

28 AGO. 2012

№ 1077

RESOLUCIÓN N°

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, 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...*”.

<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 1077**

28 AGO. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 2 de 6

***“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”***

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 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 la Secretaria Distrital de Planeación expidió la Resolución 0085 del 31 de enero de 2011, por *“... la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo para la Fundación Cardio Infantil”*.

Que en el Artículo 6º de la mencionada resolución se estableció:

*“Artículo 6º. Participación en plusvalías. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo 118 de 2003, y según lo establecido en el “Informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio - Infantil” del 3 de enero de 2011, se constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía por el cambio del régimen de uso del suelo y por la autorización de un mayor aprovechamiento en la edificación”.*

Que el Plan de Regularización y Manejo Fundación Cardio Infantil se desarrollará en el predio ubicado en la Carrera 13B No. 161-50, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050N-00761341 con CHIP AAA0108BMJH y el predio con direcciones Carrera 13B No. 161-85 (Dirección Principal) y Calle 163A No. 13B-21/29/45, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050N-20456047 con CHIP AAA0207YRCX<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Según información suministrada mediante Memorando No. 2012 IE2441 de fecha 14 de marzo de 2012, proveniente del Área de Actualización de la UAECD.



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

**Nº 1077** 28 AGO. 2012

Continuación de la Resolución N°

Hoja 3 de 6

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

Que la Dirección Planes Maestros y Complementarios de la Dirección Distrital de Planeación, mediante Memorando 3-2011-05723 del 9 de mayo de 2011, complementado a través del Memorando 3-2011-07601 del 15 de junio de 2011, emitió el Informe Técnico Normativo para la Determinación de Hechos Generadores del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil, el cual señala:

*“En relación con el predio donde se plantea la construcción de la denominada Torre de Especialistas la intensidad de uso autorizada por la resolución 1131 de 1986 para los usos complementarios (8% del área útil de la urbanización) limitaba sus posibilidades de desarrollo más allá de lo aprobado para el predio en las licencias que se expidieron para el mismo”.*

*“Por su parte el plan de regularización y manejo autoriza el incremento de la edificabilidad en los predios de la urbanización Balcones de Oriente mediante la autorización de la construcción de la Torre de Especialistas, incrementando el porcentaje de área construida establecido en las normas originales de la urbanización”.*

*“Por lo anterior se configura un hecho generador de efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación al concretarse, mediante Plan de Regularización y Manejo, el incremento en la intensidad del uso superior al 8% previsto en la norma original”.*

*“De acuerdo con el análisis, se concluye que para el predio de la Fundación Cardio Infantil, una vez revisada la norma del Acuerdo 6 de 1990, comparada con las asignadas por el PRM, se concluye que se constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía para los predios Localizados (sic) en la urbanización Balcones de Oriente por el cambio en el régimen de usos del suelo establecido en la norma de la UPZ y por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación; lo anterior, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo 118 de 2003; Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011”.*

*“Este análisis comparativo incluye los potenciales que otorgan las normas referentes a usos y volumetría (alturas, aislamientos, antejardines, etc.), así como los índices máximos de ocupación y construcción definidos mediante el*

*CU*





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

Nº

1077

28 AGO. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 4 de 6

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

*instrumento de Plan de Regularización y Manejo, para el uso Dotacional de Salud de escala metropolitana. El desarrollo de usos diferentes al autorizado mediante la resolución del PRM, la aplicación de otro instrumento o la modificación del mismo requerirá de un nuevo estudio de hechos generadores de plusvalía”.*

Que mediante Oficio 2-2011-21502 del 16 de junio de 2011, radicado en la UAECD, bajo el número 2011-ER-10142 del 17 de junio del 2011, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad, para los predios correspondientes al Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil.

Que la Subdirección Técnica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para el Plan de Regularización y Manejo de los predios ubicados en la Carrera 13B No. 161-50 y Calle 163A No. 13B-21/29/45, señalando lo siguiente:

*“De acuerdo con los resultados de los potenciales de desarrollo en cada uno de los escenarios, se concluye que existe hecho generador de plusvalía por asignación de mayor intensidad de uso con mayor edificabilidad; debido, a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (8.364,76m<sup>2</sup>) y la obtenida por la aplicación después de la acción urbanística (13.368,06m<sup>2</sup>), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio”.*

*“Al realizar el análisis comparativo de los usos principales permitidos bajo la nueva norma, estos ya se encuentran contemplados en la norma anterior, no obstante antes de la acción urbanística la norma regula la intensidad de los usos diferentes al residencial, limitándolo al 8% de área útil de la urbanización”.*

*“...Como se mencionó anteriormente, SI existe hecho generador del efecto plusvalía por asignación de mayor edificabilidad; debido a que al hacer la comparación del área construida resultante de la aplicación de la normatividad antes de la acción urbanística (8.364,76m<sup>2</sup>) y la obtenida por la aplicación de la acción urbanística (13.368,06m<sup>2</sup>), da como resultado que el cambio de la norma aumenta el potencial edificatorio”.*

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



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

NO 1077 28 AGO. 2012

Continuación de la Resolución N°

Hoja 5 de 6

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL CL 163A 13B 21/29/45 Y KR 13B 161 65 RESOLUCIÓN 085 DEL 31 DE ENERO DE 2011			
ACUERDO 6/90		POT	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL
VALOR m <sup>2</sup> ENE 31/2010	VALOR m <sup>2</sup> DEFLACTADO A ENE 31/2011	VALOR m <sup>2</sup> ENE 31/2011	
\$703.000,00	\$725.904,73	\$1.407.000,00	\$681.095,27

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,03258141278482 y el área del predio por el cual debe multiplicarse el valor del efecto plusvalía es de 5552,53 M2, 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>3</sup>.

Que la referida dependencia convocó, el día 19 de octubre de 2011, a 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 y de Economía Urbana 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. 31 del 19 de octubre del 2011, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER10142	CL 163 A 13B 60/45, KR 13B 161 - 85	María Andrea Rozo	Plan de Regularización y Manejo	La SDP no presenta objeciones económicas, se presentan objeciones por parte de la Dirección de Planes Parciales, se hacen las correcciones pertinentes. Planeación acepta la respuesta de la UAECD. Si genera efecto plusvalía (\$681.095,27 / m <sup>2</sup> )	UAECD

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

<sup>3</sup> Según información suministrada mediante Memorando No. 2012 IE6689, proveniente de la Subdirección Técnica - Área de Actualización de la UAECD y recibido en la Oficina Asesora Jurídica de la misma el 8 de junio de 2012.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Digital

Continuación de la Resolución

**Nº 1077**

28 AGO. 2012

Hoja 6 de 6

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan de Regularización y Manejo Fundación Cardio Infantil, que se desarrollará en los predios ubicados en la Carrera 13B No. 161-50, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050N-00761341 con CHIP AAA0108BMJH y en el predio con direcciones Carrera 13B No. 161-85 (Dirección Principal) y Calle 163A No. 13B-21/29/45, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 050N-20456047 con CHIP AAA0207YRCX, de conformidad con los avalúos y cálculos contenidos en el informe técnico realizado por la UAECD, así:

PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO FUNDACIÓN CARDIO INFANTIL CL 163A 13B 21/29/45 Y KR 13B 161 65 RESOLUCIÓN 085 DEL 31 DE ENERO DE 2011				
ACUERDO 6/90		POT	PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR m <sup>2</sup> ENE 31/2010	VALOR m <sup>2</sup> DEFLACTADO A ENE 31/2011	VALOR m <sup>2</sup> ENE 31/2011		
\$703.000,00	\$725.904,73	\$1.407.000,00	\$681.095,27	1,03258141278482

**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 5552,53 M2, de acuerdo con el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía elaborado por la Subdirección Técnica de la UAECD 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.

**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-, 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.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NO 1077

28 AGO. 2012

Continuación de la Resolución

Hoja 7 de 6

**“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía respecto de un Plan de Regularización y Manejo, para la determinación del monto de su participación en plusvalía”**

**ARTÍCULO SEXTO.** Notifíquese el presente acto administrativo al Representante Legal de la Fundación Cardio Infantil, con NIT 860035992-2, en su calidad de propietaria de los predios identificados en el Artículo Primero del presente acto administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo, Artículos 44 y 45.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Publíquese el presente acto mediante 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 UAECD, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 8 del Decreto 020 de 2011, sin perjuicio de la notificación personal que se realice.

**ARTÍCULO OCTAVO.** 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

Revisó: Ana María Velásquez Posada   
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Proyectó: Emilse Amanda Rodríguez Baquero   
Profesional Especializada Oficina Asesora Jurídica



