

RESOLUCIÓN N.º **NO 1447** 28 OCT. 2014

Hoja 1 de 6

*Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de la Integración Predial de los predios ubicados en la CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17*

**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA  
ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente de la competencia asignada a la Unidad mediante el Decreto Distrital 020 de 2011, y

**CONSIDERANDO:**

1. 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.
2. 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 su Artículo 7 que: “*(...) la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- determinará mediante acto administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.(...)*”
3. Que el Decreto Distrital 059 del 14 de febrero de 2007 “*Por el cual se actualiza a la normatividad vigente la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No.88 y 97, El Refugio y Chicó Lago, ubicadas en la Localidad de Chapinero, adoptadas mediante el Decreto 075 del 20 de marzo de 2003*”, señaló en su artículo 14 lo siguiente:

*“ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 468 a 471 del POT, son hechos generadores del efecto de Plusvalía en las UPZ 88 / 97, REFUGIO / CHICO LAGO, los siguientes:*

<b>HECHO GENERADOR</b>	<b>SECTORES NORMATIVOS</b>
<i>Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno más rentable:</i>	<i>Subsectores 1-I, 1-III, 1-IV, 1-V y 1-VIII, 2-II, 2-III, 4-II, 17-II, 18-I y 18-II.</i>
<b>HECHO GENERADOR</b>	<b>SECTORES NORMATIVOS</b>
<i>Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:</i>	<i>Sectores 1, 2, 3, 4, 8, 10, 11, 13, 17 y 18; y subsectores 9-C y 22-B.</i>

Continuación de la Resolución N°

***Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de una Integración Predial,***

4. Que mediante oficio No 14365 del 3 de julio de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó a la UAECD determinar el efecto plusvalía a los sectores 1-A, 1-B, 1-C, 2-A y 2-B de la UPZ REFUGIO – CHICO LAGO.
5. Que mediante comunicación 1-2014-42066 del 03 de septiembre de 2014, el Curador Urbano 2 de Bogotá solicitó a la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado correspondiente a los predios predio CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17, Matrículas Inmobiliarias 50C241422 y 50C301952 y Códigos Homologados de Integración predial (CHIP) AAA0094XFAW y AAA0094XFBS.
6. Que la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio N° 23610 del 12 de septiembre de 2014 remitió a la Oficina Asesora Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital la solicitud efectuada por el Curador Urbano 2 señalada en el numeral 5° de la presente resolución.
7. Que mediante memorando 2014IE9203 de 2014, la Oficina Asesora Jurídica remitió las solicitudes de determinación de efecto plusvalía, radicadas por el Curador Urbano 2, a la Subgerencia de Información Económica de la UAECD, con el fin de que dicha subgerencia determinara si para los predios en cuestión, pertenecientes a la UPZ Chicó Lago Refugio, se presentaba efecto plusvalía.
8. Que la anterior solicitud fue respondida mediante memorando No 2014IE9882 del 21 de octubre de 2014 del Subgerente de Información Económica, quien señaló lo siguiente:  
  
*"(...) los predios de la CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17, están ubicados en el Sector 2, subsector de edificabilidad A, subsector de uso I de la UPZ 88/97 Chico Lago Refugio.*  
  
*En el estudio técnico realizado por parte de la Subgerencia de Información económica el cálculo del efecto plusvalía se realizó para integraciones prediales masivas en los sectores normativos 1-A, 1-B, 1-C, 2-A y 2-B, de la UPZ No. 88/97 Refugio-Chico Lago, solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 2-2012-27460 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital mediante radicación 2014ER14365 el cual concluyó que para el Sector 2 subsector de edificabilidad A donde se ubica los predios objeto de petición (sic), si existe efecto plusvalía"*
9. Que el Estudio Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, correspondiente a los sectores 1-A, 1-B, 1-C, 2-A y 2-B de la UPZ REFUGIO – CHICO LAGO, con relación a los predios ubicados en el Sector 1, Subsector de Edificabilidad C, señala lo siguiente (Fl. 5-6):



*Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de la Integración Predial de los predios ubicados en la CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17*

**ZONAS SECTOR NORMATIVO 2-A**

**Zona 4 – 6020215153215 - 6222315153215**

Zona conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 2-A, predios internos costado norte y sur de la CL 92, Norte y Sur de la CL 94 entre AK 15 y Autopista Norte. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

**CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA**

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT – DEC 059/2007 – DESPUES	
ZONA FÍSICA	6020215153115		6222315153115	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	22	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PUBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VIAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	2	Zonal	2	Zonal
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO ACTIVIDAD ECONÓMICA	5	Tipo: 5	5	Tipo: 5

NO 1447

28 OCT. 2014 Hoja 4 de 6

Continuación de la Resolución N.º

**Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de la Integración Predial de los predios ubicados en la CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17**

**REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	059 DE 2007
CÓDIGO	A-RE-01-4A	2-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Consolidación con cambio de patrón
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	4 pisos	10
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0.60
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	3,50

Ver punto de investigación 2-A-8.

10. Que revisado el Estudio Técnico de Cálculo del Efecto Plusvalía, correspondiente a los sectores 1-A, 1-B, 1-C, 2-A y 2-B de la UPZ REFUGIO - CHICO LAGO, se liquidó el efecto plusvalía, para el punto de investigación 2-A-8, de la siguiente manera (Fl. 8):

NO. DE PUNTO	PROYECTO ANTES	PROYECTO DESPUÉS	NORMA POT ANTES	NORMA POT	POT ANTES			POT DESPUÉS		POTENCIAL ADICIONAL (ÁREA)	PLUSVALÍA PUNTUAL (\$ / M <sup>2</sup> )	EXISTE EFECTO SI / NO	ZONA GEOECONÓMICA
			POLIGONO	POLIGONO	POTENCIAL ANTES (ÁREA)	VALOR DE TERRENO ANTES DE LA ACCIÓN	VALOR PRESENTE	POTENCIAL DESPUÉS (ÁREA)	VALOR DE TERRENO DESPUÉS DE LA ACCIÓN				
2-A-8	VIVIENDA		A-RE-01-4A	2-A-1/II/III	3364,10	\$ 1067.000,00	\$ 119.947,74	4.788,00	\$ 1.217.000,00	010,82	\$ 97.052,28	SI	Z.H.F. 4

11. Que el factor multiplicador del IPC correspondiente es de 1,0496, según lo establece la Subgerencia de Información Económica, en el Informe de Cálculo del Efecto Plusvalía.

12. Que la referida Dependencia, convocó el día 23 de octubre 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 y de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, como el Área de Actualización de la UAECD. En dicha sesión se levantó el Acta de Reunión 63 - 2012, que sobre el caso específico señala:



**Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de la Integración Predial de los predios ubicados en la CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17**

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2012ERI4365	UPZ REFUGIO CHICO - LAGO	MARIA ANDREA ROZO	UPZ	La SDP presenta objeciones de carácter normativo y económico, la UAECD hace las correcciones pertinentes. Planeación acepta y aprueba el cálculo por parte de dos direcciones	UAECD

13. En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado correspondiente a la integración predial de los siguientes predios:

CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17, Matrículas Inmobiliarias 50C241422 y 50C301952 y Códigos Homologados de Integración predial (CHIP) AAA0094XFAW y AAA0094XFBS.

Es el indicado de manera general en el siguiente cuadro, de conformidad con los avalúos y cálculos realizados por la Subgerencia de Información Económica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, así:

No Punto de Investigación	POT ANTES		POT DESPUÉS		POTENCIAL ADICIONAL	PLUSVALÍA PUNTUAL (\$/M2)
	POTENCIA ANTES ÁREA	VALOR PRESENTE	POTENCIAL DESPUÉS ÁREA	VALOR TERRENO DESPUÉS		
2-A-8	3964,18	\$1.119.947,74	4.768,00	\$1.217.000,0	823.82	\$97.052.26

**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.

**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”, el cual será publicado en la página web de la entidad - link Plusvalía Avisos Actos Administrativos.

Continuación de la Resolución

~~NO~~ 1447

28 OCT. 2014

Hoja 6 de 6

*Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto de la Integración Predial de los predios ubicados en la CL 93 A 19 97 y CL 93 A 20 17*

**ARTÍCULO QUINTO.** Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, conforme a los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario y subsidiariamente 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 UAECED, conforme a lo previsto en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 1 del Decreto 560 de 2012, en cumplimiento de la sentencia C 035 de 2014.

**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, 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 SÉPTIMO.** Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el Artículo 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo 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 28 OCT. 2014

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES**  
Director

Aspectos Jurídicos:

Revisó: Iris Jeaneth Guarín López- Jefe Oficina Asesora Jurídica   
Proyectó: Carlos A. Rodríguez M. - Profesional Especializado Oficina Asesora Jurídica (E)

Aspectos Técnicos:

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