

14 JUN. 2013

NO 0761

RESOLUCIÓN

“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 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, 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

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 0761 14 JUN. 2013

Continuación de la Resolución N°

Hoja 2 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”

parámetros establecidos en la norma urbanística generadora de la participación y la demás regulación vigente.

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 mediante Oficio No. 1-2012-01438 del 15 de enero de 2012, la Curaduría Urbana Cuarta de Bogotá, solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios ubicados en la Calle 56 F Sur 105 B 03 y Calle 56 F Sur 105 B 09.

Que mediante Memorando 3-2012-02864 de fecha 23/03/2012, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual determinó que el cálculo comparativo de norma arroja lo siguiente para los predios ya mencionados:

“(…) Con base en los datos anteriores, así como en la información cartográfica existente (planos de legalización B357/4-17, B357/4-19 y B357/4-18), se han revisado los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, obteniéndole los siguientes datos: (…)

*“(…) Se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta un aumento del potencial constructivo de **616,55 m2** (…)”*

Que mediante Oficio No. ER 6337 del 26 de marzo 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, actualmente Subgerencia de Información Económica, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, el cual señala:



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

0761 JUN. 2013

Continuación de la Resolución N°

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”

“(…)El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es el cambio de uso de suelo suburbano a suelo urbano y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos ala vez, lo cual con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística rural según Acuerdo 6 de 1990 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística según Decreto 190 de 2004 y la Resolución 964 del 21 de diciembre de 2005 –UPZ 86 El porvenir, Decreto 410 de 23 de diciembre de 2004, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 614,21 m2 (...)”

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

RESOLUCIÓN 964 de 21 de diciembre de 2005				
DECRETO 410 de 23 de diciembre de 2004 – UPZ 86 EL PORVENIR				
INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 56 F S 105 B 03 y CL 56 F S 105 B 09				
VALOR m2 21 de diciembre de 2004 (\$/m2)	VALOR m2 DEFLACTADO a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	VALOR m2 a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	Área de terreno (m2)	PLUSVALIA (\$/M2)
12.292,70	12.898,39	127.000	143,94	114.101,61

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0493 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 143,94 M2, según lo establece la Subdirección Técnica de la UAECD, actualmente Subgerencia de Información Económica, en el estudio de cálculo del efecto plusvalía.

Que la referida dependencia convocó, el día 09 de mayo 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, Economía Urbana y Planes Parciales 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. 54 del 9 de mayo del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER6337	CL 56 F SUR 105 B 03/09	Oswaldo Sabogal Trujillo	Integración Predial	La SDP no presentó objeciones, acepta el cálculo original de la UAECD. Si genero efecto plusvalía (\$114.101,61)	UAECD



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

Continuación de la Resolución N.º

NO 076 1014 JUN. 2013

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”

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados e identificados así: Calle 56 F Sur 105 B 03, folio de matrícula No 50S-40069663, CHIP AAA0150DFFT y Calle 56 F Sur 105 B 09, folio de matrícula No 50S-40069662, CHIP AAA0150DFEA, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

RESOLUCIÓN 964 de 21 de diciembre de 2005				
DECRETO 410 de 23 de diciembre de 2004 – UPZ 86 EL PORVENIR				
INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 56 F S 105 B 03 y CL 56 F S 105 B 09				
VALOR m2 21 de diciembre de 2004 (\$/m2)	VALOR m2 DEFLACTADO a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	VALOR m2 a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	Área de terreno (m2)	PLUSVALIA (\$/M2)
12.292,70	12.898,39	127.000	143,94	114.101,61

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 área útil), sobre un área de 1.625,35 m2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD, actualmente Subgerencia de Información Económica 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-, 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 0761

Continuación de la Resolución N.º

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 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

14 JUN 2013

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Aprobó: Alba Yanneth Salamanca Dimaté – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez – Abogado Oficina Asesora Jurídica.



114 JUN. 2013
NO 0761

INFORME RESUMEN
TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL ENGLIBE DE
LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 56 F S 105 B 03 y CALLE 56 F S 105 B 09

I. MARCO LEGAL	
ACCIÓN NORMATIVA	Decreto 190 de 2004 y la Resolución 964 del 21 de diciembre de 2005 –UPZ 86 El porvenir, Decreto 410 de 23 de diciembre de 2004
BASES NORMATIVAS	Acuerdo 06 de 1990
	Constitución Política (Artículo 82).
	Ley 388 de 1997 (Artículos 73 y ss)
	Acuerdo 118 de 2003.
	Acuerdo 352 de 2008.
	Decreto Distrital 020 de 2011.
FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	Decreto Distrital 560 de 2012 15 de enero de 2012
II. PREDIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS
1	Calle 56 F Sur 105 B 03, folio de matrícula No 50S-40069663, CHIP AAA0150DFFT y Calle 56 F Sur 105 B 09, folio de matrícula No 50S-40069662, CHIP AAA0150DFEA
III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO	
PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES	CESAR AUGUSTO VACA ARAGÓN - C.C 80.440.995
TERCEROS INTERESADOS	Ninguno conocido.
III. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA	
CONCEPTO DE NORMA	<p>Mediante Memorando 3-2012-02864 de fecha 23/03/2012, la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto normativo en el cual determinó que el cálculo comparativo de norma arroja lo siguiente para los predios ya mencionados:</p> <p><i>“(…) Con base en los datos anteriores, así como en la información cartográfica existente (planos de legalización B357/4-17, B357/4-19 y B357/4-18), se han revisado los potenciales otorgados por la aplicación de las normas de edificabilidad del POT, obteniéndole los siguientes datos: (…)</i></p> <p><i>(…) Se concluye que para el englobe de la solicitud se presenta un aumento del potencial constructivo de 616,55 m2 (…)”</i></p>
SOLICITUD DE CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA	Mediante Oficio No. ER 6337 del 26 de marzo 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



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

NO
NE

114 JUN. 2013

0761

INFORME RESUMEN

TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE 56 F S 105 B 03 y CALLE 56 F S 105 B 09

Hoja 2 de 2

<p>DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</p>	<p>la Subdirección Técnica de la UAECD, actualmente Subgerencia de Información Económica, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los predios antes referidos, el cual señala:</p> <p><i>"(...)El hecho generador de plusvalía en este cálculo, es el cambio de uso de suelo suburbano a suelo urbano y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos ala vez, lo cual con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación de la máxima área construible resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística rural según Acuerdo 6 de 1990 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística según Decreto 190 de 2004 y la Resolución 964 del 21 de diciembre de 2005 –UPZ 86 El porvenir, Decreto 410 de 23 de diciembre de 2004, da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 614,21 m2 (...)"</i></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="565 1079 1442 1409"> <thead> <tr> <th colspan="5">RESOLUCIÓN 964 de 21 de diciembre de 2005</th> </tr> <tr> <th colspan="5">DECRETO 410 de 23 de diciembre de 2004 – UPZ 86 EL PORVENIR</th> </tr> <tr> <th colspan="5">INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 56 F S 105 B 03 y CL 56 F S 105 B 09</th> </tr> <tr> <th>VALOR m2 21 de diciembre de 2004 (\$/m2)</th> <th>VALOR m2 DEFLACTADO a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)</th> <th>VALOR m2 a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)</th> <th>Área de terreno (m2)</th> <th>PLUSVALIA (\$/M2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.292,70</td> <td>12.898,39</td> <td>127.000</td> <td>143,94</td> <td>114.101,61</td> </tr> </tbody> </table>	RESOLUCIÓN 964 de 21 de diciembre de 2005					DECRETO 410 de 23 de diciembre de 2004 – UPZ 86 EL PORVENIR					INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 56 F S 105 B 03 y CL 56 F S 105 B 09					VALOR m2 21 de diciembre de 2004 (\$/m2)	VALOR m2 DEFLACTADO a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	VALOR m2 a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	Área de terreno (m2)	PLUSVALIA (\$/M2)	12.292,70	12.898,39	127.000	143,94	114.101,61
RESOLUCIÓN 964 de 21 de diciembre de 2005																										
DECRETO 410 de 23 de diciembre de 2004 – UPZ 86 EL PORVENIR																										
INTEGRACIÓN PREDIOS: CL 56 F S 105 B 03 y CL 56 F S 105 B 09																										
VALOR m2 21 de diciembre de 2004 (\$/m2)	VALOR m2 DEFLACTADO a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	VALOR m2 a 21 de diciembre de 2005 (\$/m2)	Área de terreno (m2)	PLUSVALIA (\$/M2)																						
12.292,70	12.898,39	127.000	143,94	114.101,61																						
<p> ALBA YANNETH SALAMANCA DÍMATE Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)</p>																										
<p>Elaboró:</p>	<p>Eduardo Andrés Vargas Apráez - Abogado Oficina Asesora Jurídica </p>																									