

MEMORANDO

Para: Verónica Ardila Vernaza
Directora de Norma Urbana

De: Camilo Cardona Casis
Subsecretario Jurídico

Radicado: 3-2016-08769

Asunto: Consulta respecto de los Decretos Distritales 079 y 080 de 2016

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 3-2016-09338

AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO
FECHA: 2016-05-18 12:15 PRO 1091331
RAD. INICIAL:
POLICEA
DESTINO: Dirección de Normas Urbanas
TRAMITE: Atención de Peticiones Generales
CLASIFICACIÓN: Derecho de petición
ANEXOS: No
REMITENTE: Subsecretaría Jurídica

Respetado doctora Ardila:

Esta Subsecretaría recibió la solicitud de la referencia, mediante la cual solicita apoyo para dar respuesta a la pregunta número 10 del cuestionario presentado por la Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá, respecto del asunto de la referencia:

"10. Aclarar el alcance del párrafo segundo del artículo 2 del decreto 079 de 2016, en la medida de que se establece que quedan reproducidos todos las disposiciones de las UPZ; lo anterior porque no es claro si se mantienen vigentes los hechos generadores de edificabilidad de las respectivas UPZs, teniendo en cuenta que se definieron en la comparación de las normas de edificabilidad del acuerdo 6 de 1990, pero en la actualidad, la última norma de edificabilidad corresponde a la del decreto 562 de 2014."

Al respecto, para esta Subsecretaría el párrafo 2 del artículo 2 del Decreto 079 de 2016, no conlleva la "reviviscencia" o aplicación de los hechos generadores por edificabilidad de las respectivas UPZ, como lo plantea la Corporación de Curadores Urbanos de Bogotá.

En efecto, debe recordarse que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determina 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En ese sentido, el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 contempla que constituye hecho generador de la participación en plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autoricen destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo contemplado en el Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. El artículo en mención determina que el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, debe especificar y delimitará las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas que conlleven hechos generadores de plusvalía.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 40 del Decreto Distrital 562 de 2014 expresamente señaló que su expedición contenía hechos generadores de la participación en plusvalía por mayor aprovechamiento en edificabilidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la ley 388 de 1997. El artículo en mención estableció lo siguiente:

"Artículo 40. Hechos generadores de participación en plusvalía. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas para el Distrito Capital, excepto los sectores normativos Nos. 5, 6, 7 y 8 de la UPZ 93 - las Nieves. El cálculo del efecto plusvalía que realice la UAECD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.

Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento en la edificabilidad, sólo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y cálculo objeto del presente decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en trámite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, ésta e mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 79, parágrafo 2." (Subrayado fuera del texto original)

Del artículo citado, se concluye que el Decreto Distrital 562 de 2014, dejó sin efecto las liquidaciones del efecto plusvalía por concepto de edificabilidad, que tuvieron como hecho generador las normas vigentes antes de la expedición de dicho decreto, no ocurriendo lo mismo con las liquidadas por el régimen de usos

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

aplicables, pues esta no fue la acción urbanística derivada de la expedición del Decreto en mención. En otras palabras, el Decreto Distrital 562 de 2014 derogó las plusvalías por concepto de edificabilidad liquidadas con anterioridad a su expedición, no el Decreto Distrital 079 de 2016.

Ahora bien, reconociendo esta situación, la parte considerativa del Decreto Distrital 079 de 2016 es clara al establecer lo siguiente:

"(...) Que en razón a las decisiones contenidas en este acto administrativo, se mantiene la obligación de pago de la participación de plusvalía de los propietarios y los poseedores de inmuebles que concretaron el beneficio urbanístico contenido en el Decreto en mención o los que lo lleguen a concretar en virtud del régimen de transición consagrado en el presente decreto.

Que con la reasignación de los tratamientos urbanísticos y la reproducción de las fichas de edificabilidad de los diferentes sectores normativos contenidos en las Unidades de Planeamiento Zonal, así como la posibilidad de desarrollar las áreas identificadas como renovación urbana en el marco del Decreto 190 de 2004 o en instrumentos de planeación diferentes a la UPZ, no se configura hecho generador de plusvalía, habida cuenta que se aplicará una normatividad urbanística que no incrementa los índices de edificabilidad (...). (Subrayado fuera del texto)

Con fundamento en estas consideraciones, el artículo 1 del Decreto ibídem estableció lo siguiente:

"(...) Mediante el presente decreto se reasignan los tratamientos urbanísticos de los diferentes sectores normativos y las fichas de edificabilidad identificados en los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el artículo 45 del Decreto No. 562 de 2014. Por lo anterior, se entienden reproducidas dichas disposiciones de los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el artículo 45 del Decreto Distrital 562 de 2014 (...)

Parágrafo 2. Se entienden reproducidos todos los actos administrativos que ajusten, aclaren, complementen o modifiquen las Unidades de Planeamiento Zonal a las que se hace referencia en el presente artículo y que hayan sido expedidos antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014. (Subrayado fuera del texto)

Finalmente, coherente con lo anterior, el artículo 5 del Decreto Distrital 079 de 2016 establece que:

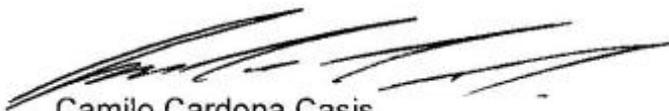
"Artículo 5. Hecho Generador. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y 77 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004, el presente acto no configura hechos generadores de plusvalía."

Como se puede observar, los artículos transcritos del Decreto Distrital 079 de 2016, son claros al establecer:

1. La reasignación del tratamiento urbanístico y de la ficha de edificabilidad de los diferentes sectores normativos que fueron incorporados al tratamiento de renovación urbana con el Decreto Distrital 562 de 2014, según los actos administrativos reglamentarios de las Unidades de Planeamiento Zonal vigentes antes de la sustitución efectuada por el artículo 45 ibídem.
2. Entender reproducidos, además de los actos identificados en la tabla del artículo 2 del Decreto Distrital 079 de 2016, todos los actos administrativos, que ajusten, aclaren, complementen o modifiquen las UPZ, en lo que respecta a los sectores normativos y a las fichas de edificabilidad de los diferentes sectores normativos que fueron incorporados al tratamiento de renovación urbana con el Decreto Distrital 562 de 2014.
3. La no existencia o configuración de hechos generadores de plusvalía, habida cuenta que los índices de edificabilidad contenidos en los actos administrativos reglamentarios de los índices de las UPZ y que se reprodujeron, son inferiores a la reglamentada para dichos sectores en el Decreto Distrital 562 de 2014.

En los anteriores términos, se emite la respuesta solicitada.

Cordialmente,



Camilo Cardona Casis
Subsecretario Jurídico

Proyecto: Israel Mauricio Llache Olaya – Abogado Contratista Subsecretaría Jurídica 