

19 JUL. 2013

NO 0942

RESOLUCIÓN N°

**“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012 “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 - 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 mediante la Resolución No 1077 del 28 de agosto de 2012 se determinó 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 31 B No 161 – 50, con Folio de Matrícula Inmobiliaria No 050N-00761341 con CHIP AAA0108BMJH y en el predio con direcciones Carrera 13 B No 161 – 85 (Dirección Principal) y Calle 163 A No 13 B-21/29/45, identificado con 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:

ACUERDO 6 /1990					POT			PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR 31/2010	m2	ENE	VALOR DEFLECTADO ENE 31/2011	m2 A	VALOR 31/2011	m2	ENE		
\$703.000,00			\$725.904,73		\$1.407.000,00			\$681.095,27	1,03258141278482

Que la Resolución No 1077 del 28 de agosto de 2012 fue notificada al señor Wilson Javier Fernández Hernández, identificado con cédula de ciudadanía No 79.579.603, en calidad de autorizado de la Fundación Cardio Infantil Instituto de Cardiología, de conformidad con el poder suscrito ante la Notaria Sesenta y Nueve de Bogotá, el día 20 de septiembre de 2013.

Que mediante escrito radicado el día primero (1) de octubre de 2012, el doctor Miguel Henao Henao, en calidad de Apoderado Especial de la Fundación Cardio Infantil – Instituto de Cardiología y en calidad de Agente Oficioso del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, interpone un recurso de reposición en contra de la Resolución No 1077 del 28 de agosto de 2012.

Que revisado el escrito se observa que se fundamenta en los siguientes argumentos:

**(...) VICIO FORMAL DE LA RESOLUCIÓN No. 1077 DEL 28 DE AGOSTO DE 2012: FALSA MOTIVACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO**

*(...) Claro lo anterior, se encuentra que la Resolución No. 1077 del 28 de agosto de 2012 “Por 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” expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, presenta inconsistencias que generarían su falsa motivación en la modalidad de error de hecho, tal y como se indicará a continuación:*

**“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012 “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.”**

- *Se incluyo dentro de la liquidación del efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil, el predio identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-761341 y CHIP AAA0108BMJH, el cual de conformidad con el certificado de tradición y libertad (se adjunta) es propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF, por compraventa realizada a la Pontificia Universidad Católica Javeriana contenida en la Escritura Pública No 1830 del 29 de abril de 1971 de la Notaria 4 del Circulo de Bogotá.*

*Al analizar la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012, se encuentra que unicamente se incluyó a la Fundación Cardio Infantil – Instituto de Cardiología como propietaria de los predios sobre los cuales se liquidó el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo, lo cual no es acertado por la razón expuesta anteriormente.*

*En ese orden de ideas, se configuró una falsa motivación del acto administrativo mediante el cual se liquidó el efecto plusvalía del Plan de Regularización y Manejo, en la medida que el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-761341 es propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y no de la Fundación Cardio Infantil – Instituto de Cardiología.*

- *Por su parte al estudiar el “Informe Técnico Normativo para la determinación de Hechos Generadores del Efecto Plusvalía del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil” elaborado por Secretaría Distrital de Planeación, se pudo verificar que para el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-761341 y CHIP AAA0108BMJ no habría efecto plusvalía, en la medida que no acaeció ninguno de los hechos generadores establecidos en la Ley. El citado informe señaló:*

**“2.3.1 Conclusión análisis comparativo de usos**

*De acuerdo con lo anterior, el uso autorizado mediante el Plan de Regularización y Manejo para los predios de la Sede Principal de la Fundación Cardio – Infantil (Urbanización Pantanitos), dotacional equipamiento colectivo de salud de escala metropolitana es un uso establecido por el Acuerdo 6 que lo señalo como inmueble institucional con las condiciones de permanencia en su artículo 95. Por lo tanto no se configura un hecho generador del efecto plusvalía por el cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo para los predios de la sede principal. (...)”*

*En las conclusiones del análisis comparativo de edificabilidad, el mencionado informe no hace relación al inmueble denominado PREDIO SEDE PRINCIPAL (50N-761341 y CHIP AAA0108BMJ). Sin embargo, del estudio del documento, se concluye que respecto del mismo, no acaeció el hecho generador por aumento en edificabilidad, en la medida que, tal y como lo dispone el literal B del numeral 3 del artículo 3 del la Resolución 0085 de 2011 (Plan de Regularización y Manejo Fundación Cardio Infantil) “(...) B. Para la sede principal (lote ICBF), se mantienen las alturas existentes, es decir de 1 a 6 pisos de acuerdo al plano ARQ*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NO  
E

0942

19 JUL. 2013

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 3 de 6

***“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012 “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.”***

*PRM-FCI-02, “propuesta plano intervenciones y fases PRM FCI”, el cual hace parte de la precedente resolución.*

*Lo anterior fue tenido en cuenta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el documento “Cálculo del Efecto Plusvalía del Plan de Regularización y Manejo”, en el cual se realizó el ejercicio del cálculo teniendo como referencia únicamente el área útil del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-204560547 (5.552,53 M2) que surgió como consecuencia del englobe de los Lotes 3 y 4 de la Urbanización Balcones de Oriente.*

*Por las razones anteriormente expuestas se solicita a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que revoque y modifique parcialmente la Resolución No 1077 del 28 de agosto de 2012 “ 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”, en la medida de excluir el predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-761341 y CHIP AAA0108BMJ, pues, como se indicó anteriormente, sobre el mismo no se produjo efecto plusvalía.(...)”*

Que dentro de trámite del recurso de reposición interpuesto, la Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, expidió el Auto de Decreto de Pruebas, para efectos de que la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación y la Subgerencia de Información Economía de la UAECD, se pronuncien acerca de lo argumentado por la parte recurrente, para tal efecto se señaló el término de treinta (30) días hábiles, a partir del 22 de octubre y hasta el día 4 de diciembre de 2012.

Que mediante Auto de fecha 23 de noviembre de 2012, la Jefe de la Oficina Asesora Jurídica, suspendió el término probatorio, hasta tanto se alleguen los pronunciamientos por parte de la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación y de la Subgerencia de Información Económica de la UAECD.

Que mediante oficio No EE 47105 del 8 de noviembre de 2012, se remitió al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar el oficio para realizar la notificación personal de la Resolución No 1077 del 28 de agosto de 2012.

Que mediante poder de fecha 7 de diciembre de 2012, el doctor Edgar Ricardo Lombo Bastidas, Director de ICBF Regional Bogotá, otorgo poder especial para actuar a la doctora Diana Mildred González Gómez, de igual manera, mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2012, la doctora Diana Mildred González Gómez, actuando en calidad de apoderada del ICBF Regional Bogotá, ratificó lo actuado por el doctor Miguel Henao Henao, de igual manera, mediante Oficio No ER 5556 del 5 de marzo de 2013, el doctor Diego Andrés Molano Aponte, Director del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF, ratifico lo actuado por el doctor Miguel Henao Henao, en calidad de agente oficioso de la referida entidad e igualmente queda facultado para continuar con el trámite administrativo y actuar como representante del ICBF.

Que revisado el folio de Matrícula Inmobiliaria No 50N-761341, correspondiente al predio ubicado en la Calle 163 A 13 B 50, identificado con el CHIP AAA0108BMJH, se observa en la anotación No 1 que el propietario del mismo es el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial  
Catastro Distrital

NO 0942 19 JUL 2013

Continuación de la Resolución

Hoja 4 de 6

**“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012 “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 mediante oficio No 2-2012-50876 del 26 de noviembre de 2012, la Dirección de Economía Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación - SDP, remitió el concepto técnico rendido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP, mediante el oficio No 3-2012-10257 del 19 de noviembre de 2012, el cual señala:

*“(…) Con lo anterior, el hecho generador del efecto plusvalía por mayor edificabilidad aplica únicamente para los predios de la Urbanización Balcones de Oriente, lo cual se ratifica en la conclusión del estudio adicional así:*

*“El cálculo comparativo de norma arroja que para el desarrollo del predio objeto de estudio resultante del englobe de los predios localizados en la Calle 163 A No 13 B – 45 y en la Carrera 13 B No 161 – 85, se presenta beneficio normativo por incremento en la edificabilidad y por asignación de nuevos usos. En tal sentido, en el predio objeto de la solicitud **SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**”*

*A partir del análisis anterior y en lo que concierne a esta Dirección, manifestamos que los hechos generadores del efecto plusvalía por el cambio en el régimen de usos del suelo y por el incremento en la edificabilidad se produjo en el englobe de los predios 3 y 4 de la Urbanización Balcones de Oriente”*

Que mediante memorando No IE 1138 del 18 de febrero de 2013, el Subgerente de Información Económica de la UAECD, realiza las siguientes aclaraciones:

*“1. Si el predio identificado con folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-761341 y CHIP AAA0108BMJ, fue o no tenido en cuenta en el estudio y cálculo del efecto plusvalía realizado para el Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil.*

**Respuesta:** *El predio en mención **SÍ** fue tenido en cuenta dentro del estudio y cálculo del efecto plusvalía, ya que hace parte integrante del instrumento adoptado Plan de Regularización y Manejo Fundación Cardio Infantil.*

*2. ¿En el evento de haberse tenido en cuenta el citado inmueble de dicho estudio, este produce o no efecto plusvalía?*

**Respuesta:** *El predio en mención **NO** genera efecto plusvalía.”*

*3. ¿Bajo los argumentos del recurso, hay o no lugar a modificar el estudio de cálculo del efecto plusvalía?*

**Respuesta:** ***NO** hay lugar a modificar el estudio de cálculo del efecto plusvalía ya que el contenido es claro en cuanto a que se analizó totalmente el Plan de Regularización y Manejo como instrumento, donde se pudo establecer que solo el “predio bajo Plan de Regularización y Manejo, con código de sector catastral actual 008502 53 11 000 00000, identificado con la nomenclatura urbana CL 163 A 13B 21/29/45 Y KR 13 B 161 65, CHIP AAA0207YRCX” (Extraído del Capítulo INTRODUCCIÓN del informe técnico cálculo del efecto plusvalía de la UAECD), es el predio que genera efecto plusvalía. Igualmente en el capítulo de DESCRIPCIÓN GENERAL se hace referencia solo a “El predio objeto del*



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

NO 0942 19 JUL 2013

Continuación de la Resolución No. 11

Hoja 5 de 6

**“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012 “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.”**

presente cálculo, corresponde al No 11 de la manzana No 53 del Sector Catastral denominado Pradera Norte, sector con código (008502) (...)”

Que revisada la Resolución No 0085 del 31 de enero de 2011 “Por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo para la Fundación Cardio Infantil” y el oficio No 1-2011-12641 de fecha 5 de abril de 2011, mediante el cual la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, solicita a la Dirección de Economía Urbana de la SDP, la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado correspondiente al Plan de Regularización y Manejo para la Fundación Cardio Infantil, se aclara que los predios correspondientes al referido instrumento son los identificados con las matriculas inmobiliarias No 50N-761341 y 50N-20456047.

Que conforme al oficio No 3-2012-10257 del 19 de noviembre de 2012, suscrito por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP, dentro del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil, el predio ubicado en la Calle 163 A 13 B 50, NO configura hecho generador de plusvalía.

Que conforme al memorando No IE 1138 del 18 de febrero de 2013, suscrito por el Subgerente de Información Económica, dentro del Plan de Regularización y Manejo de la Fundación Cardio Infantil, el predio ubicado en la Calle 163 A 13 B 50, NO genera efecto plusvalía.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aclarar la Resolución No 1077 del 28 de agosto de 2012, la cual quedará así:

**“ARTÍCULO PRIMERO:** Líquidese el efecto plusvalía por metro cuadrado para el Plan de Regularización y Manejo Fundación Cardio Infantil, aplicándolo al predio con direcciones Carrera 13 B No 161 – 85 (Dirección Principal) y Calle 163 A No 13 B – 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 163 A 13 B 21/29/45 Y KR 13 B 161 85 RESOLUCIÓN 085 DEL 31 DE ENERO DE 2011						
ACUERDO 6 /1990			POT		PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL	FACTOR MULTIPLICADOR
VALOR m2 ENE 31/2010	VALOR m2 DEFLECTADO A ENE 31/2011	VALOR m2 ENE 31/2011				
\$703.000,00	\$725.904,73	\$1.407.000,00	\$681.095,27	1,03258141278482		

**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, 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.

**“Por medio de la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1077 del 28 de agosto de 2012 “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 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-, 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.*

**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.”*

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar personalmente al doctor Miguel Henao Henao, en calidad de Apoderado Especial de la Fundación Cardio Infantil – Instituto de Cardiología.

**ARTÍCULO TERCERO:** Notificar personalmente a la doctora Diana Mildred González Gómez, en calidad de apoderada del ICBF Regional Bogotá.

Dado en Bogotá D.C., a los 13 JUL. 2013

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
Director

Aprobó: Alba Yanneth Salamanca Dimate – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)  
Revisó: Pedro Antonio Solarte Portilla - Contratista Especialista Derecho Urbano  
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Apráez – Abogado Oficina Asesora Jurídica. (E)

**INFORME RESUMEN  
 TÉCNICO DE LA MEMORIA DEL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.  
 PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA FUNDACIÓN CARDIO-  
 INFANTIL.**

<b>I. MARCO LEGAL</b>	
<b>ACCIÓN NORMATIVA</b>	Acuerdo 06 de 1990, Decreto 736 de 1993, Resolución No. 0085 de 2011, Resolución No. 374 de 1988, Decreto 199 de 2002, Decreto 399 de 2009, Decreto 736 de 1993, Decreto 318 de 2006 – PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO.
<b>BASES NORMATIVAS</b>	Ley 388 de 1997.
	Acuerdo 118 de 2003.
	Decreto Distrital 059 de 2007.
	Acuerdo 352 de 2008.
	Decreto Distrital 020 de 2011.
Decreto Distrital 560 de 2012.	
<b>FECHA DE INICIO DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA</b>	05 de abril del 2011.
<b>II. PREDIOS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA</b>	
No. PREDIOS	IDENTIFICACIÓN PREDIOS
1	Plan de regularización y manejo de la Fundación Cardio-Infantil, ubicado en la en la 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.
<b>III. PERSONAS CON INTERÉS LEGÍTIMO</b>	
<b>PROPIETARIOS Y POSEEDORES</b>	Representante Legal de la Fundación Cardio Infantil, con NIT 860035992-2.
<b>TERCEROS INTERESADOS</b>	Ninguno conocido.
<b>III. DETERMINACIÓN EFECTO PLUSVALÍA</b>	
<b>CONCEPTO DE NORMA</b>	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:

**INFORME RESUMEN TÉCNICO  
 DE LA MEMORIA DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA  
 PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA FUNDACIÓN CARDIO-  
 INFANTIL.**

	<p><i>“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”.</i></p> <p><i>“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”.</i></p> <p><i>“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”.</i></p> <p><i>“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”.</i></p> <p><i>“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 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”.</i></p>
<p><b>SOLICITUD DE CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</b></p>	<p>La Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio con Radicación 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, solicitó el cálculo del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para el citado predio.</p>

NO 0942 19 JUL. 2013

Hoja 3 de 3

**INFORME RESUMEN TÉCNICO  
DE LA MEMORIA DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA  
PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA FUNDACIÓN CARDIO-  
INFANTIL.**

<p><b>DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA</b></p>	<p>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 del predio ubicado en la Carrera 13B No. 161-85 (Dirección Principal) y Calle 163A No. 13B-21/29/45 en la, señalando lo siguiente:</p> <p><i>“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”.</i></p> <p><i>“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”.</i></p> <p><i>“...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”.</i></p> <p>El día 19 de octubre de 2011, se llevó a cabo la Sesión Única de Revisión y Discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía, para la revisión y discusión e impugnación prevista en el Artículo 15 del Decreto Nacional 1420 de 1998, del proyecto del cálculo del efecto plusvalía.</p> <p>La SDP presentó objeciones de norma y económicas, procediendo hacer la UAECD las correcciones económicas pertinentes que fueron aceptadas por Secretaría Distrital de Planeación SDP, permitiendo así concluir en dicha sesión que dicho predio SI genera efecto plusvalía (\$681.095,27 / m<sup>2</sup>)</p> <p>Según el ejercicio efectuado y revisado por la SDP, la UAECD obtuvo el siguiente resultado:</p>
---	---



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

NO 094219 JUL 2010 4 de 3

**INFORME RESUMEN TÉCNICO  
DE LA MEMORIA DE LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA  
PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA FUNDACIÓN CARDIO-  
INFANTIL.**

<b>CONCLUSIÓN DEL PROCESO</b>	<b>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</b>				
	<b>ACUERDO 6/90</b>		<b>POT</b>	<b>PLUSVALÍA SOBRE ÁREA ÚTIL</b>	<b>FACTOR MULTIPLICADOR</b>
	<b>VALOR m<sup>2</sup> ENE 31/2010</b>	<b>VALOR m<sup>2</sup> DEFLACTADO A ENE 31/2011</b>	<b>VALOR m<sup>2</sup> ENE 31/2011</b>		
	\$703.000,00	\$725.904,73	\$1.407.000,00	\$681.095,27	1,03258141278482

  



**ALBA YANNETH SALAMANCA DIMATE**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Elaboró:	Eduardo Andres Vargas - Abogado Oficina Asesora Jurídica 
----------	---