



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO 0146 27 FEB 2018
Resolución n.º 146 de 2018

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" para la determinación del monto de su participación en plusvalía".

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -UAECD-

En ejercicio de sus atribuciones legales, reglamentarias y estatutarias, en especial las contenidas en el numeral 14, artículo 21 del Acuerdo 003 de 2012 expedido por el Consejo Directivo de la UAECD, capítulo IX del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 establece 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"*.

Que 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"*.

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, que a su vez fue modificado por el Acuerdo Distrital 682 de 2017 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 el artículo 18 del Decreto Distrital 020 de 2011 *"Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad de cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones"*, señala en el 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 (...) "*.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, establece que *"Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura*

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO. Resolución n.º 14627 FEB 2018
de 2018

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” para la determinación del monto de su participación en plusvalía”.

establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)”

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)”.*

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son *“(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.*

Que el numeral 3º del artículo 32 ibídem establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras *“3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”.*

Que mediante Decreto n.º 583 del 16 de diciembre de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Ciudadela Nuevo Salitre”*, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en su artículo 2º se señaló su delimitación y ámbito de aplicación en los siguientes términos:

Localización	Límites
Nororient	AC 22 – Avenida Ferrocarril de Occidente
Surorient	Predio Estación Kilómetro 5
Noroccident	AK 68 – Avenida Congreso Eucarístico
	AC 19 – Avenida Industrial

“Parágrafo 1. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” se identifican en el Plano No. 2/2 “Delimitación y condiciones del Área de Planificación”.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE CATASTRO

NO

0146

27 FEB 2018

Resolución n.º de 2018

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” para la determinación del monto de su participación en plusvalía”.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se generan como consecuencia de la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en el acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular del derecho real de dominio.”

Que en el referido decreto se indicó que, con el fin de determinar si el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” configura hechos generadores de la participación en la plusvalía, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio técnico y análisis comparativo de norma, concluyendo que se configura el hecho generador por el cambio en el régimen o la zonificación de usos del suelo.

Que en el artículo 35 ibídem relacionado con la participación en plusvalía se hicieron las siguientes precisiones:

“Artículo 35º- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De acuerdo con la conclusión del estudio técnico de identificación de hechos generadores de plusvalía el Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre”, NO se configura beneficio normativo por el hecho generador de incremento en la edificabilidad y SI se configura hecho generador por el cambio en régimen o la zonificación de usos del suelo, presentando nuevo uso, como el de la vivienda, que no estaba contemplado con la norma de la UPZ 111 - Puente Aranda.

Para determinar si existe efecto plusvalía, se procederá conforme el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 352 de 2008 y el Decreto Distrital 020 de 2011 o la norma que los modifique, adicione o sustituya, a solicitar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que adelante el estudio para la determinación y liquidación de la plusvalía”.

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), mediante oficio 2-2017-01322 del 13 de enero de 2017, recibido en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el radicado 2017ER657 del 16 de enero de la misma anualidad, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, ubicado en la Localidad n.º 16 de Puente Aranda, UPZ 111 – Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 del 16 de diciembre de 2016. La solicitud se encuentra radicada dentro del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) bajo el n.º 2017-91293 del 26 de enero de 2017.

Av. Cra 30 No 25 – 90
Código postal: 11 1311
Torre A Pisos 11 y 12 - Torre B Piso 2
Tel: 234 7600 – Info: Línea 195
www.catastrobogota.gov.co

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO

Resolución n.º 0146 de 2018

27 FEB 2018

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" para la determinación del monto de su participación en plusvalía".

Que dicha radicación contiene el estudio comparativo de norma urbanística para la identificación de hechos generadores de plusvalía, en el cual la Secretaría Distrital de Planeación planteó los antecedentes normativos del Decreto 190 del 22 de Junio de 2004, norma reglamentaria; UPZ 111 Puente Aranda, Decreto 317 del 26 Julio de 2011, Decreto Distrital 539 de diciembre de 2015 para antes de la acción urbanística, y el decreto reglamentario de la acción urbanística, esto es el Decreto 583 del 16 de Diciembre de 2016.

Que el cálculo fue socializado en comité interno el día 19 de octubre de 2017 y aprobado mediante correo electrónico institucional el 29 de noviembre de 2017 por la Secretaría Distrital de Planeación (Direcciones de Economía Urbana y, Patrimonio y Renovación Urbana), y confirmada dicha aprobación en sesiones interinstitucionales del 20 de diciembre de 2017 y 24 de enero de 2018, según se puede verificar en las actas n.º 040 de 2017 y 001 de 2018.

Que de acuerdo con el cálculo adelantado por el Área Técnica de la Subgerencia de Información Económica, se determinó:

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

*"(...)De acuerdo con las áreas resultantes de los potenciales de desarrollo, elaborados en los dos escenarios temporales y normativos, se concluye que **SI** existe efecto plusvalía como resultado de la entrada en vigencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre.*

Lo anterior teniendo en cuenta que al comparar, el valor m² de terreno bajo el escenario normativo del Decreto 190 del 22 de junio de 2004, cuya norma reglamentaria de la UPZ 111 Puente Aranda, Decreto 317 del 26 de Julio de 2011, Decreto Distrital 539 de Diciembre de 2015; para el año 2016 es de \$6.219.000,00 por metro cuadrado y el obtenido con la aplicación de la acción urbanística, Decreto 583 del 16 de Diciembre de 2016 arroja que el valor del metro cuadrado de terreno es de \$8.010.000,00; obteniendo como efecto plusvalía un valor de \$1.791.000,00 por m² de terreno, señalando que los valores resultantes de terreno en los dos escenarios normativos se aproximaron al mil más cercano.

EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:

9

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

NO 0146 27 FEB 2018
Resolución n.º de 2018

"Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" para la determinación del monto de su participación en plusvalía".

DECRETO 583 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDADELA NUEVO SALITRE."		
DECRETO 317 DEL 26 DE JULIO DE 2011 VALOR M² A 2016	DECRETO 583 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016 VALOR M² A 2016	EFECTO PLUSVALÍA M² A 2016
\$ 6.219.000,00	\$ 8.010.000,00	\$ 1.791.000,00

En mérito de lo expuesto resuelve,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado para el predio relacionado a continuación, que se localiza en el ámbito del Plan de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", de la localidad de Puente Aranda, de la siguiente manera:

CÓDIGO_SECTOR	CHIP	MATRICULA	DIRECCION	VALOR PLUSVALIA POR M2
006218 18 43 000 00000	AAA0257TODE	050C01989979	AK 68 19 52	\$ 1.791.000,00

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplicar la tarifa del 50% prevista en el literal c) del artículo 6º del Acuerdo Distrital 118 de 2003 para efectos de determinar el monto de la participación en el efecto plusvalía por metro cuadrado, respecto de los inmuebles en los que la acción urbanística ha generado un mayor valor con base en lo señalado en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO TERCERO. Adóptese como parte integral de la presente Resolución el documento denominado "CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CIUDADELA NUEVO SALITRE DECRETO 583 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2016."

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese el presente acto administrativo de forma personal, a través de comunicación escrita y correo conforme a los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario y

(Handwritten signature)

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**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

Nº 0146 Resolución n.º **0146** de 2018

“Por medio de la cual se establece el efecto plusvalía respecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” para la determinación del monto de su participación en plusvalía”.

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 UAECD, conforme a lo previsto en el artículo 81º de la Ley 388 de 1997 y artículo 1 del Decreto 560 de 2012, en cumplimiento de lo ordenado mediante sentencia C-035 de 2014.

ARTÍCULO QUINTO. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad, a la Secretaría Distrital de Hacienda SDH - Dirección de Impuestos de Bogotá, para lo de su competencia y a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del predio relacionado en el Artículo Primero.

ARTÍCULO SEXTO. Contra la presente Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con las disposiciones de los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 9 del Decreto Distrital 020 de 2011.

Dada en Bogotá D.C., a los **27 FEB 2018**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


CLAUDIA PUENTES RIAÑO
DIRECTORA

Aprobó: Olga Lucia López Morales
María Isabel Cogua Moreno
Oswaldo Andrés González Barrera
Revisó: Marcela Matos Lozano
Proyectó: Lorena Pardo Peña *J.P.*
Carlos Alberto Castro Latorre *CA.*

my Gerente de Información Catastral – Aspectos Técnicos. *ca*
ya Subgerente de Información Económica (C) – Aspectos Técnicos *ca*
Jefe Oficina Asesora Jurídica – Aspectos Jurídicos *ca*
Abogada Contratista/Subgerencia de Información Económica – Aspectos Jurídicos *ca*
Abogada Contratista/Subgerencia de Información Económica – Aspectos Jurídicos *ca*
Profesional Especializada SIE – Aspectos Técnico

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**