

20 MAY. 2013

RESOLUCIÓN

NO 0527

“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 - 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 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 plusvalía¹ 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 el Artículo 46 del Decreto Distrital 327 de 2004, establece lo siguiente:

“Las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo² son objeto de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística, en concordancia con el Acuerdo 118 de 2003 y las normas que lo reglamenten”.

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.

2 El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas. Artículo 2 Decreto Distrital 327 de 2004.

“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”

Que de acuerdo con el Artículo 3 del Acuerdo 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 06, que “(...) La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD -, dentro de un plazo inmodificable de sesenta días hábiles, establecerá el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997 y en el Artículo anterior, la norma urbanística generadora de la participación y el resto de la normatividad aplicable”.

Que el artículo 1 del Decreto 560 de 2012 señala:

“Artículo 1º.- Modifíquese el artículo 8º del Decreto Distrital No.20 de 2011, el cual quedará así:

“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.”.



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

ME 0527

20 MAY. 2013

Continuación de la Resolución N°

Hoja 3 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”

Que la Curadora Urbana Tercera de Bogotá D.C, mediante Oficio 1-2011-50219 del 16 de noviembre de 2011, solicitó a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el predio Camino de San Luis, ubicado en la Carrera 87 C 73 B – 07 Sur, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40002146 y con CHIP AAA0151EZAF.

Que mediante Memorando 3-2012-04242 del 8 de mayo de 2012, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación SDP, emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:

“...Conclusión.

El análisis normativo arroja que para el desarrollo del predio localizado en la KR 87 C 73B 07 SUR, se configura un hecho generador de efecto plusvalía, por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, toda vez que el POT incorpora usos urbanos a un suelo que en el marco normativo de los Acuerdos Distritales 6 de 1990 y 26 de 1996 estaba clasificado como área suburbana de expansión, cuyo cálculo deberá realizarse de acuerdo con el potencial de edificabilidad establecido en el presente estudio. (...)

Que mediante Oficio ER-10635 del 15 de mayo del 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la UAECD, para el tratamiento de desarrollo antes mencionado.

Que la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para el tratamiento de desarrollo del predio ya referido, el cual señala:

“(...) CONSIDERACIONES

(...) El hecho generador de plusvalía para este predio es el cambio en la zonificación de los usos de suelo, hacia uno más rentable, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido a que al realizar la comparación del valor del 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 \$44.392.50 para el desarrollo de la totalidad del proyecto del uso de vivienda por metro cuadrado (...)



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

Nº 0527, 20 MAY. 2013

Continuación de la Resolución N°

Hoja 4 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”

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

DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO KR 87 C 73 B 07 SUR				
VALOR M2 OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR M2 INDEXADO A OCT 11/2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)
\$11.900,00	\$12.607,50	\$57.000,00	\$44.392,50	\$72.899,85

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0595, según lo establece la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, en el informe técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía.

Que la referida Dependencia, convocó el día 01 de agosto de 2012, a la 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 Norma Urbana, Planes Parciales y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como la Subgerencia de Información Económica de la UAECD. En dicha sesión se levantó el acta de reunión No. 58 del 01 de agosto del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER10634	KR 87 C 73 B 07 S	ARIEL LLANO	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	La SDP no presenta objeciones de carácter económico, la UAECD acepta las objeciones de carácter normativo y hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta y aprueba el cálculo.	UAECD

En mérito de lo expuesto,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Cuentas y Distritos

Nº 0527 20 MAY. 2013

Continuación de la Resolución N

Hoja 5 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”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Determinése que el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio Camino de San Luis, ubicado en la Carrera 87 C 73 B - 07 Sur, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40002146 y con CHIP AAA0151EZAF, 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 UAECD, así:

DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO KR 87 C 73 B 07 SUR				
VALOR M2 OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR M2 INDEXADO A OCT 11/2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)
\$11.900,00	\$12.607,50	\$57.000,00	\$44.392,50	\$72.899,85

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 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-, 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 del inmueble identificado en el artículo 1 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO 0527

Continuación de la Resolución N°

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”

ARTÍCULO SEXTO. Notifíquese mediante la 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 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD-, conforme a 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, 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 **20 MAY. 2013**

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Aprobó: Alba Yanneth Salamanca Dimaté – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Aprácz – Abogado Oficina Asesora Jurídica.



20 MAY. 2013
 NO 0527

INFORME RESUMEN
TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO PREDIO CAMINO DE SAN LUIS,
UBICADO EN LA CARRERA 87 C 73 B – 07 SUR

I. MARCO LEGAL	
ACCIÓN NORMATIVA	Decreto 327 del 11 de octubre de 2004 – Decreto 190 de 2004 – Decreto 408 de 2004
BASES NORMATIVAS	Acuerdo 06 de 1990 - Acuerdo 26 de 1996
	Constitución Política (Artículo 82).
	Ley 388 de 1997 (Artículos 73 y ss)
	Acuerdo 118 de 2003.
	Decreto Distrital 327 de 2004.
	Acuerdo 352 de 2008.
	Decreto Distrital 020 de 2011.
	Decreto Distrital 560 de 2012
FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	16 de noviembre de 2011
II. PREDIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS
1	Camino de San Luis, ubicado en la Carrera 87 C 73 B – 07 Sur, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40002146 y con CHIP AAA0151EZAF.
III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO	
PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES	Fiduciaria Bogotá S.A Vocera del Patrimonio Autónomo Denominado Fideicomiso Caminos de San Luis FIDUBOGOTÁ S.A
	Monico de González Mary
	González Monico María Elena
	González Monico Gloria Alcira
	González Monico María Herminia
	González Monico Nidia Elvira
	González Monico Victor Manuel
TERCEROS INTERESADOS	Ninguno conocido.
III. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA	
CONCEPTO DE NORMA	<p>Que mediante Memorando 3-2012-04242 del 8 de mayo de 2012, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación SDP, emitió el concepto técnico de comparación normativa, en el cual se determinó que:</p> <p>“...Conclusión.</p> <p>El análisis normativo arroja que para el desarrollo del predio localizado en la KR 87 C 73 B 07 SUR, se configura un hecho generador de efecto plusvalía, por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, toda vez que el POT incorpora usos urbanos</p>



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

NO
RE

20 MAY. 2013
0527

INFORME RESUMEN

TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO PREDIO CAMINO DE SAN LUIS, UBICADO EN LA CARRERA 87 C 73 B - 07 SUR

Hoja 2 de 2

	<p>a un suelo que en el marco normativo de los Acuerdos Distritales 6 de 1990 y 26 de 1996 estaba clasificado como área suburbana de expansión, cuyo cálculo deberá realizarse de acuerdo con el potencial de edificabilidad establecido en el presente estudio. (...)"</p>															
<p>SOLICITUD DE CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</p>	<p>Mediante Oficio ER-10635 del 15 de mayo del 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la UAECD, para el tratamiento de desarrollo antes mencionado.</p>															
<p>DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</p>	<p>la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para el tratamiento de desarrollo del predio ya referido, el cual señala:</p> <p style="text-align: center;">“(...) CONSIDERACIONES</p> <p>(...) El hecho generador de plusvalía para este predio es el cambio en la zonificación de los usos de suelo, hacia uno más rentable, lo cual, con el cálculo del mismo se corrobora, debido a que al realizar la comparación del valor del 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 \$44.392.50 para el desarrollo de la totalidad del proyecto del uso de vivienda por metro cuadrado (...)”</p>															
<p>CONCLUSIÓN DEL PROCESO</p>	<p>De acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro:</p> <table border="1" data-bbox="548 1285 1344 1564"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO KR 87 C 73 B 07 SUR</th> </tr> <tr> <th>VALOR M2 OCT 11/2003 (\$/M2)</th> <th>VALOR M2 INDEXADO A 11/2004 (\$/M2)</th> <th>VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)</th> <th>PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)</th> <th>PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$11.900,00</td> <td>\$12.607,50</td> <td>\$57.000,00</td> <td>\$44.392,50</td> <td>\$72.899,85</td> </tr> </tbody> </table>	DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO KR 87 C 73 B 07 SUR					VALOR M2 OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR M2 INDEXADO A 11/2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)	\$11.900,00	\$12.607,50	\$57.000,00	\$44.392,50	\$72.899,85
DECRETO 327 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO PREDIO KR 87 C 73 B 07 SUR																
VALOR M2 OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR M2 INDEXADO A 11/2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)												
\$11.900,00	\$12.607,50	\$57.000,00	\$44.392,50	\$72.899,85												
<p> ALBA YANNETH SALAMANCA DIMATE Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)</p>																
<p>Elaboró:</p>	<p>Eduardo Andrés Vargas Apráez - Abogado Oficina Asesora Jurídica </p>															

