

25 JUN 2018

Resolución n.º

0766

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

**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 n.º 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 n.º 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.

Que el artículo 18 del Decreto Distrital n.º 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*

25 JUN 2018

Resolución

0766

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

administrativo el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma (...)”.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, define los planes parciales como: *“(...) los 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 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de la formulación del Plan Parcial *“(...) para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.”*

Que mediante el Decreto Distrital 576 de 2015 se adoptó el Plan Parcial “Procables” ubicado en la Localidad de Fontibón, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017.

Que el Decreto Distrital 208 de 2017 hizo las siguientes precisiones respecto de la participación en plusvalía para el Plan Parcial Procables, modificando el artículo 51 del Decreto Distrital 576 de 2015 en los siguientes términos:

“Artículo 51°. Participación Distrital en Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en artículo 74 de la Ley 388 de 1997, el artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado parcialmente por el Acuerdo Distrital 352 de 2008, en la adopción del presente plan parcial si se configuran hechos generadores de plusvalía por incremento en la edificabilidad, tal como consta en el “Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 15 de diciembre de 2016” elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

PARÁGRAFO. *De conformidad con lo previsto en el párrafo del artículo 7° del Acuerdo 118 de 2003, el 15% de los recursos provenientes de la participación en plusvalía del plan parcial se destinarán a la ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes priorizadas en el Parque Lineal de Fucha, en el área de influencia directa del proyecto.”*

25 JUN 2018

0766

Resolución n.º

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

Que la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), mediante oficio 2-2017-22246 del 19 de mayo de 2017 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicado 2017ER11253 de esa misma fecha, solicitó el cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón, la solicitud se encuentra radicada dentro del Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC) bajo el No. 2017-720071 del 30 de mayo de 2017.

Que con la anterior radicación se anexo el estudio comparativo de norma urbanística para la identificación de hechos generadores de plusvalía, en el cual la Secretaría Distrital de Planeación planteó los siguientes antecedentes normativos:

“El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma se realiza con el fin de determinar la existencia de hechos generadores de plusvalía en la adopción del Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón a través del Decreto Distrital No. 576 del 22 de diciembre de 2015, solicitud presentada mediante radicación 1-2016-14120 del 18 de marzo de 2016 y 1-2016-57732 del 24 de noviembre de 2016 por parte del promotor y argumentada en respuesta emitida por la Secretaría Distrital de Planeación bajo el oficio número 2-2016-27673 del 20 de junio de 2016.

En este orden y de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el 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 por el cambio o modificación del régimen y zonificación de usos del suelo, o bien, a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Para efecto de considerar, si en la adopción del plan parcial en asunto se configura algún hecho generador de plusvalía, el escenario normativo a comparar, corresponde a la norma de los Decretos Distritales 619 de 2000 y 576 del 2015, acto administrativo de adopción del plan parcial, cuyo fundamento normativo esta en los Decretos Distritales 327 de 2004 y 436 de 2006.

(...) 1. ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

(...)De acuerdo a lo anterior, y frente al análisis comparativo con el Decreto Distrital 619 de 2000, a partir de la decisión administrativa contenida en el Decreto Distrital 576 de 2015, por el cual se adoptó el plan parcial “Procables”, no se configura un hecho generador de plusvalía por cambio o, modificación del régimen y zonificación de usos del suelo.

3



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

25 JUN 2018

Resolución **NO 0766**

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

(...) 2. POTENCIAL DE EDIFICABILIDAD

(...) El análisis de los potenciales de edificabilidad, arroja que en la adopción del Plan Parcial Procables mediante el, PARA EL USO DE VIVIENDA, SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD, ya que el área construida con las normas del Decreto Distrital 576 de 2015, es MAYOR en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 619 de 2000.

En este sentido, SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.

(...) 5. CONCLUSIONES

De conformidad con lo definido en oficio de respuesta No. 2-2016-27673 del 20 de junio de 2016 de la Secretaría Distrital de Planeación, el estudio técnico contenido en él, y el contenido en el presente análisis comparativo de norma se concluye que la adopción de la decisión administrativa por la cual se adopta el plan parcial, NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR EFECTO DEL ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

En relación con el potencial de edificabilidad, el cálculo comparativo de norma arroja que en la adopción del Plan Parcial Probables, SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD, ya que los metros cuadrados construibles de la modificación del Plan Parcial son MAYORES en comparación con el área que resulta de aplicar el escenario de las normas del Decreto Distrital 619 de 2000 "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital

En este sentido, en la adopción del Plan Parcial Procables, SI SE CONFIGURA HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD.

El presente estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del Plan Parcial “Procables” ubicado en la localidad de Fontibón reemplaza el realizado el 7 de octubre de 2015 por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación. (...)

Que de acuerdo con el estudio de hechos generadores efectuado por la Secretaría Distrital de Planeación “(...) NO SE CONFIGURA BENEFICIO NORMATIVO POR EFECTO DEL ESTABLECIMIENTO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN O LA ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO”, pero “(...) SI SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD (...).”

[Firma manuscrita]

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**

[Firma manuscrita]

25 JUN 2018

Resolución

Nº 0766

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

Que el cálculo del efecto plusvalía solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación se realizó teniendo como soporte el estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía de la modificación del Plan Parcial “Procables” que entregó la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que mediante radicado 2017EE31650 del 4 de julio de 2017, radicado 1-2017-36095 de la Secretaría Distrital de Planeación, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital solicita aclaración sobre el momento normativo que cambió la clasificación del suelo de rural a urbano y si este cambio es un hecho generador de plusvalía.

Que el 26 de julio de 2017, se llevó a cabo el Comité Interno para la aprobación del Cálculo del Efecto Plusvalía para la Modificación del Plan Parcial del Predio Denominado “Procables”, al cual asistieron el Subgerente de Información Económica de esta Unidad, Luis Fernando Barreto; la delegada de la Dirección, Yolanda Escobar; la Profesional Especializado, Adriana Romero Farfán, y otros profesionales líderes y evaluadores de la Subgerencia de Información Económica.

Que mediante radicado 2017ER17919 del 10 de agosto de 2017 –radicado 2-2017-40476 de la Secretaría Distrital de Planeación- la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital recibe respuesta con respecto al cambio de suelo rural a suelo urbano, en los siguientes términos:

“ (...) Una vez realizado el análisis correspondiente, se puede concluir que no era posible técnica ni jurídicamente la aplicación del régimen de transición para los predios que conforman el Plan Parcial Procables, por un lado, porque con ocasión del Decreto 619 de 2000 dichos suelos contaban con la reglamentación en cuanto a usos y aprovechamientos urbanísticos que les permitía su desarrollo mediante el instrumento de plan parcial obligatorio sin necesidad de la expedición de reglamentación adicional; y por otro lado, no era posible aplicarle a un suelo urbano las reglamentaciones del Acuerdo 6 de 1990 en cuanto a usos para suelos suburbanos.(...)”

(...) De la lectura coherente y sistemática de las normas es posible concluir que ‘(...) el cambio normativo de la clasificación del suelo de Rural a Urbano (...)’ no se identificó como hecho generador de plusvalía en el caso del Plan Parcial Procables pues la ley no incorpora esa decisión urbanística como una acción urbanística contentiva de hechos

25 JUN 2018

Resolución n.º

NO 0766

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

generadores de plusvalía. En otras palabras, el cambio de la clasificación de suelo de rural a urbano NO es un hecho generador de plusvalía. (...)

Que el 20 de septiembre de 2017, se llevó a cabo la Sesión Interinstitucional de revisión y discusión del Proyecto de Liquidación del Efecto Plusvalía de que trata el artículo 6 del Decreto Distrital n.º 020 de 2011, en la cual participaron las Direcciones de Planes Parciales y Economía Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, así como la Subgerencia de Información Económica de la UAECD. De la anterior sesión se levantó Acta de Reunión n.º 028 del 20 de septiembre de 2017.

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

“De acuerdo con los valores de terreno resultantes en los dos escenarios normativos, se concluye que si existe efecto plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Lo anterior teniendo en cuenta que al comparar el valor m2 de terreno obtenido para el escenario normativo del Decreto 619 del 28 de julio de 2000, a fecha de 2015 es de \$ 307.000,00 m2, y posteriormente se compara con el valor m2 de terreno a fecha de 2015, obtenido con la normatividad establecida por la acción urbanística: Decreto Distrital 576 del 22 de diciembre de 2015, el cual es de \$576.000,00, los valores por metro cuadrado de terreno resultantes se aproximaron al mil más cercano. Como resultado se obtiene un efecto plusvalía de \$269.000,00 m2.”

En mérito de lo expuesto resuelve,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios relacionados a continuación, que se localizan en el ámbito del Plan Parcial “Procables” ubicado en la Localidad de Fontibón de la siguiente manera:

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

25 JUN 2018

Resolución

№ 0766

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

No.	CÓDIGO SECTOR	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	EFECTO PLUSVALÍA POR METRO CUADRADO
1	0065274501	AC 17 72 23	AAA0148LJMR	050C-00598158	\$ 269.000
2	0065274506	AC 17 72 75	AAA0148LJSY	050C-01111907	\$ 269.000
3	0065274507	AC 17 72 55	AAA0148LJTD	050C-00935738	\$ 269.000
4	0065274514	AC 17 72 35	AAA0168EUJZ	050C-01198264	\$ 269.000
5	0065274521	AC 17 72 85	AAA0243NRFZ	050C-01908512	\$ 269.000
6	0065274510	AC 17 72 75 IN 1	AAA0162BHWW	050C-01525195	\$ 269.000
7	0065274511	AC 17 72 75 IN 2	AAA0162BHXS	050C-01525196	\$ 269.000
8	0065274515	AC 17 72 35 IN 1	AAA02160DYX	050C-01774601	\$ 269.000
9	0065274516	KR 78G 16 40	AAA0234ZEOE	050C-01853831	\$ 269.000
10	0065274517	AC 17 72 85 IN 1	AAA0243NOFT	050C-01704918	\$ 269.000
11	0065274519	KR 78G 16D 42	AAA0243NNWW	050C-01908492	\$ 269.000
12	0065274520	AC 17 72 99	AAA0243NNXS	050C-01912619	\$ 269.000

ARTÍCULO SEGUNDO. Aplicar la tarifa del 50% prevista en el literal c) del artículo 6° 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 *“CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL “PROCABLES” DECRETO 576 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2015 MODIFICADO POR EL DECRETO 208 DEL 28 DE ABRIL DE 2017”*

ARTÍCULO CUARTO. Notifíquese el presente acto administrativo de manera principal mediante correo, conforme al artículo 565 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 UAECD, 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, a todos los predios relacionados en el artículo primero.

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

7

9
a

AB

Resolución

Nº 0766

“Por la cual se liquida el efecto plusvalía para el Plan Parcial “Procables” adoptado mediante Decreto Distrital 576 de 2015, modificado mediante Decreto Distrital 208 de 2017, ubicado en la Localidad de Fontibón”

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 de los predios relacionados 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 **25 JUN 2018**

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


CLAUDIA PUENTES RIAÑO
DIRECTORA

Aprobó: Oswaldo Andrés González Barrera
Olga Lucía López Morales
María Isabel Cogua Moreno
Proyectó: Marcela Matos Lozano
Adriana Patricia Romero Farfán

Jefe Oficina Asesora Jurídica – Aspectos Jurídicos 
Gerente de Información Catastral – Aspectos Técnicos 
Subgerente de Información Económica (C) – Aspectos Técnicos 
Abogado Contratista/Subgerencia de Información Económica – Aspectos Jurídicos 
Profesional Especializada SIE – Aspectos Técnicos 