

RESOLUCIÓN

- 5 DIC. 2013

1666

NO

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 Usaquen, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones."

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 el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 establece que las entidades públicas participarán en la plusvalía¹ que generen sus acciones urbanísticas 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, bajo los parámetros establecidos en la Ley 388 de 1997, determina que 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

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.

Continuación de la Resolución No.

1633 6 • 5 DIC. 2013

Hoja 2 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 USAQUÉN, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

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 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 mediante Resolución No 1633 del 7 septiembre de 2010, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se complementó la ficha reglamentaria de edificabilidad del Sector Normativo 11 Subsector de Edificabilidad A de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 USAQUÉN, adoptada por Decreto Distrital 270 de 2005.

Que el artículo 2 de la Resolución No 1633 del 7 septiembre de 2010, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, señala:

“Artículo 2. Aplicación del efecto plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 a 471 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial POT), son hechos generadores del efecto de Plusvalía para el Sector Normativo 11, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:	- Sector Normativo 11, Subsector A
2. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:	- Sector Normativo 11, Subsector I



Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Continuación de la Resolución N°

1633 - 5 DIC. 2013

Hoja 3 de 8

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 Usaquen, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones."

Que mediante memorando No. 3-2011-9515 del 21 de julio de 2011, la Dirección de Norma Urbana, remitió a la Dirección de Economía Urbana de Secretaría Distrital de Planeación, una copia de la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010.

Que mediante Oficio No. ER 12144 del 25 de julio de 2011, 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 Sector Normativo 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 014 Usaquen.

Que la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los Sectores Normativos antes referidos, el cual señala:

"(...) VI DESCRIPCIÓN DEL SECTOR NORMATIVO

6.1 SECTOR NORMATIVO 11

SUBSECTOR DE USO I

SUBSECTOR DE EDIFICABILIDAD A

DELIMITACIÓN

El sector normativo 11, se encuentra ubicado al oriente de la UPZ, al sur de la Avenida Callejas (AC 127), al oriente de la Avenida 9 y Carrera 7 BIS, al occidente de la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7) y al norte de la Calle 119 y abarca parte del sector catastral Santa Bárbara Oriental. (...)

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

SUBSECTOR 11 A

ZONA 11-1: 6452315153423

DESCRIPCIÓN

Comprende los predios con frente sobre la AK 7 en las manzanas 18, 23, 24, 25 y 26 del sector catastral Santa Bárbara Oriental, sector con código (008413), predomina el uso de comercio en primeros pisos y oficinas en los pisos superiores. (...)

CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTA D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Continuación de la Resolución N°

6 - 5 DIC. 2013

Hoja 4 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 Usaquen, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

NO HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo a los cálculos efectuados para los puntos de investigación Nos 11-1 y 11-2, debidamente identificados en el plano anexo, ya que el potencial edificatorio es mayor en el escenario de Acuerdo 6 con respecto al escenario POT.

De acuerdo a los cálculos y análisis efectuados para los puntos mencionados, no se presenta efecto Plusvalía por edificabilidad bajo la normatividad del Decreto 270 de 2005 y la Resolución 1633 de 2010.

ZONA 11-2: 6452315153423

DESCRIPCIÓN

Comprende los predios con frente sobre la AK 7 en las manzanas 05, 06, 07 y 08 del sector catastral Santa Bárbara Oriental, sector con código (008413), predomina el uso de comercio en primeros pisos y oficinas en los pisos superiores. (...)

CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

SI HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo a los cálculos efectuados para el punto de investigación Nos 11-3, debidamente identificados en el plano anexo.

De acuerdo a los cálculos y análisis efectuados para los puntos mencionados, si se presenta efecto Plusvalía por edificabilidad bajo la normatividad del Decreto 270 de 2005 y la Resolución 1633 de 2010.

ZONA 11-3: 6452315153322

DESCRIPCIÓN

Comprende los predios con frente sobre la AC 127 en las manzanas 18 y 24 del sector catastral Santa Bárbara Oriental, sector con código (008413), predomina el uso de comercio en primeros pisos y oficinas en los pisos superiores. (...)

CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

NO HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo a los cálculos efectuados para el punto de investigación No 11-4, debidamente identificados en el plano anexo.

De acuerdo a los cálculos y análisis efectuado para el punto de investigación mencionado, no se presenta efecto Plusvalía por edificabilidad bajo la normatividad del Decreto 270 de 2005 y la Resolución 1633 de 2010.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Continuación de la Resolución N.

NO 1566 5 DIC. 2013

Hoja 5 de 8

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 Usaquen, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones."

ZONA 11-4: 6452315153121

DESCRIPCIÓN

Comprende los predios con frente sobre la CL 120 A de la manzana 05 y la manzana 06, 07 y 08 del sector catastral Santa Bárbara Oriental, sector con código (008413), predomina el uso de comercio en primeros pisos y oficinas en los pisos superiores. (...)

CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

SI HAY EFECTO PLUSVALÍA en esta Zona Homogénea de acuerdo el cálculo efectuado para los puntos de investigación No 11-5 y 11-6, debidamente identificados en el plano anexo.

De acuerdo a los cálculos y análisis efectuados para los puntos mencionados, si se presenta efecto Plusvalía por edificabilidad bajo la normatividad del Decreto 270 de 2005 y la Resolución 1633 de 2010.

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

No de Punto	Valores de la Acción				Valores Despues de la Acción		Plusvalía Adoptada (\$/M2)	Existe Efeto Si /NO		
	Acuerdo 6				POT DESPUÉS					
	Valor Unitario Terreno Punto	Valor Presente Punto	Valor ZGE	Valor Presente ZGE	Valor Unitario Terreno Punto	Valor Zona Homogénea				
11-1							0	NO		
11-2							0	NO		
11-3	\$2.335.000	\$ 2.388.758	\$ 2.335.000	\$ 2.388.757,55	\$2.931.000	\$2.931.000	\$542.242,45	SI		
11-4							0	NO		
11-5	\$1.493.000	\$1.527.373	\$1.892.000	\$1.935.558,58	\$2.445.000	\$2.472.000				
11-6	\$1.803.000	\$1.844.510	\$1.892.000	\$2.472.000	\$2.498.000	\$2.472.000	\$536.441,42	SI		

Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0230, según lo establece la Subgerencia de Información Económica 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.

Que la referida dependencia convocó, el día 30 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

Continuación de la Resolución N°

106 NO 6 - 5 DIC. 2013

Hoja 6 de 8

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 USAQUEN, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones."

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 la Subgerencia de Información Económica de la UAECD. En dicha sesión se levantó el Acta de Reunión N.º 55 del 30 de mayo del 2012, que sobre el caso específico señala:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2011ER 12144	UPZ 14 USAQUEN	Magda Lucia Rodríguez	UPZ 14	La SDP presenta objeciones de carácter normativo por parte de la Dirección de Planes Parciales y económicos por parte de la Dirección de Economía Urbana. Planeación acepta la respuesta de la UAECD fue aprobada y aceptada	UAECD

Que mediante memorando N° 9609 del 18 de octubre de 2013, el Subgerente de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, envió a la Oficina Asesora Jurídica el listado de los predios generadores de plusvalía del Sector Normativo 11 de la UPZ USAQUEN, para realizar el respectivo acto administrativo, adjuntando en medio magnético, la información de los predios afectados con el cálculo del efecto plusvalía aproximado al entero más cercano.

Que mediante el artículo 558 del Decreto Distrital Decreto 364 de 2013 se establece que los trámites de instrumentos y demás procedimientos en los que se radicó la formulación con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Plan, se resolverán con base en las normas vigentes en el momento de su radicación, siempre y cuando la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

Que la liquidación de la plusvalía que en el presente acto se efectúa fue radicada con anterioridad al 26 de agosto de 2013, fecha en la que entró en vigencia el Decreto Distrital 364 de 2013.

Que teniendo en cuenta que el trámite de liquidación del efecto plusvalía inició el día 16 de junio de 2011, en el presente trámite se aplica el Decreto 01 de 1984, de conformidad con el régimen de transición establecido en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011

En mérito de lo expuesto,

Continuación de la Resolución N° ~~1633~~

NO 1666 - 5 DIC. 2013

Hoja 7 de 8

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 Usaquen, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada uno de los predios ubicados en el Sector Normativo 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 014 Usaquen, se encuentra consignado de manera general en el siguiente cuadro:

No de Punto	Valores de la Acción				Valores Despues de la Acción			Plusvalía Adoptada (\$/M ²)	Existe Efeto Si /NO		
	Acuerdo 6				POT DESPUÉS						
	Valor Unitario Terreno Punto	Valor Presente Punto	Valor ZGE	Valor Presente ZGE	Valor Unitario Terreno Punto	Valor Zona Homogénea					
11-1								0	NO		
11-2								0	NO		
11-3	\$2.335.000	\$ 2.388.758	\$ 2.335.000	\$ 2.388.757,55	\$ 2.931.000	\$ 2.931.000		\$ 542.242,45	SI		
11-4								0	NO		
11-5	\$1.493.000	\$ 1.527.373	\$ 1.892.000	\$ 1.935.558,58	\$ 2.445.000	\$ 2.472.000					
11-6	\$1.803.000	\$ 1.844.510	\$ 1.892.000	\$ 2.472.000	\$ 2.498.000	\$ 2.472.000		\$ 536.441,42	SI		

PARÁGRAFO PRIMERO. El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles de que trata esta Resolución, Sector Normativo 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 014 Usaquen, se encuentran consignados en los Cuadros que son parte integral del presente acto administrativo y en los cuales aparece, respecto de cada uno de ellos, el nombre del propietario o poseedor, el código de sector, la dirección actual, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP) y el valor del efecto plusvalía.

ARTÍCULO SEGUNDO. Apíquese la tarifa del 50%, prevista en el artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, al efecto plusvalía especificado en el artículo precedente por metro cuadrado, respecto de los inmuebles en los que la acción urbanística ha generado un mayor valor con base en el efecto plusvalía señalado en la parte motiva del presente acto.

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



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

1666

Continuación de la Resolución N.

"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía del Sector 11 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 14 Usaquen, reglamentado por la Resolución 1633 del 7 de septiembre de 2010, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones."

Hoja 8 de 8

ARTÍCULO CUARTO. Adóptese como parte integral de la presente resolución el "Informe Resumen del Cálculo del Efecto Plusvalía".

ARTÍCULO QUINTO. Notifíquese el presente acto administrativo 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 UAECD, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 8 del Decreto 020 de 2011, modificado por el artículo 1 del Decreto 560 de 2012.

ARTÍCULO SEXTO. 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, 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 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 - 5 DIC. 2013

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
Director

Aspectos Jurídicos:

Revisó: Iris Jeaneth Guarín López - Jefe Oficina Asesora Jurídica
Pedro Antonio Solarte Portilla - Contratista Especialista Derecho Urbano
Proyectó: Eduardo Andrés Vargas Ápráez - Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica (E)

Aspectos Técnicos:

Revisó: Edgar Eduardo Pulecio Bautista - Gerente de Información Catastral
Luis Fernando Barreto Montero - Subgerente de Información Económica

