

“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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
de Catastro Distrital

NO

0932

1-9 JUL. 2013

Continuación de la Resolución N°

Hoja 2 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 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

NO 0932 49 JUL. 2013

Continuación de la Resolución N.º

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 Promotora Tríptico LTDA, mediante Oficio 1-2011-49378 del 10 de noviembre de 2011, solicitó a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP, determinar el cálculo del efecto plusvalía para el predio ubicado en la Calle 131 C 126 - 82, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20391683 y con CHIP AAA0169KHCHN.

Que mediante Memorando 3-2012-04202 del 7 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:

“...4 Conclusión.

4.1. Cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo: En cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo, de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, **SI se presenta hecho generador de plusvalía** toda vez que se incorporan al área urbana 5.431,12 M2 de suelo.

Además con base en la definición de zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad, establecidas en el artículo 434 del Decreto 190 de 2004, **SI se presenta hecho generador de plusvalía**, para el área bruta restante de 7.857,22 M2 (...)

(...) 4.2 Incremento en el aprovechamiento del suelo en área edificada: El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio localizado en la Calle 131 C No 126 – 82, **SI se configura beneficio normativo por incremento en la edificabilidad**, ya que el área construida con las normas del POT – Decreto 327 de 2004, resulta **MAYOR** en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de mayor edificabilidad de las normas del Acuerdo 6 de 1990. (...)

Que mediante Oficio ER-10639 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 Subdirección Técnica actualmente, 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:



“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”

“(…) CONSIDERACIONES

(…) Debido a que el predio estaba subdividido en dos áreas con diferente norma antes de la acción urbanística (suelo de expansión y suelo urbano), es necesario realizar el cálculo del efecto plusvalía para cada zona por separado (…)

(…) El hecho generador de plusvalía para esta área del predio es el cambio en la 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 del terreno en el escenario rural antes de la acción urbanística Acuerdo 6 de 1990, y la obtenida por aplicación de la acción urbanística Decreto 327 de 2004 da como resultado que el cambio de la norma aumenta el valor del suelo en \$67.544,35 m² para el desarrollo en la totalidad del proyecto del uso de vivienda por metro cuadrado.

(…) De acuerdo con lo anterior, el resultado del cálculo comparativo de norma para el área urbana del predio de estudio, no configura beneficio normativo por incremento en la edificabilidad ya que el área construida con las normas POT (Decreto 327 de 2004) resulta menor en comparación con el área calculada al aplicar el escenario de mayor potencial de edificabilidad con las normas del Acuerdo 6 de 1990.

Debido a que la normatividad establecida en el POT – Decreto 327 de 2004 permite usos semejantes o con una rentabilidad similar (que puede variar mínimamente en sentido positivo o negativo según el tipo de negocio) a los que establece el Acuerdo 6 de 1990, se considera que no existe hecho generador por cambio de uso (…)

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 CL 131 C 126 82				
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M ²)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M ²)
VALOR OCT 11/2003 (\$/M ²)	VALOR INDEXADO A OCT 11/2004 (\$/M ²)	VALOR M ² OCT 11/2004 (\$/M ²)		
12.700,00	13.455,65	81.000,00	27.606,27	39.815,99



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

NO 0932

1-9 JUL. 2013

Hoja 5 de 6

Continuación de la Resolución No.

“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 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 04 de julio 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. 57 del 04 de julio del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ER10634	CL 131 C 126 82	DIANA GONZÁLEZ GARCIA	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	La SDP no presenta objeciones Planeación acepta y aprueba el cálculo original.	UAECD

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Determinése que el efecto plusvalía por metro cuadrado del predio Calle 131 C 126 - 82, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20391683 y con CHIP AAA0169KHCN, 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 CL 131 C 126 82				
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)
VALOR OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR INDEXADO A OCT 11/2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)		
12.700,00	13.455,65	81.000,00	27.606,27	39.815,99

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO
NE

0932

9 JUL. 2013

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”

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.

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.

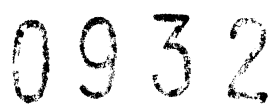
Dado en Bogotá D.C., a los

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director

Aprobó: Alba Yanneth Salamanca Dimaté – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E) ^{UM}
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez – Abogado Oficina Asesora Jurídica ^{UM}

- 9 JUL. 2013


INFORME RESUMEN
TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO PREDIO UBICADO EN LA
CALLE 131 C 126 - 82

I. MARCO LEGAL	
ACCIÓN NORMATIVA	Decreto 327 del 11 de octubre de 2004 – Decreto 190 de 2004 – Decreto 430 de 2004
BASES NORMATIVAS	Acuerdo 06 de 1990 - Decreto 734 y 737 de 1993
	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.
FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA	Decreto Distrital 560 de 2012
	10 de noviembre de 2011
II. PREDIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS
1	Calle 131 C 126 - 82, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20391683 y con CHIP AAA0169KHCN
III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO	
PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES	PROMOTORA TRÍPTICO LTDA NIT 8000803736
TERCEROS INTERESADOS	Ninguno conocido.
III. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA	
CONCEPTO DE NORMA	<p>Mediante Memorando 3-2012-04202 del 7 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>“...4 Conclusión.</p> <p>4.1. Cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo: En cuanto al cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo, de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, SI se presenta hecho generador de plusvalía toda vez que se incorporan al área urbana 5.431,12 M2 de suelo.</p> <p>Además con base en la definición de zonas con efecto plusvalía por asignación de nueva área de actividad, establecidas en el artículo 434 del Decreto 190 de 2004, SI se presenta hecho generador de plusvalía, para el área bruta restante de 7.857,22 M2 (...)</p> <p>(...) 4.2 Incremento en el aprovechamiento del suelo en área edificada: El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio localizado en la Calle 131 C No 126 – 82, SI se configura beneficio normativo por incremento en la edificabilidad, ya que el área construida con las normas del POT – Decreto 327 de 2004, resulta MAYOR en comparación con el área que</p>

INFORME RESUMEN
TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO PREDIO UBICADO EN LA
CALLE 131 C 126 - 82

Hoja 2 de 3

	<p>resulta de aplicar el escenario de mayor edificabilidad de las normas del Acuerdo 6 de 1990. (...)"</p>
<p style="text-align: center;">SOLICITUD DE CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</p>	<p>Mediante Oficio ER-10639 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 style="text-align: center;">DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</p>	<p>la Subdirección Técnica actualmente, 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>(...) Debido a que el predio estaba subdividido en dos áreas con diferente norma antes de la acción urbanística (suelo de expansión y suelo urbano), es necesario realizar el cálculo del efecto plusvalía para cada zona por separado (...)</p> <p>(...) El hecho generador de plusvalía para esta área del predio es el cambio en la 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 del terreno en el escenario rural antes de la acción urbanística Acuerdo 6 de 1990, y la obtenida por aplicación de la acción urbanística Decreto 327 de 2004 da como resultado que el cambio de la norma aumenta el valor del suelo en \$67.544,35 m2 para el desarrollo en la totalidad del proyecto del uso de vivienda por metro cuadrado.</p> <p>(...) De acuerdo con lo anterior, el resultado del cálculo comparativo de norma para el área urbana del predio de estudio, no configura beneficio normativo por incremento en la edificabilidad ya que el área construida con las normas POT (Decreto 327 de 2004) resulta menor en comparación con el área calculada al aplicar el escenario de mayor potencial de edificabilidad con las normas del Acuerdo 6 de 1990.</p> <p>Debido a que la normatividad establecida en el POT – Decreto 327 de 2004 permite usos semejantes o con una rentabilidad similar (que puede variar minimamente en sentido positivo o negativo según el tipo de negocio) a los que establece el Acuerdo 6 de 1990, se considera que no existe hecho generador por cambio de uso (...)"</p>



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

1-9 JUL 2013
0932

INFORME RESUMEN
TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL
TRATAMIENTO DE DESARROLLO DEL PREDIO PREDIO UBICADO EN LA
CALLE 131 C 126 - 82

Hoja 3 de 3

CONCLUSIÓN DEL PROCESO	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 CL 131 C 126 82				
	ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA BRUTA (\$/M2)	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL (\$/M2)
	VALOR OCT 11/2003 (\$/M2)	VALOR INDEXA DO A OCT 11/2004 (\$/M2)	VALOR M2 OCT 11/2004 (\$/M2)		
12.700,00	13.455,65	81.000,00	27.606,27	39.815,99	

Alba Yanneth Salamanca Dimate

ALBA YANNETH SALAMANCA DIMATE
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró: Eduardo Andrés Vargas Apráez - Abogado Oficina Asesora Jurídica *[Signature]*

9

