

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE
CATASTRO DISTRITAL – UAECD**

**CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA INTEGRACIÓN PREDIAL
UNIDADES CON MATRÍCULA INMOBILIARIA
N°050C00517224, N°050C00371629 Y N°050C00371628.**

BOGOTÁ, D.C., OCTUBRE 2020

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LA INTEGRACIÓN PREDIAL CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N°050C00517224, N°050C00371629 Y N°050C00371628.

INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía establecida en el artículo 73 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997, se refiere a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento.

La naturaleza de la participación en plusvalía, según se ha definido en la jurisprudencia de la Corte Constitucional¹ y del Consejo de Estado², busca que los beneficios que recibe el propietario de un bien inmueble no sean sólo de él, sino que, del mismo participe la ciudadanía en general de forma equilibrada. Esto, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito.

En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

¹ Entre otras, las sentencias C-495/98 y C-517/07

² Entre otras, la sentencia proferida por la Sección Cuarta del Honorable Consejo de Estado, dentro del proceso con número de radicación 25000-23-27-000-2005-00262 01(16532), en donde consideró que: “El artículo 82, inciso segundo, de la Constitución Política, establece el derecho de las entidades públicas a participar en la plusvalía que se llegue a generar con sus acciones y actividades de regulación y desarrollo urbanístico del suelo y del espacio aéreo. La plusvalía, de que trata el mandato constitucional, es el beneficio económico que recibe un propietario de un bien inmueble, como consecuencia de una actuación de una entidad pública en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, que representa un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades. Se observa, entonces, que la norma busca que los beneficios obtenidos por la acción urbanística no sean sólo de los propietarios de bienes inmuebles, sino que del mismo participe la ciudadanía en general, de forma equilibrada, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y, en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. De los artículos transcritos se observa que la plusvalía es un tributo que pueden cobrar los municipios o distritos, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos. La doctrina ha definido la participación en la plusvalía como “un verdadero tributo inmobiliario que grava el incremento de valor de los inmuebles que resulta de las actuaciones urbanísticas que determina la ley” y en esos términos la considera como una clase de contribución diferente a las usuales contribuciones de valorización. La misma ley faculta a los concejos municipales y distritales para que establezcan, mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en los respectivos territorios, lo que hizo que el Concejo de Bogotá D.C., al expedir el Acuerdo 118 del 30 de diciembre de 2003.” (Subrayado fuera del texto original)

Con el presente estudio técnico, se está realizando el cálculo del efecto plusvalía para la integración predial bajo el escenario del Decreto Distrital N°562 de 2014, conformada por los predios con folio de matrícula inmobiliaria Nos. 050C00517224, 050C00371629 y 050C00371628; adicionalmente, como respuesta a la petición radicada ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD – con el N°. 2019ER25905 del 23 de Septiembre de 2019.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los ejercicios residuales serán las que corresponden a la vigencia de la acción urbanística (Decreto Distrital N°562 de fecha 12 de diciembre de 2014).

El trámite involucra los predios que se relacionan en la tabla que se muestra a continuación, ubicados en la manzana 36 del sector catastral 008307-Chico Norte, en la Localidad N°2 - Chapinero; los predios se encuentran en el ámbito del Decreto Distrital N°562 del 12 de diciembre de 2014.

INTEGRACIÓN PREDIAL DECRETO DISTRITAL M°562 DE 2014		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0095PSKC	050C00517224	CL 93A 10 54
AAA0095PSLF	050C00371628	AK 11 93A 08
AAA0095PSMR	050C00371629	AK 11 93A 20

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos establecidos en las siguientes disposiciones:

- Ley N° 388 del 18 de julio de 1997
- Decreto Nacional N° 1420 del 24 de julio de 1998
- Acuerdo Distrital N° 118 del 30 de diciembre de 2003
- Decreto Nacional N° 1788 del 03 de junio de 2004
- Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- Acuerdo Distrital N° 352 del 23 de diciembre de 2008
- Decreto Distrital N° 020 del 19 de enero del 2011

ÍTEMS	CONDICIONES NORMATIVAS ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA		CONDICIONES NORMATIVAS DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA
	DECRETO DISTRITAL N°059 DEL 14 DE FEBRERO DE 2007, UPZ 88 - EL REFUGIO		DECRETO DISTRITAL N°562 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014 INTEGRACIÓN PREDIAL.
Tratamiento	Consolidación con cambio de patrón	Consolidación con cambio de patrón	Renovación urbana
Área de actividad	Residencial neta	Comercio y Servicios	Residencial neta Comercio y Servicios

Uso	Vivienda	Servicios Empresariales	Vivienda Servicios
Sector normativo	4	1	4 y 1
Subsector de edificabilidad	B (Predios con frente menor o igual a 25 m)	B (predios con frente a vía con sección menor a 22 m)	No aplica
Tipología	Aislada	Aislada	Aislada
Altura máxima permitida	5 pisos	8 pisos	Resultante
Índice de ocupación	0,7	0,7	Resultante
Índice de construcción	2,7	3,5	Resultante
Sótanos resultantes	1	2	Resultante
Demanda de estacionamientos	Zona A		Zona A
Estrato	6		6
Antejardín	5 m	5 m	5 m predominante en la manzana
Aislamiento lateral	4 m	5 m	1/5 de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte mas alta de la edificación Mínimo 4m
Aislamiento posterior	5 m	5 m	
Inclusión de la carga para vivienda de interés prioritario	No aplica		Decreto Distrital 138 de 14 de abril de 2015
Inclusión de la carga de servicios públicos domiciliarios	No aplica		Artículo 22 del Decreto Distrital 562 de 12 de diciembre de 2014 y artículo 8 del Decreto Distrital 575 de 22 de diciembre de 2015

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DEL AVALÚO

Para determinar el valor del terreno antes y después de la acción urbanística, se utilizó el método RESIDUAL, el cual se encuentra definido y reglamentado, en la Resolución N° 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-.

MÉTODO RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Con base en los lineamientos de edificabilidad establecidos en el Decreto Distrital N°190 del 22 de junio de 2004 y el Decreto Distrital N°059 del 14 de febrero de 2007, se plantearon las modelaciones del proyecto, teniendo en cuenta las condiciones normativas de los sectores en donde se ubican los predios, por ser una integración predial se suprimen los aislamientos comunes en los predios integrados.

Para el lote con código de sector 008307 36 03, se plantea un proyecto de 8 pisos y 2 sótano con usos de oficina, se parte de un área de lote de 792,00 m², se aplica las condiciones de edificabilidad y volumetría y se obtiene un área total construida de 3.080,00 m² y un área vendible de 2.464,00 m², resultado de aplicar los índices correspondientes y descontar circulaciones, puntos fijos y equipamiento comunal, se proyectan 41 estacionamientos privados y 31 para visitantes, en dos sótanos con un área total de 1.620,00 m².

Para el lote con código de sector 008307 36 02, se plantea un proyecto de 5 pisos y un sótano con uso de vivienda, se parte de un área de lote de 790,80 m², aplicando las condiciones de índices de edificabilidad y volumetría se obtiene un área total construida de 2.372,40 m² y un área vendible de 1.991,07 m², resultado de aplicar los índices correspondientes y descontar circulaciones, puntos fijos y equipamiento comunal, se proyectan 10 unidades de vivienda con 20 estacionamientos privados y 3 para visitantes en un sótano con área construida de 517,50 m².

Los datos de venta para proyectos nuevos se tomó de la información suministrada por CAMACOL como parte de los convenios vigentes de la Unidad, para proyectos nuevos reportados para el año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto Distrital N°562 del 12 de diciembre de 2014 y que se ubican en la zona objeto de estudio. Ver anexo “INVESTIGACIÓN ECONÓMICA”

Los costos de construcción se tomaron de las tipologías constructivas realizadas por la UAECD, de acuerdo al prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada, estas tipologías son construidas por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica.

Una vez desarrollado el ejercicio residual para el predio con código de sector 008307 36 02 se obtiene un valor m² de terreno de \$ 9.575.000,00.

Una vez desarrollado el ejercicio residual para el predio con código de sector 008307 36 03 se obtiene un valor m² de terreno correspondiente de \$12.528.000,00.

Para determinar el valor a comparar en el escenario antes de la acción urbanística se ponderaron los valores obtenidos anteriormente, considerando que la integración corresponde a los dos

predios; por tanto, el valor m² de terreno resultante para comparar antes de la acción urbanística corresponde a \$11.053.000,00.

La depuración completa de estos ejercicios se encuentra contenida en el Anexo: “Ejercicios de Desarrollo Potencial”.

MÉTODO RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Para realizar el ejercicio residual posterior a la acción urbanística, se aplicó la normatividad establecida en el Decreto Distrital N°562 de 2014.

El área del lote resultante de la integración es de 1.582,80 m², se plantea un proyecto de 18 pisos y tres sótanos, con usos de vivienda y de servicios; el proyecto se distribuye en tres bloques de 6 pisos, cumpliendo las normas de aislamientos y antejardín, los aislamientos contra predios vecinos son de 4 m y la altura establecida entre pisos corresponde a 3 m.

Como área total construida en pisos se obtiene 12.386,58 m², se plantean 3 sótanos con un área de 4.117,50 m², para determinar el área vendible se descuentan: circulaciones, puntos fijos y equipamiento comunal, considerando que la integración se ubica en dos subsectores de usos diferentes, se plantan los usos de vivienda y servicios en las mismas proporciones del área obtenida por índice de construcción, las circulaciones se aplica según producto inmobiliario; 5% para la vivienda y 10% para las oficinas.

Como área vendible resultante se tienen 4.235,01m² para Servicios-oficinas y 5.199,99 m² para vivienda.

Se plantean dentro del proyecto para el uso de vivienda 50 estacionamientos privados y 9 estacionamientos para visitantes y para el uso de servicios-oficinas 71 estacionamientos privados y 53 estacionamientos para visitantes.

Los costos de construcción se tomaron de los presupuestos de tipologías constructivas realizadas por la UAECD, de acuerdo con el prototipo del producto inmobiliario y la altura planteada, estos presupuestos de tipologías son construidos por la Unidad como soporte de los procesos valuatorios que se realizan como parte misional, desde la Subgerencia de Información Económica.

Respecto a las ventas para proyectos nuevos, se tomó como fuente la información suministrada por CAMACOL, que hace parte de los convenios que tiene vigentes la Unidad y que corresponden al año 2014, fecha en la cual se realiza el ejercicio y que corresponde a la entrada en vigencia del Decreto Distrital N°562 del 12 de diciembre de 2014, . Ver anexo “INVESTIGACIÓN ECONÓMICA”.

Adicionalmente, se incluyó la carga por mayor edificabilidad contemplada en el Decreto Distrital N°562 de 2014.

Se incluye la carga de vivienda VIP y la carga de servicios públicos domiciliarios; lo anterior, en razón a que el ejercicio se realiza con los máximos potenciales normativos, por tanto, se aplicaron las condiciones de los cálculos realizados por capacidad predial bajo la normatividad del Decreto Distrital N°562 de 2014 (Resolución N°1154 de 2016) en donde por instrucción de la Secretaría de Planeación Distrital se incluyeron en los ejercicios la cargas antes mocionadas.

Una vez desarrollado el ejercicio residual se obtiene un valor por metro cuadrado de terreno de \$13.326.000,00.

La depuración completa del presente ejercicio se encuentra contenida en el Anexo: “Ejercicios de Desarrollo Potencial”.

DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

Con los valores de suelo resultantes de los potenciales elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que para los predios objeto de integración bajo la norma del Decreto Distrital N°562 de 2014, **SI EXISTE** efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del Decreto Distrital N°562 del 12 de diciembre de 2014.

Los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

Este cálculo fue socializado en comité interno el día 24 de febrero de 2020 y fue aprobado mediante correo electrónico del 26 de febrero de 2020 por parte de la Dirección de Norma Urbana y mediante correo electrónico del 29 de abril de 2020 por parte de la Dirección de Economía Urbana y de la Secretaría Distrital de Planeación.

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado, para los siguientes predios objeto de integración e identificados así:

INTEGRACIÓN PREDIAL DECRETO DISTRITAL N°562 DE 2014		
CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN
AAA0095PSKC	050C00517224	CL 93A 10 54
AAA0095PSLF	050C00371628	AK 11 93A 08
AAA0095PSMR	050C00371629	AK 11 93A 20

Se obtuvo como resultado:

Av. Carrera 30 No. 25 - 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2
Tel: 2347600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



EFFECTO PLUSVALÍA			
DECRETO DISTRITAL N°190 DEL 22 DE JUNIO DE 2004. POT DECRETO DISTRITAL N°059 UPZ N°88 - EL REFUGIO VALOR DE TERRENO DICIEMBRE DE 2014		DECRETO DISTRITAL N°562 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2014 INTEGRACIÓN PREDIAL	EFFECTO PLUSVALÍA (\$/m ²)
SECTOR 4-B	SECTOR 1-B	VALOR DE TERRENO DICIEMBRE DE 2014	
		(\$/m²)	
\$ 9.575.000,00	\$ 12,528.000,00	\$ 13.326.000,00	\$ 2.273.000,00
\$ 11.053.000,00			

Elaboró:

ADRIANA PATRICIA ROMERO FARFAN
Profesional Especializado

Revisó:

CARLOS MARIO LATORRE GONZÁLEZ
Profesional Control Calidad

Vo. Bo

Firmado
digitalmente por
LUZ STELLA BARÓN

LUZ STELLA BARÓN CALDERÓN
Subgerente de Información Económica

LUISA CRISTINA BURBANO GUZMÁN
Gerente de Información Catastral



ANEXOS

1. Mercado inmobiliario.
2. Ejercicios desarrollo potencial.