

Honorable señor
JUEZ TRECE (13) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

Referencia: Contestación demanda
Proceso: Declarativo de pertenencia
Radicado: 110013103013-2018-00629-00
Demandante: José Alejandro Díaz Velandia
Demandados: Elizabeth Velandia Ortiz, Luz María Velandia de Díaz (q.e.p.d),
personas indeterminadas y otros

La suscrita **CAROLINA PARRA HERNÁNDEZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C, abogada en ejercicio identificada como se indica al pie de mi firma, actuando en calidad de curadora *ad litem* de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre los bienes materia de usucapión. Esto según nombramiento contenido en autos del dieciséis (16) de diciembre del dos mil diecinueve (2019) y del primero (1º) de octubre del dos mil veinte (2020).

Comparezco ante usted dentro del término legal establecido en el artículo 369 del C.G.P. (ley 1564 de 2012), previo acceso al expediente digital concedido por ese h. despacho mediante mensaje de datos del 24 de noviembre del mismo año. Esto con el fin de CONTESTAR la demanda interpuesta por JOSÉ ALEJANDRO DIAZ VELANDIA, en los siguientes términos:

I. FRENTE A LAS PRETENSIONES (art. 96 num. 2º del C.G.P)

1.1. No me opongo a la **PRIMERA** pretensión.

1.2. No me opongo a la **SEGUNDA** pretensión.

1.3. No me opongo a la **TERCERA** pretensión.

1.4. No me opongo a la **CUARTA** pretensión.

1.5. No me opongo a la **QUINTA** pretensión.

1.6. No me opongo a la **SEXTA** pretensión.

1.7. Me opongo a la mal numerada **OCTAVA** pretensión (en realidad **SÉPTIMA**), toda vez que la condena en costas no depende de la formulación o no de oposición, sino de resultar vencida la respectiva parte en el proceso. Esto tal como lo establece el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P. En consecuencia, de prosperar la pretensión tal como está planteada, se desincentivaría a los demandados para ejercer derecho de defensa y se pondría en entredicho el debido proceso que les asiste, ya que el simple hecho de controvertir las pretensiones, independientemente del fundamento de las excepciones que se planteen, conllevaría indefectiblemente a la condena en costas.

2.8. El **OCTAVO** hecho es cierto, pues así lo revelan los certificados emanados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, aportados junto a la demanda. Allí aparecen como titulares del derecho real de dominio las personas allí relacionadas.

2.9. Frente al **NOVENO** hecho, no me consta que el demandante desconozca los datos de la demandada ELIZABETH VELANDIA ORTIZ, para efectos de surtir su notificación. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor.

2.10. Frente al **DÉCIMO** hecho, no me consta que el demandante sea poseedor del inmueble cuya declaratoria de pertenencia impetra. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor.

2.11. Frente al **DÉCIMO PRIMER** hecho, no me consta si el INMUEBLE pretendido es de los que la constitución política o el legislador han catalogado como imprescriptibles. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado.

2.12. Frente al denominado **DÉCIMO SEGUNDO** hecho, se trata de una simple aseveración del apoderado del demandante sin carácter fáctico. El hecho de carecer de justo título sobre el INMUEBLE es el que, por virtud de la ley, determina que el término de prescripción adquisitiva de dominio aplicable sea el extraordinario, no la decisión del accionante.

B. Respecto del depósito 31, folio de matrícula inmobiliaria # 050N-1040595

2.13. Frente al **DÉCIMO TERCER** hecho, no me consta que el demandante sea poseedor del inmueble. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor. Sin perjuicio de lo anterior, deja dudas acerca del real ánimo de señor y dueño que dice ostentar el demandante, que a tres (3) años de su liquidación en julio del 2015, no se haya pagado al Distrito Capital de Bogotá el tributo denominado efecto plusvalía del que da cuenta la anotación 015 del certificado de tradición visible a folios 8 y siguientes, expedido el 6 de noviembre del 2018 por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

2.14. El **DÉCIMO CUARTO** hecho es cierto, tal como parece acreditarlo el dictamen pericial suscrito por el auxiliar de la justicia Jaime Eduardo Escandón Cortés y la escritura pública número 389 del 1º de marzo del 2001 otorgada ante la Notaria 32 de Bogotá. Pruebas que se aportaron junto a la demanda, las cuales contienen la descripción, cabida y linderos del inmueble cuya usucapión se pretende.

2.15. Frente al **DÉCIMO QUINTO** hecho, no me consta que el demandante sea poseedor del inmueble desde marzo 1º del 2001. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor. Sin perjuicio de lo anterior, deja dudas acerca del real ánimo de señor y dueño que dice ostentar el demandante, que a tres (3) años de su liquidación en FEBRERO del 2015, no se hubiera pagado al Distrito Capital de Bogotá el tributo denominado efecto plusvalía del que da cuenta la anotación 016 del certificado de tradición visible a folios 12 y siguientes, expedido el 6 de noviembre del 2018 por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

015 del certificado de tradición visible a folios 12 y siguientes, expedido el 6 de noviembre del 2018 por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

2.25. El VIGÉSIMO QUINTO hecho es cierto, tal como parece acreditarlo el dictamen pericial suscrito por el auxiliar de la justicia Jaime Eduardo Escandón Cortés y la escritura pública número 389 del 1º de marzo del 2001 otorgada ante la Notaria 32 de Bogotá. Pruebas que se aportaron junto a la demanda, las cuales contienen la descripción, cabida y linderos del inmueble cuya usucapión se pretende.

2.26. Frente al VIGÉSIMO SEXTO hecho, no me consta que el demandante sea poseedor del inmueble desde marzo 1º del 2001. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor. Sin perjuicio de lo anterior, deja dudas acerca del real ánimo de señor y dueño que dice ostentar el demandante, que a tres (3) años de su liquidación en FEBRERO del 2015, no se hubiera pagado al Distrito Capital de Bogotá el tributo denominado efecto plusvalía del que da cuenta la anotación 016 del certificado de tradición visible a folios 12 y siguientes, expedido el 6 de noviembre del 2018 por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

2.27. El hecho VIGÉSIMO SÉPTIMO no es del todo cierto, pues el certificado de tradición visible a folios 12 y siguientes del plenario, expedido el 6 de noviembre del 2018 por la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, da cuenta de que, a tres años de su liquidación, el inmueble continúa gravado con el tributo denominado participación en plusvalía, regulado por la ley 388 de 1997. Razón por la cual, no es cierto que el accionante hubiera realizado el pago de la totalidad de los tributos que recaen sobre el bien raíz pretendido.

2.28. Frente al VIGÉSIMO OCTAVO hecho, no me consta que al demandante no le haya sido disputada la posesión que dice ostentar respecto el inmueble. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor.

2.29. Frente al VIGÉSIMO NOVENO hecho, no me consta que el demandante sea reconocido por los vecinos y por los demandados como propietario del inmueble, máxime cuando una de sus actuales titulares del derecho real de dominio y otrora demandada, falleció en el transcurso de la presente Litis y no podrá corroborarlo.

2.30. El TRIGÉSIMO hecho es cierto, pues así lo revelan los certificados emanados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, aportados junto a la demanda. Allí aparecen como titulares del derecho real de dominio las personas allí relacionadas

2.31. Frente al TRIGÉSIMO PRIMER hecho, no me consta que el demandante desconozca los datos de la demandada ELIZABETH VELANDIA ORTIZ, para efectos de surtir su notificación. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor.

2.32. Frente al TRIGÉSIMO SEGUNDO hecho, no me consta que el demandante sea poseedor del inmueble cuya declaratoria de pertenencia impetra. Sobre el particular me estaré a cuanto resultare probado, pues no tengo relación con las partes, ni conocimiento directo o indirecto sobre esta manifestación del apoderado del actor

inmobiliaria involucrados en la presente Litis, aparece inscrito el gravamen que pesa sobre tales bienes desde el año 2015.

Razón por la cual, esta conducta omisiva del demandante respecto de las obligaciones a su cargo como propietario de los predios pretendidos, denota la falta de acreditación del señorío invocada en su demanda. Situación que deberá ser abordada por el despacho durante la etapa probatoria y decidida en sentencia.

3.2. Sucesión por causa de muerte pendiente de trámite

El proceso de pertenencia no está instituido en nuestra legislación para obviar el trámite sucesoral de los causantes. Razón por la cual, es importante que el despacho indague por el estado del trámite de sucesión por causa de muerte de quien, según los certificados especiales expedidos por la Oficina de Registro competente arrimados al plenario, aparece como titular de una parte del derecho real de dominio y que falleció en el transcurso del presente trámite. Se trata de Luz María Velandia de Díaz (q.e.p.d).

En últimas, de haber quedado expresada su voluntad testamentaria acerca del destino que debería impartirse a los bienes materia de la presente Litis, se verían desacreditados muchos de los hechos expresados en la demanda. Razón por la cual, es importante determinar la forma en que se distribuyó este activo en su trabajo de partición (de existir) e integrar el litisconsorcio necesario con su eventual adjudicatario, so pena de nulidad si el beneficiado es persona distinta a las partes actualmente vinculadas.

3.3. Excepción genérica o innominada

Con fundamento en lo establecido en el artículo 282 del C.G.P., solicito que se reconozca de oficio la prosperidad de cualquier excepción, inclusive las que conduzcan al rechazo de todas las pretensiones, cuandoquiera que a lo largo del proceso se lleguen a dar por probados los hechos que den lugar a su configuración.

IV. PRUEBAS

4.1. DOCUMENTALES

La suscrita curadora *ad litem* solicita que se tengan como tales las que obran en el expediente, siempre que hayan sido aportadas oportunamente por las partes. Además, la siguiente:

- 4.1.1. Resolución 337 del 16 de febrero del 2015 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. Acto administrativo que se allega adjunto y que permitirá soportar el fundamento de una de las excepciones de mérito formuladas.

4.2. DECLARACIONES DE PARTE Y DE TERCEROS

La suscrita curadora *ad litem* se reserva el derecho de interrogar a las partes y a los testigos, cuyas declaraciones sean decretadas en el curso del proceso.

4.3. PRUEBAS POR INFORME



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

16 FEB. 2015

RESOLUCIÓN

0337

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto No. 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

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

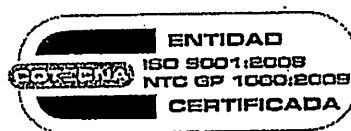
En ejercicio de sus atribuciones legales y especialmente de la competencia asignada a esta dependencia mediante el Decreto Distrital 020 de 2011, y

CONSIDERANDO:

I. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

1. Que el Artículo 82 de la Constitución Política Colombiana de 1991, consagra que *“Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.
2. Con base en dicha norma, el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que *“las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones”*.
3. La misma norma determina que los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.
4. Con base en lo anterior, el Concejo de Bogotá mediante el Acuerdo Distrital No. 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 reglamentada por los Artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.
5. Que de acuerdo con el artículo 13 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,...”*
6. 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.
7. Igualmente, dicho Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008, estableció las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en la ciudad y señaló, en el artículo 9, que le corresponde a la Administración Distrital definir los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación de la plusvalía.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

16 FEB. 2015

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

№ 0337

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 3 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N.º. 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo: Las normas urbanísticas específicas contenidas en la reglamentación de la presente Unidad de Planeamiento Zonal, cuya aplicación determine la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo, permitiendo una mayor edificabilidad, sólo podrán autorizarse previo pago de la respectiva participación en plusvalía.”

12. Que mediante oficio N.º. 2-2012-027460 del 29 de junio de 2012, suscrito por la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, recibido el 03 de junio de 2012, se solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, entre otros, la determinación y el cálculo de la liquidación del efecto plusvalía, para los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A (solo respecto de los predios sobre la AK 15) y 13-B (solo respecto de los predios con frente sobre la AC 134), todos estos sectores que hacen parte de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N.º. 271 del 11 de Agosto de 2005.
13. Que teniendo en cuenta que la solicitud de determinación y cálculo de la liquidación del efecto plusvalía se radicó el 3 de julio de 2012, fecha en la cual ya había comenzado a regir la Ley 1437 de 2011, el presente trámite se rige por las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo adoptado en la mencionada Ley.
14. Que en atención a la solicitud de la Dirección de Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, con el visto bueno de la Subgerencia de Información Económica y la Gerencia de Información Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD–, se elaboró el Informe Técnico de Determinación y Cálculo del Efecto Plusvalía, para los Sectores Normativos antes referidos, el cual señala:

“(…) VI. DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

DESCRIPCIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Las áreas motivo de estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas son aquellas en donde la Secretaría Distrital de Planeación estableció que existía hecho generador y por medio del presente estudio se concluyó que existe efecto plusvalía por la asignación de un nuevo tratamiento con mayor edificabilidad. En los casos en los que a pesar de existir hecho generador no se definió que existía efecto plusvalía no se trazaron zonas. Se describen a continuación:

ZONAS SECTOR NORMATIVO 10A (MANZANAS INTERNAS DEL SECTOR)

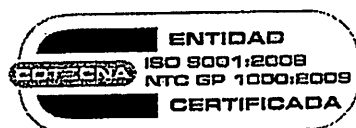
Zona 1 – 6020215153114 - 6212315153114

Zona conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 10-A. 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 271/2005 – DESPUÉS
ZONA FÍSICA	6020215153114	6212315153114
CLASE DE SUELO	6 - Urbano No Protegido	6 - Urbano No Protegido

Avenida Carrera 30 N.º. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAJOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial

16 FEB. 2015

0337

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 5 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Plancamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N.º. 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	2	Zonal	2	Zonal
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO SEGUN ACTIVIDAD ECONÓMICA	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-6A	10-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con cambio de patrón
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Zona residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX: PERMITIDA	6 pisos	Frente 25 m - 8 pisos / Frente mayor a 35 m - Libre
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	Frente 25 m - 5,00 / Frente mayor a 35 m - 5,50

Ver puntos de investigación 10-A-8.

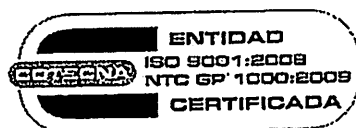
Zona 3 - 6020215153314 - 6212315153314

Zona conformada por los predios ubicados sobre el eje vial de la Avenida Carrera 9 y Avenida Carrera 15. 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 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020215153314		6212315153314	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Zona residencial neta
TRATAMIENTO	02	Tratamiento de Actualización	23	Consolidación con cambio de patrón
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	3	Arterial complementario	3	Arterial complementario
ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Comercial y servicios	2	Comercial y servicios
TIPO SEGUN ACTIVIDAD ECONÓMICA	2	Escala Zonal	2	Escala Zonal

Avenida Carrera 30 N.º. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



16 FEB. 2015

No 0337

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 7 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Placamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N.º 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

I.O – INDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C – INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	Frente 25 m – 5,00 / Frente mayor a 35 m – 5,50

Ver puntos de investigación 10-A-8.

Zona 5 – 6020215153114 - 6222215153114

Zona conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 8-B. 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 271/2005 – DESPUES
ZONA FÍSICA	6020215153114	6222215153114
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	22 Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1 Plana	1 Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51 Básicos Mas 3 Complementarios	51 Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5 Vehiculares Pavimentadas	5 Vehiculares Pavimentadas
	3 Estado: Bueno	3 Estado: Bueno
	1 Local	1 Local
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1 Residencial	1 Residencial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA	4 Tipo: 4	4 Tipo: 4

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

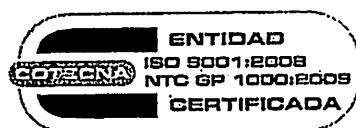
	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	A-RE-02-3A/5	8-I-B
TRATAMIENTO	Tratamiento de Actualización	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Aislada	Aislada
ALTURA MAX. PERMITIDA	5 pisos *	8 pisos
I.O – INDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C – INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	4,00

*Corresponde a altura de excepción por capacidad predial cumpliendo con la dimensión de frente y área de acuerdo a lo exigido en el Decreto 735 de 1996.

Ver puntos de Investigación 8-B-1.

Zona 6 – 6020215153314 - 6222215153314

Avenida Carrera 30 N.º. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

16 FEB. 2015

NO 0537

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 9 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N.º 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

CODIFICACIÓN ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA

ACCIÓN URBANÍSTICA	ACUERDO 6/90 ANTES		POT - DEC 271/2005 - DESPUÉS	
ZONA FÍSICA	6020115153314		6212215153314	
CLASE DE SUELO	6	Urbano No Protegido	6	Urbano No Protegido
ÁREA DE ACTIVIDAD	02	Residencial Especial	21	Residencial neta
TRATAMIENTO	01	Tratamiento de Conservación	22	Consolidación con densificación moderada
TOPOGRAFÍA	1	Plana	1	Plana
SERVICIOS PÚBLICOS	51	Básicos Mas 3 Complementarios	51	Básicos Mas 3 Complementarios
VÍAS	5	Vehiculares Pavimentadas	5	Vehiculares Pavimentadas
	3	Estado: Bueno	3	Estado: Bueno
	3	Arterial complementario	3	Arterial complementario
ACTIVIDAD ECONÓMICA	1	Residencial	1	Residencial
TIPO SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA	4	Tipo: 4	4	Tipo: 4

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

	ACUERDO 6/1990	POT - DECRETO 190 DE 2004
DECRETO REGLAMENTARIO	Decreto 735 DE 1996	Decreto 271 de 2005 Decreto 159 de 2004
CÓDIGO	C-RE-01-3C	13-I-A
TRATAMIENTO	Tratamiento de Conservación	Consolidación con densificación moderada
ÁREA DE ACTIVIDAD	Residencial Especial	Residencial neta
TIPOLOGÍA DE AISLAMIENTO	Continua	Continua
ALTURA MAX. PERMITIDA	3 pisos	6 pisos*
I.O - ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Resultante por volumetría.	0,70
I.C - ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Resultante por volumetría.	4,50*

*Nota 13, plancha 3 reglamentario de la UPZ Los Cedros.

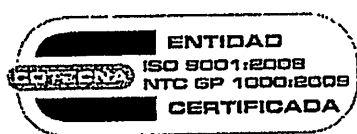
“NOTA 13: SECTOR 8 (Subsectores A y C), SECTOR 13 (Subsector A), y SECTOR 15 (Subsector A) En predios localizados con frente a las avenidas Santa Bárbara (AK 19), Contador (AC 134) y Jorge Uribe Botero (AK 31), con dimensión de frente mayor a 15,00 metros y para usos residencial exclusivo a partir del segundo piso, se permite un incremento del índice de construcción a 4,50 y altura de 6 pisos (en cuyo caso, el aislamiento posterior es de 5,00 metros). En este caso, para predios en tipología continua se exige aislamiento lateral a partir de la altura básica permitida o del nivel de empate con construcciones permanentes. ...”

Ver puntos de Investigación 13-A-1.

Zona 8 - 6020115153314 - 6212215153314

Zona conformada por los predios ubicados en el sector normativo 13-B con frente sobre la AC 134. Se presenta uso residencial en la zona; la cobertura de servicios públicos domiciliarios es completa, el estado general de las vías es bueno.

Avenida Carrera 30 N.º 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
PLACETINA

16 FEB. 2015

NO 0337

Continuación de la Resolución N°

Hoja 11 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N° 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

17. Que la Subgerencia de Información Económica, revisó el listado de predios correspondiente a la liquidación del efecto plusvalía de los Sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros” y verificó que el cálculo del efecto plusvalía contuviera los análisis técnicos de los avalúos correspondientes a las Zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 que menciona el cálculo.

III. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA DE LOS DIVERSOS ESCENARIOS NORMATIVOS QUE SE PUEDEN PRESENTAR ANTE LA POSIBILIDAD DE UNA INTEGRACIÓN PREDIAL.

18. Que esta Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD–, de acuerdo con experiencias anteriores, ha verificado que a la hora de liquidar los efectos plusvalía de algunos sectores de UPZ, las reglamentaciones urbanísticas correspondientes han contemplado unos mayores aprovechamientos para los predios por sí solos considerados y otros diversos, como consecuencia de la unión física de dos o más predios; generándose así varios escenarios posibles, cada uno de estos con efectos plusvalía disímiles.

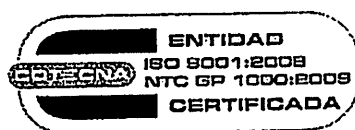
19. El fundamento de esta particularidad se encuentra en el inciso segundo del artículo 2° del Decreto Distrital 020 de 2011, el cual establece que, debe liquidarse la participación en plusvalía cuando suceda “el aumento de los índices derivados de las integraciones inmobiliarias; es decir, lo correspondiente a los mayores valores que surjan cuando la norma establezca un mayor aprovechamiento derivado de la unión física o jurídica de dos o más predios.” Asimismo, por cuanto el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012, que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, establece que si la plusvalía no se encuentra liquidada e inscrita en los folios de matrícula, la misma no podrá ser exigible una vez llegados los momentos de cobro de que trata la misma norma.

20. En estos casos la plusvalía será exigible y deberá procederse a su pago si en efecto el predio gravado se engloba o accede a la posibilidad de desarrollar un mayor aprovechamiento, en caso que cumpla con la condición necesaria prevista en la norma urbanística, ya sea que, se acceda a una mayor área de terreno mediante la figura de la integración predial, o cuando cumpla con alguna otra condición física prevista en la acción urbanística, de tal forma que pueda acceder a un mayor aprovechamiento en índices de construcción y/o ocupación o en cuanto a la posibilidad de desarrollar un uso más rentable.

21. Así las cosas, en el evento de que la liquidación del efecto plusvalía sea generada como resultado de la unión física de dos o más predios o el cumplimiento de cualquier otra condición prevista, el pago de la participación en plusvalía deberá realizarse cuando efectivamente se cumpla con la condición necesaria establecida en la correspondiente acción urbanística y se presente uno de los momentos de exigibilidad señalados en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012.

22. Tal es el caso de la Zona Homogénea Física 1 – 6020215153114 – 6212315153114, conformada por los predios ubicados al interior del sector normativo 10-A., que se liquida mediante el presente acto administrativo, en donde, según una condición normativa referida a la dimensión del frente de los predios que conforman este sector, se presentan dos (2) escenarios posibles de generación del efecto plusvalía, a saber:

Avenida Carrera 30 N°. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

16 FEB. 2015

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO 0337

Continuación de la Resolución N.º

Hoja 13 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Plancamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N.º 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

transferencia, cuando estos actos versen sobre unidades privadas, individualmente consideradas, sometidas a propiedad horizontal, respecto de las cuales esté inscrita la anotación de liquidación del efecto plusvalía, esto, sin exigir el pago y sin levantar la inscripción del efecto plusvalía, a la espera de que se concrete el momento de exigibilidad pertinente.

V. NOTIFICACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO.

27. Que el numeral 9º del artículo 3º de la Ley 1437 de 2011, consagra el principio de publicidad que las autoridades deben aplicar en todos los procedimientos administrativos, en los siguientes términos:

“Artículo 3º. Principios. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.

Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.

(...)

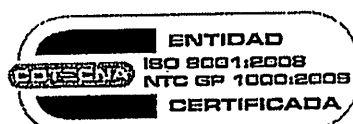
9. En virtud del principio de publicidad, las autoridades darán a conocer al público y a los interesados, en forma sistemática y permanente, sin que medie petición alguna, sus actos, contratos y resoluciones, mediante las comunicaciones, notificaciones y publicaciones que ordene la ley, incluyendo el empleo de tecnologías que permitan difundir de manera masiva tal información de conformidad con lo dispuesto en este Código. Cuando el interesado deba asumir el costo de la publicación, esta no podrá exceder en ningún caso el valor de la misma. (Subrayado fuera de texto)”

28. De conformidad con el citado numeral 9º del artículo 3 de la Ley 1437 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD–, considera procedente publicar en página web www.catastrobogota.gov.co, link Plusvalía Avisos Actos Administrativos, el contenido del presente acto administrativo.

29. 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 mismo Decreto Distrital 020 de 2011 antes mencionado, en su Artículo 80, que fue modificado por el Artículo 1º del Decreto Distrital 560 de 2012, estableció como condición para notificar el acto administrativo contentivo de la liquidación del efecto plusvalía la publicación de tres (3) avisos 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; Así mismo, menciona el parágrafo de aquel artículo, para que se entienda perfeccionada la divulgación del acto administrativo que liquida el efecto plusvalía este deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de la Secretaría Distrital de Planeación.

30. Que la Sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional, que decidió la acción pública consagrada en el artículo 241 de

Avenida Carrera 30 N.º 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



No SG-2013005910 A / No SG-2013005910 H

BOGOTÁ
HUMANA



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

16 FEB. 2015

Nº 0337

Continuación de la Resolución N°

Hoja 15 de 16

“Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía causado en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital N° 271 del 11 de Agosto de 2005, se determina el monto de la participación en plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

PARÁGRAFO. El efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles de que trata esta resolución, ubicados en los sectores normativos 10-A, 8-B, 13-A predios sobre la AK 15 y 13-B predios con frente sobre la AC 134 de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 013 “Los Cedros”, de la Localidad de Usaquén, reglamentada por el Decreto Distrital No. 271 del 11 de Agosto de 2005, se encuentran consignados en los Cuadros que hacen parte integral del presente acto administrativo y en los cuales aparece, respecto de cada uno de ellos, la dirección actual, la matrícula inmobiliaria, el código homologado de identificación predial (CHIP), el valor del efecto plusvalía, el hecho generador, una observación si es pertinente y el nombre del propietario

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”.

ARTÍCULO QUINTO. De conformidad con el aparte III de los considerandos de la presente resolución, referido a la liquidación del efecto plusvalía de los diversos escenarios normativos que se pueden presentar ante la posibilidad de una eventual integración predial o cumplimiento de cualquier otra condición, se determina que los pagos de la plusvalía deberán hacerse una vez dicha integración o condición se cumpla y se esté frente a cualquiera de los momentos de pago previstos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012. No obstante, si uno o varios predios generan plusvalía por sí solos, es decir sin la necesidad de englobarse o cumplir cualquier otra condición, la plusvalía será exigible sin que obre integración predial o cumplimiento de condición alguna.

PARÁGRAFO. La Unidad Administrativa Especial de Catastro o la Secretaría de Hacienda Distrital o ambas entidades a la vez podrán autorizar la realización de los correspondientes trámites ante los curadores urbanos, los notarios y los registradores de instrumentos públicos, sin que obre pago de la plusvalía, cuando se trate de predios sometidos a diversos escenarios normativos y que por sí solos no generen un mayor aprovechamiento, sin que ello signifique el levantamiento del gravamen de los folios de matrícula inmobiliaria.

ARTÍCULO SEXTO. De conformidad con el aparte IV de los considerandos de la presente resolución, quedan autorizados, por medio de este acto administrativo los notarios para que procedan a autorizar el otorgamiento de escrituras públicas que contengan actos de transferencia de dominio y los registradores de instrumentos públicos para que procedan a registrar las escrituras públicas contentivas de dichos títulos de transferencia, cuando estos versen sobre unidades privadas, individualmente consideradas, sometidas a propiedad horizontal, sin exigir el pago de la participación de la plusvalía anotada y sin levantar la inscripción del efecto plusvalía.

Avenida Carrera 30 N° 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastróbogotá.gov.co
Información: Línea 195

