



Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) se encarga de realizar el cálculo del efecto plusvalía aplicando lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 020 de 2011.

Con base en la expedición del Decreto 562 de 2014 y su posterior derogatoria con el Decreto 079 de 2016, se realizó el cálculo inicial del efecto plusvalía teniendo en cuenta la capacidad predial, realizándose una primera liquidación del mismo con las resoluciones 1694 a 1698 de 2015; seguidamente dando aplicación al artículo 3 del Decreto 079 de 2016 se efectuó el cálculo para aquellos predios reportados con trámite de licencia por la SDP, generándose la liquidación contenida en la resolución 1154 de 2016.

Dentro de la resolución 1154 de 2016 se incluyeron nuevas zonas homogéneas correspondientes a predios que no fueron incluidos en el cálculo realizado para la determinación del efecto plusvalía mediante resoluciones 1694, 1695, 1696, 1697 y 1698 del 24 de julio de 2015, en razón que la Secretaria Distrital de Planeación no había remitido la información normativa urbanística aplicable para estas zonas antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014. Adicionalmente la información fue entregada el 10 y 16 de mayo de 2016 de los predios reportados como licenciados por las diferentes curadurías, exceptuando la curaduría No. 4.

El presente cálculo, se realiza con base en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas a través de la Secretaria Distrital de Planeación, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079, esto con el fin de realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto 562 de 2014.

Es importante mencionar, que la fecha en la cual se realizan los desarrollos potenciales para el cálculo de plusvalía de los predios en renovación urbana corresponde al 12 de diciembre de 2014, fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital n° 562 de 2014.

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

Por las razones expuestas, 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

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 considero que: "El



beneficios que recibe un propietario de un bien inmueble no sean sólo de estos, sino que del mismo participe de forma equilibrada la ciudadanía en general,. 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 del suelo producto 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 regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano definido en el POT en comparación con las anteriores normas urbanísticas.

2. NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo Distrital 118 de 2003, el Decreto Nacional 1788 de 2004, el Acuerdo Distrital 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011.

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)

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



2.1. ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con el documento Estudio Técnico para la determinación de hechos generadores de la participación en plusvalía Decreto Distrital 562 del 12 de Diciembre de 2014, suministrado por la SDP, la norma aplicable a los predios antes de la acción urbanística corresponde a lo reglamentado en cada una de las UPZ relacionadas a continuación:

| No. UPZ | NOMBRE UPZ | No. UPZ | NOMBRE UPZ | No. UPZ | NOMBRE UPZ |
|---------|---------------------|---------|-----------------|---------|--------------------------|
| 10 | LA URIBE | 37 | SANTA ISABEL | 92 | LA MACARENA |
| 11 | SAN CRISTOBAL NORTE | 38 | RESTREPO | 93 | LAS NIEVES |
| 12 | TOBERIN | 39 | QUIROGA | 94 | LA CANDELARIA |
| 14 | USAQUÉN | 40 | CIUDAD MONTES | 95 | LAS CRUCES |
| 16 | SANTA BÁRBARA | 41 | MUZU | 96 | LOURDES |
| 17 | SAN JOSE DE BAVARIA | 42 | VENECIA | 97 | CHICO LAGO |
| 18 | BRITALIA | 43 | SAN RAFAEL | 98 | ALCAZARES |
| 19 | EL PRADO | 44 | AMERICAS | 99 | CHAPINERO |
| 20 | LA ALHAMBRA | 45 | CARVAJAL | 100 | GALERIAS |
| 21 | LOS ANDES | 46 | CASTILLA | 101 | TEUSAQUILLO |
| 22 | DOCE DE OCTUBRE | 47 | KENNEDY CENTRAL | 102 | LA SABANA |
| 24 | NIZA | 48 | TIMIZA | 103 | PARQUE SALITRE |
| 25 | LA FLORESTA | 49 | APOGEO | 104 | PARQUE SIMON BOLÍVAR-CAN |
| 26 | LAS FERIAS | 62 | TUNJUELITO | 106 | LA ESMERALDA |
| 27 | SUBA | 65 | ARBORIZADORA | 107 | QUINTA PAREDES |
| 30 | BOYACÁ REAL | 69 | PERDOMO | 108 | ZONA INDUSTRIAL |
| 31 | SANTA CECILIA | 73 | GARCES NAVAS | 109 | CIUDAD SALITRE ORIENTAL |
| 33 | SOSIEGO | 80 | CORABASTOS | 111 | PUENTE ARANDA |
| 34 | 20 DE JULIO | 88 | EL REFUGIO | 113 | BAVARIA |
| 35 | CIUDAD JARDIN | 90 | PARDO RUBIO | 114 | MODELIA |
| 36 | SAN JOSÉ | 91 | SAGRADO CORAZÓN | | |

La normatividad detallada referente a Área de Actividad, Tratamiento Urbanístico, Altura máxima, tipología de construcción, antejardín, aislamiento lateral, aislamiento posterior y uso principal permitido en cada una de las UPZ se tomó de los archivos suministrados por la SDP.



2.2. DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El Decreto Distrital 562 de 2014, Artículos 3, 4, 5, 6 y 7; adopta las fichas normativas para el tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de reactivación e incorpora nuevas zonas de la ciudad al tratamiento de renovación urbana.

El presente cálculo, se realiza con base en las licencias de construcción suministradas por las Curadurías Urbanas en cumplimiento a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016, buscando realizar una estimación del efecto plusvalía sobre la información real de cada uno de los proyectos licenciados bajo el Decreto 562 de 2014.

Para el análisis y cálculo del efecto plusvalía se toma lo establecido al artículo 3 del Decreto 562 de 2014, "Uso principal: *los usos del suelo permitidos en los sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación son los establecidos en las fichas reglamentarias de la UPZ o de los instrumentos de planificación que en sus fichas reglamentarias determinaron usos para sectores con ese tratamiento.*

La altura de las edificaciones y los índices máximos que se pueden alcanzar en los predios, están limitados por la aplicación de las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado.

Antejardines y retrocesos: Se exigen según la dimensión predominante de antejardín o retroceso contra espacio público, determinada de acuerdo con la cantidad de edificaciones existentes que conforman el correspondiente costado de una manzana, independientemente de que éstas cuenten con licencia urbanística. En caso de no poderse determinar predominancia, se exige de acuerdo con lo señalado en el plano urbanístico correspondiente, o el que haga sus veces, complementado por el acto administrativo que lo adoptó. Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico, o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.

Aislamientos y empates entre edificaciones. Las edificaciones se deben aislar de todo lindero contra predios vecinos, así:

El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.00) metros.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



El ancho del aislamiento se puede distribuir hasta en tres (3) segmentos para generar una volumetría escalonada, caso en que el segmento inicial no puede ser de menos de cuatro (4.00) metros y la altura de la edificación entre dos segmentos no puede ser mayor a cinco (5) veces el ancho del segmento precedente.

Cuando el predio vecino no tiene edificación o tiene una que en la parte más alta no supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir de una altura de nueve (9) metros.

Cuando el predio vecino tiene una edificación que en la parte más alta supera los nueve (9) metros, el aislamiento se debe prever a partir del empate volumétrico con la edificación vecina. Si no hay volumetría de la edificación vecina contra el lindero, el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o la placa superior del semisótano.

Sobre un lindero común con varios predios vecinos o edificaciones con diferentes alturas, el aislamiento se debe prever a partir de la altura que tiene la edificación vecina en el encuentro de la fachada con el lindero. Si las alturas de las edificaciones en los demás predios colindantes con el lindero son superiores, o la edificación vecina tiene alturas superiores a la que tiene la misma en el encuentro de la fachada con lindero, la edificación se puede empatar volumétricamente. Esta disposición aplica sin desconocer los demás numerales.

Sin importar la altura de las edificaciones vecinas, en los tramos en que el lindero posterior del predio objeto de licencia sea a la vez lindero posterior de predios colindantes, no se permite empate y el aislamiento se debe prever desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano. Para el cumplimiento de esta condición, se considera que los predios esquineros no tienen linderos posteriores.

Con respecto a los linderos de otros predios que estén separados por espacio público, se debe cumplir lo siguiente: Todas las distancias que hay entre cada punto de la fachada y su proyección hasta el nivel del terreno deben ser iguales o menores a 2,5 veces la distancia que hay entre dicha proyección y el punto más cercano de cualquier lindero de otros predios separados por espacio público. Esta disposición no aplica cuando la distancia entre el lindero del predio con respecto a los otros predios que están separados por espacio público es igual o superior a 40 metros.

Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre los predios objeto de la integración.

Parágrafo. Para determinar la parte más alta de una edificación no se contabilizará el volumen que contiene la caja de ascensores y escaleras."



Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 111311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co