

***“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 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 Catastro Distrital – UAECD –, establecer el efecto plusvalía tomando como base para el cálculo los

<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.*



**“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. 1-2011-47689 del 31 de octubre de 2011, la Constructora San Francisco S.A solicitó cálculo del valor del efecto plusvalía a la Secretaría Distrital de Planeación, para los predios ubicados en la Carrera 17 145 A 09, Carrera 17 145 A 15, Carrera 17 145 A 25, Carrera 17 145 A 35.

Que mediante Memorando 3-2012-00025 de fecha 02/01/2012, 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:

*“(…) En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos (Acuerdo 6 de 1990 y POT), los resultados de los ejercicios de cálculo potencial constructivo con base en la información cartográfica (Plano de loteo: U3/4-16) (…)*

*“(…) A partir de dicha comparación y evaluando el resultado se presenta un aumento del potencial constructivo de **394,01 m2**, respecto del que permitía la norma precedente (…)”*

Que mediante Oficio No. ER 92 del 4 de enero 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 globo 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:

**“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 efecto plusvalía para este predio, se da por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación de la máxima área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (6.107,39 m<sup>2</sup>, según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.501,40 m<sup>2</sup>, según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 394,01 m<sup>2</sup> (…)”

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

DIRECCIÓN: KR 17 145 A 09, KR 17 145 A 15, KR 17 145 A 25 y KR 17 145 A 35			
CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA			
DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 – UPZ 13 –“LOS CEDROS”			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA (\$/M2)
VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004	VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A AGOSTO 11 DE 2005	VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005	
\$497.000	\$521.340,69	\$558.000	\$36.659,31

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0490 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 1.625,35 M<sup>2</sup>, según lo establece la Subdirección Técnica de la UAECD, actualmente Subgerencia de Información Económica, en el memorando IE 6689 del 8 de junio de 2012, el cual reposa en el correspondiente expediente.

Que la referida dependencia convocó, el día 07 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, 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. 48 del 7 de marzo del 2012, que sobre el caso específico señala:

**“(…) DESARROLLO**

A continuación se revisaron los siguientes cálculos de plusvalía, los cuales ya habían sido aprobados por la Dirección de Norma Urbana en la sesión del 15 y 22 de febrero de 2012 y se encontraban pendientes de atender la observación formulada por la Dirección de Economía Urbana.

La UAECD realizó la corrección solicitada por la Dirección de Economía Urbana referente a no utilizar el incremento por piso para el cálculo de los costos, sino utilizar el promedio de ventas y los costos según la tipología constructiva (1 piso, 3 pisos etc)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA  
Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NUMERO 076214 JUN. 2013

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 4 de 6

**“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”**

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER92	KR 17 145 A 09, KR 17 145 A 15, KR 17 145 A 25 y KR 17 145 A 35	Catalina Rodríguez	Integración Predial	UAECD

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado de los predios ubicados e identificados así: Carrera 17 145 A 09, folio de matrícula No 50N-261314, CHIP AAA0113HLSY, Carrera 17 145 A 15, folio de matrícula No 50N-261313, CHIP AAA0113HUXR, Carrera 17 145 A 25, folio de matrícula No 50N-179352, CHIP AAA0113HUWF y Carrera 17 145 A 35, folio de matrícula No 50N-179350 CHIPAAA0113HUUZ, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

DIRECCIÓN: KR 17 145 A 09, KR 17 145 A 15, KR 17 145 A 25 y KR 17 145 A 35 CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 – UPZ 13 –“LOS CEDROS”			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALIA (\$/M2)
VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004	VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A AGOSTO 11 DE 2005	VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005	
\$497.000	\$521.340,69	\$558.000	\$36.659,31

**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.** 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 2° del Decreto Nacional 1788 de 2004 y con el Parágrafo 2° del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.



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

NO 0762

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 5 de 6

**“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 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 párrafo 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.

**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 11 4 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.

14 JUN. 2013  
 NO 0762

**INFORME RESUMEN**  
**TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL ENGLOBE DE**  
**LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CARRERA 17 145 A 09, CARRERA 17 145 A 15, CARRERA 17 145**  
**A 25 y CARRERA 17 145 A 35**

<b>I. MARCO LEGAL</b>	
<b>ACCIÓN NORMATIVA</b>	Decreto 190 de 2004 y la UPZ 13 Los Cedros, Decreto 271 de 11 de Agosto de 2005
<b>BASES NORMATIVAS</b>	Acuerdo 06 de 1990 - Decreto 735 del 22 de noviembre de 1993
	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.
	Decreto Distrital 560 de 2012
<b>FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA</b>	31 de octubre de 2011
<b>II. PREDIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA</b>	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS
<b>1</b>	Carrera 17 145 A 09, folio de matrícula No 50N-261314, CHIP AAA0113HLSY, Carrera 17 145 A 15 , folio de matrícula No 50N-261313, CHIP AAA0113HUXR, Carrera 17 145 A 25, folio de matrícula No 50N-179352, CHIP AAA0113HUWF y Carrera 17 145 A 35, folio de matrícula No 50N-179350 CHIPAAA0113HUUZ
<b>III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO</b>	
<b>PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES</b>	Constructora San Francisco LTDA NIT 8603533056
<b>TERCEROS INTERESADOS</b>	Ninguno conocido.
<b>III. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA</b>	
<b>CONCEPTO DE NORMA</b>	<p>Mediante Memorando 3-2012-00025 de fecha 02/01/2012, 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>“(…) En el siguiente cuadro se presentan, para cada uno de los escenarios normativos (Acuerdo 6 de 1990 y POT), los resultados de los ejercicios de cálculo potencial constructivo con base en la información cartográfica (Plano de loteo: U3/4-16) (…)</i></p> <p><i>(…) A partir de dicha comparación y evaluando el resultado se presenta un aumento del potencial constructivo de <b>394,01 m2</b>, respecto del que permitía la norma precedente (…)</i>”</p>

**INFORME RESUMEN**  
**TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL ENGLOBE DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CARRERA 17 145 A 09, CARRERA 17 145 A 15, CARRERA 17 145 A 25 y CARRERA 17 145 A 35**

Hoja 2 de 2

<b>SOLICITUD DE CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</b>	Mediante Oficio No. ER 92 del 4 de enero 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.																								
<b>DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</b>	<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 efecto plusvalía para este predio, se da por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción, o ambos a la vez, lo cual con el cálculo del mismo se corrobora, debido, a que al realizar la comparación de la máxima área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (6.107,39 m2, según Acuerdo 6 de 1990 y Decreto 735 de 1993 y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (6.501,40 m2, según Decreto 271 de 2005), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio en 394,01 m2 (…)”</i></p>																								
<b>CONCLUSIÓN DEL PROCESO</b>	<p>De acuerdo con el informe técnico antes mencionado, el cálculo del efecto plusvalía se concreta en el siguiente cuadro:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>DIRECCIÓN: KR 17 145 A 09, KR 17 145 A 15, KR 17 145 A 25 y KR 17 145 A 35</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 – UPZ 13 –“LOS CEDROS”</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>ACUERDO 6 DE 1990</b></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><b>POT</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004</b></td> <td style="text-align: center;"><b>VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A AGOSTO 11 DE 2005</b></td> <td style="text-align: center;"><b>VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005</b></td> <td style="text-align: center;"><b>PLUSVALIA (\$/M2)</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">\$497.000</td> <td style="text-align: center;">\$521.340,69</td> <td style="text-align: center;">\$558.000</td> <td style="text-align: center;">\$36.659,31</td> </tr> </table>	<b>DIRECCIÓN: KR 17 145 A 09, KR 17 145 A 15, KR 17 145 A 25 y KR 17 145 A 35</b>				<b>CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA</b>				<b>DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 – UPZ 13 –“LOS CEDROS”</b>				<b>ACUERDO 6 DE 1990</b>		<b>POT</b>		<b>VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004</b>	<b>VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A AGOSTO 11 DE 2005</b>	<b>VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005</b>	<b>PLUSVALIA (\$/M2)</b>	\$497.000	\$521.340,69	\$558.000	\$36.659,31
<b>DIRECCIÓN: KR 17 145 A 09, KR 17 145 A 15, KR 17 145 A 25 y KR 17 145 A 35</b>																									
<b>CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA</b>																									
<b>DECRETO 271 DE AGOSTO 11 DE 2005 – UPZ 13 –“LOS CEDROS”</b>																									
<b>ACUERDO 6 DE 1990</b>		<b>POT</b>																							
<b>VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2004</b>	<b>VALOR M2 DEFLACTADO POR IPC A AGOSTO 11 DE 2005</b>	<b>VALOR M2 AGOSTO 11 DE 2005</b>	<b>PLUSVALIA (\$/M2)</b>																						
\$497.000	\$521.340,69	\$558.000	\$36.659,31																						
 <b>ALBA YANNETH SALAMANCA DIMATE</b> Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)																									
Elaboró:	Eduardo Andrés Vargas Apráez - Abogado Oficina Asesora Jurídica 																								