberá publicarse mediante tres (3) avisos, en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito Capital, y fijarse edicto en la sede de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-, según lo establece el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Que CEP CONSTRUCTORES S.A., mediante Oficio No. 1-2011-44843 del 11 de octubre de 2011 solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para el predio ubicado en la Transversal 16 a 40 – 31 Sur.

Que mediante Memorando 3-2012-01057 de fecha 02/02/2012, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual determinó que:

*“(…) Respecto a la edificabilidad, se presenta beneficio normativo, ya que el área construida con las normas del POT-Decreto Distrital 327 de 2004, es superior en comparación con el área que resulta de aplicar las normas del Acuerdo 6 de 1990 en los dos análisis del potencial de edificabilidad realizados. En este sentido, para el predio de la referencia **SE PRESENTA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.**(…)”*

Que mediante Oficio No. 2-2012-04532 del 2 de febrero de 2012, la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo 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 Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para la elaboración del proyecto de los predios antes referidos, el cual señala:

*“(…)Se concluye que SI existe efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación en 883,37 m2.*

*Para efectos de comparación se tomo el primer escenario normativo del acuerdo 6 de 1990 planteado en el memorando 3-2012-01057 de la SDP, el cual no considera la construcción de vivienda sobre el área del predio sometida a amenaza alta por remoción en masa.(…)”*

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0595 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 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



Continuación de la Resolución N°

0400

29 ABR. 2013

Hoja 3 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”**

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
2012ER2139	TV 16 A 40 31 SUR	Miller Osiris Escudero Suárez	Tratamiento en desarrollo	La SDP presenta objeciones por parte de la Dirección de Planes Parciales y de Economía Urbana, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAEC	UAEC

Que mediante memorando No IE 3179 del 24 de abril de 2013 la Subgerencia de Información Económica de la UAEC, verifica el área sobre la cual se realizó el análisis del efecto plusvalía de los predios objeto de estudio en el siguiente sentido:

*“Verificada la información, el área bruta del terreno sobre la cual se realiza el análisis del efecto plusvalía es de 6.365,48 tal y como se ratificó en el oficio 2013IE2 del pasado 02/1/2013.*

<b>DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004</b> <b>TRATAMIENTO DE DESARROLLO</b> <b>CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA</b> <b>PREDIO DIRECCIÓN: TV 16° 40 31 SUR</b>				
<b>VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003 (\$/M2)</b>	<b>VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 11 DE OCTUBRE DE 2004(\$/M2)</b>	<b>VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004. (\$/M2)</b>	<b>ÁREA DE TERRENO (M2)</b>	<b>PLUSVALIA (\$M2)</b>
77.000	81.577,93	\$162.000,00	6.365,48	\$80.422,07

En mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NO  
E

0400

29 ABR. 2013

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 4 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 del predio ubicado e identificado así: Transversal 16 a 40-31 Sur, Folio de Matrícula No 50S-276932, CHIP AAA0008OOOE., de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

<b>DECRETO 327 DE 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO CÁLCULO EFECTO PLUSVALIA PREDIO DIRECCIÓN: TV 16ª 40 31 SUR</b>				
<b>VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2003 (\$/M2)</b>	<b>VALOR M2 INCREMENTADO POR IPC A 11 DE OCTUBRE DE 2004(\$/M2)</b>	<b>VALOR M2 A 11 DE OCTUBRE DE 2004. (\$/M2)</b>	<b>ÁREA DE TERRENO (M2)</b>	<b>PLUSVALIA (\$M2)</b>
77.000	81.577,93	\$162.000,00	6.365,48	\$80.422,07

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aplíquese la tarifa del 50%, prevista en el Artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente (plusvalía sobre área útil), sobre un área bruta de terreno de 6.364,48 m2, de acuerdo con el memorando No IE 3179 del 24 de abril de 2013 elaborado por la Subgerencia de Información Catastral 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 Artículo 2º del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el Parágrafo 2º 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 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, 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.

Continuación de la Resolución

**NO**

**0400**

**29 ABR. 2013**

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”***

**ARTÍCULO SEXTO.** Notifíquese mediante publicación de 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 UAECDD, conforme con lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y el 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 SÉPTIMO.** 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 **29** de **ABRIL** de **2013**

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
**Director**

Aprobó:  
Proyectó:

Alba Yanneth Salamanca Dimaté – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)  
Eduardo Andrés Vargas Apráez – Abogado Oficina Asesora Jurídica

